

<<如何购买放心房>>

图书基本信息

书名：<<如何购买放心房>>

13位ISBN编号：9787811099690

10位ISBN编号：7811099691

出版时间：2008-5

出版时间：公安大学出版社

作者：周德田,唐建灿

页数：286

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<如何购买放心房>>

内容概要

本书依据有关现行法律和房屋买卖案件的司法实践，根据房地产市场解决纠纷的经验总结，针对当今房屋买卖中的种种问题，通过典型案例，生动形象地揭示了购买房屋过程中的合同订立、付款贷款、产权办理等环节中可能出现的漏洞、纠纷与陷阱，清楚地阐明其中的风险所在、法律依据、防范措施和维权对策，以便为广大购房者指点迷津，为购房维权提供可行的帮助。

全书主题突出，事例鲜活，法理清晰，实用性强，十分适合和方便广大购房者阅读，是购房维权必备的法律参考工具书。

<<如何购买放心房>>

书籍目录

- 一、看房·选房篇
- 1.不得不防的房产虚假广告
 - 2.看似“美丽”的楼市图纸
 - 3.别被精装样板房所忽悠
 - 4.识破大打折扣的绿化率和容积率
 - 5.不能不考察开发商的经营实力
 - 6.低起价是个诱饵。
- 不要盲目被诱惑
- 7.“概念”是房产商精心配制的迷魂汤
- 看房、选房的知识装备
- 1.环境状况：绿色、环保、景观美
 - 2.地理位置：规划、潜力、可升值
 - 3.交通：设施齐备，便利出行
 - 4.绿化：遮阳防害，覆盖率高
 - 5.土地：使用年限要足够长
 - 6.户型：布局合理，功能齐全
 - 7.治安：风气良好，文明和谐
 - 8.楼层选择：景观通透，防范污染
 - 9.房价：估算房产的投资价值
- 看房、选房的问题解答
- 1.如何区分不同类型及标准的房产？
 - 2.如何获取和分新房源资料？
 - 3.如何区分复式、跃层式、错层式住宅？
 - 4.哪些房屋能买，哪些不能买？
 - 5.怎样正确计算房屋的建筑面积？
 - 6.商品房的销售面积如何准确计算？
 - 7.如何判断现房与期房销售的合法性？
 - 8.购买手续不全的商品房会有什么风险？
 - 9.违章建筑的房屋能不能购买？
 - 10.购房者如何去楼盘现场实地看房
- 二、购房·贷款篇
- 1.小产权房就是台法产权房吗
 - 2.请你慎重签订《认购书》
 - 3.交了定金不等于万事大吉
 - 4.“五证”不全，购房后患无穷
 - 5.“不可抗力”背后的玄机
 - 6.防不胜防的“补充协议”黑洞
 - 7.莫让代理商代自己签购房合同
 - 8.谁把你的房子又卖给了别人
 - 9.贷款办不了谁负违约责任
- 购房、贷款的知识准备
- 1.仔细盘算，稳妥后再购房
 - 2.购买商品需要交哪些钱
 - 3.仔细查验《商品房销售（预售）许可证》
 - 4.签订购房台同时必须小心谨慎
 - 5.哪些情况下房屋买卖合同无效
 - 6.办理购房贷款的7项注意事项
 - 7.办理房贷前后的7个“不要”
 - 8.选择最适宜自己的购房付款方式
 - 9.公积金贷款的条件和申办程序
 - 10.商业贷款的条件和申办程序
 - 11.商业贷款两种还款方式的比较
- 购房、贷款的问题解答
- 1.房屋台同应包括哪些内容
 - 2.签订现房购买合同须特别注意哪些条款
 - 3.签订补充协议时要注意哪些事项
 - 4.如何办理购房台同的公证
 - 5.如何计算最恰当的购房贷款
 - 6.如何申请二手房贷款
 - 9.如何巧用银行新型房贷方式
 - 8.什么是转按揭，它的手续与程序如何
 - 9.提前还贷的步骤是什么？有哪些方式
- 三、验房·收房篇
- 1.这样的房子你能验收吗
 - 2.凭空消失了的房屋面积
 - 3.“精品房”为何变成了“烂尾房”
 - 4.谁侵占了业主们的绿地
 - 5.新房何时才通水、电、气
 - 6.小区车位、停车场究竟属于谁
 - 7.迟迟不下亲的房产证
 - 8.质量问题多，退房没商量
- 验房、收房的知识装备
- 1.商品房验收的条件与要求
 - 2.商品房验收的10项主要内容
 - 3.商品房检验的简明36法
 - 4.商品房面积的计算与测定
 - 5.计算建筑面积的注意事项
 - 6.购房者理直气壮退房的7种理由
 - 7.收房入住还需缴纳多少费用
 - 8.二手房验收须关注的5大要点
- 验房、收房问题解答
- 1.房地产项目的竣工须经哪些验收
 - 2.购房者收房要经过什么程序
 - 3.期房存在“面积误差”怎么亦
 - 4.“两书”中各有哪些主要内容
 - 5.逾期交房的贷款利息谁承担
 - 6.如何办理商品房产权登记过户手续
 - 7.如何识别假冒的房屋产权证
 - 8.购房者收房后要注意哪些问题
- 四、装修·物业篇
- 1.警惕房屋装修中的“猫儿腻”
 - 2.业委会不为业主谋利益当怎么办
 - 3.业主有权选聘物业公司吗
 - 4.拖欠物业费被停水停电台法吗
 - 5.楼顶上安置广告究竟由谁说了算
 - 6.谁来保护业主们安居的家园
- 装修、物业的知识装备
- 1.新房入住装修要有整体规划
 - 2.现代家庭装修的6大新理念
 - 3.现代家居装修的4大格调
 - 4.选择恰当的装修公司
 - 5.家庭装修的档次和类别
 - 6.装修材料的选择与注意事项
 - 7.物业管理中业主的权利与义务
 - 8.选择物业管理公司应考虑的因素
 - 9.招标选聘物业管理公司的程序
 - 10.签订物业管理合同的注意事项
- 装修、物业的问题解答
- 1.普通家居布置为何宜简不宜繁
 - 2.在装修中如何充分利用室内空间
 - 3.怎样使家居装饰色彩和谐
 - 4.如何通过装修增高室内空间
 - 5.如何防范室内装修甲醛超标
 - 6.家庭装修有哪9大禁忌
 - 7.业主大会是怎样产生的
 - 8.物业公司与业主发生收费纠纷怎么办

<<如何购买放心房>>

<<如何购买放心房>>

章节摘录

一、看房·选房篇1.不得不防的房产虚假广告一份份让你不由不动心的“精美广告”，一句句让你无法抵御诱惑的楼盘宣传，成了当今我国房屋交易市场最节见的景观。

当消费者交了钱，终于见到房时，才发现一切不过是‘温票的陷阱和美丽的谎言。

面对虚假广告，你该怎么办呢？

案例介绍在银行工作的丛先生，一年前就已着手准备买房了。

在一次房展会上，他和好友一眼就看上了某二·楼盘。

直到今天，丛先生仍能清晰地回忆起自己当时拿到房展商派发的广告宣传单和小区楼书时的那种激动心情：缓坡式绿地、欧式雕塑、亭台楼榭、羽毛球场，整个小区规划设计得十分合理，不仅功能齐全，而且组合成了一幅赏心悦目的美景，这种美景也正是丛先生心目中理想的居住环境。

于是他毫不犹豫地就签下了购房协议。

一年后，当小区终于建设完成，丛先生实地看房时，才发现眼前的景象和当初所见到的广告效果图无论如何也对不上号。

欧式雕塑、羽毛球场、缓坡式绿地都不见了去向，连合同中明明白白写着的“外墙局部配有高级面砖”也变成了涂料，丛先生拿着楼书广告，听着开发商的各种解释，却怎么听也听不明白。

希望的肥皂泡破裂得是那样的彻底。

法律解说纵观当今购房纠纷，很多问题的出现都有一个重要缘故，那就是：都是虚假广告惹的祸。

在房屋买卖中，消费者与开发商存在着严重的信息不对等，在大量购房者毫不知情的情况下，接收的全是开发商提供的包括各种广告在内的虚假信息，以致上当受骗。

那么，开发商做虚假广告，应当受哪些法律上的制裁和处罚呢？

消费者如何凭借法律为自己维权讨回公道呢？

首先要说明的是，开发商在媒体或者以其他形式做虚假广告，违反了《中华人民共和国广告法》和《中华人民共和国反不正当竞争法》的相关规定。

违反相关法律要承担法律责任。

而在这两部法律中，只是规定了对做虚假广告要进行处罚，由此，国家可以收到罚款，但购房者无法得到赔款。

目前的这种处罚方式很难阻止开发商做虚假广告的行为。

购房者一定要对房地产商的广告提高警惕。

同时，应抓住因开发商虚假广告切实伤害消费者利益的客观证据，依法要求开发商承担民事赔偿责任

。房地产商承担民事赔偿责任的必要条件有四个：（1）房地产商发布了虚假广告购房者要能够证明广告的内容是虚假的或者部分是虚假的，这种虚假是房地产商主观故意所为。

这是房地产商承担责任的前提。

（2）购房者是受到欺骗和误导购房者因为依赖（虚假）广告，对该广告承诺的内容抱有期望才购买房屋的，即受到了欺骗和误导。

如果购房者在购房前已知或应知广告内容虚假，或者购房者的购房行为与虚假广告无关，则不能认为是受到了欺骗和误导。

（3）购房者的合法权益受到了侵害购房者的合法权益受到实际发生的损害，这种损害包括财产的、金钱的、精神的。

（4）损害和虚假广告之间有因果关系也就是说，是虚假广告欺骗和误导了购房者，给购房者的权益造成了损害，即虚假广告与损害之间有因果关系。

在这方面，购房者所依据的法律规定主要包括：（1）《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》）中的有关规定。

该《解释》第3条规定：商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。

<<如何购买放心房>>

该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

(2) 《中华人民共和国广告法》中的有关规定。

该法第37条规定：违反本法规定，利用广告对商品或者服务作虚假宣传的，由广告监督管理机关责令广告主停止发布，并以等额广告费用在相应范围内公开更正消除影响，并处广告费用一倍以上五倍以下的罚款；对负有责任的广告经营者、广告发布者没收广告费用，并处广告费用一倍以上五倍以下的罚款；情节严重的，依法停止其广告业务。

构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(3) 《中华人民共和国反不正当竞争法》中的有关规定。

该法第24条规定：经营者利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传的，监督检查部门应当责令停止违法行为，消除影响，可以根据情节处以一万元以上二十万元以下的罚款。

广告的经营者，在明知或者应知的情况下，代理、设计、制作、发布虚假广告的，监督检查部门应当责令停止违法行为，没收违法所得，并依法处以罚款。

法眼识陷阱面对陷阱比比皆是的房地产广告，消费者善于识破广告欺骗的陷阱是十分重要的。

只要消费者不为“让利”所诱，不为美言所惑，具备一双洞察真伪的火眼金睛，再伪装的陷阱也能被识破拆穿。

一般来说，常见的房地产广告陷阱有以下八类：(1) 价格优惠陷阱楼盘广告中常有“为回报消费者厚爱，以优惠成本价销售，每平方米仅售XX元”这样的广告词，让人看了不能不为之心动。

但建筑商的偷工减料，使消费者实际得到的住房与所购买的期房往往不一样。

另外，室内装修、电话线路、空调动力线、电视接收天线等房屋附属设施都需另外计价，加上一定比例的印花税和契税等规定款项，商品房的实际价格就超过了标价。

所以，对于广告上标注的价格，一定要打电话问问开发商到底是什么样的价格，是起价、均价，还是仅仅是其中某几套的优惠价。

另外，广告中常说“XX元起价”。

“起价”如何理解？

“起价”一般都是销售面积中最差的单元的销售价格。

凡是广告中标明“XX元起价”的往往都是朝向差、楼层不好的房屋价钱。

(2) 优越地理位置陷阱房地产广告往往标榜楼盘地理位置优越，但许多都有虚假的成分。

比如，大兴某楼盘广告中声称距天安门仅18分钟的路程，实际上可能是夜深入静道路无人时，以每小时180公里速度的路程。

还比如，当我们看到某楼盘广告称距轻轨200米的广告时，这可能是指到轻轨的直线距离，你也许要绕道2公里才能到达轻轨站。

(3) 小区环境陷阱很多楼盘广告中常见有以水景住宅为广告卖点的。

但实际上有些“水景住宅”却让你啼笑皆非。

那些“水景住宅”大多不过是挨着一条宽不足三四米的小水沟而已，而“亲水”一词就更有名堂了，到底楼盘与水的“亲密距离”有多远，不到实地看看就决定非上当不可。

常常是这种情况：站在水边能看见楼，而不是站在楼区能看见水。

(4) 场景模型陷阱制作设计精美的场景模型，也是房地产广告中常见的宣传形式，常常对消费者很有“杀伤力”，但是，购房者尤其是期房购买者却总在入住时发现，现实与模型、图纸并非一回事。

所以，在这里要给购房者提个醒，别以为付款之后就万事大吉了，一定要加强监督。

因为开发商在开发期间，可能会根据自己的需要并宣称从“实际情况”出发为消费者着想而作出各种设计变更，到入住时，漂亮的模型可能早已面目全非。

这一点，消费者不可不防。

(5) 物业管理陷阱前期物业管理企业一般由开发商聘用，受开发商委托进行物业管理。

物业公司的管理水平、服务质量的高低，将直接关系到购房者未来的居住质量。

但房地产广告往往对物业管理情况避而不谈，而一旦正式入住，购房者就会发现物业公司很不规范，物业管理一塌糊涂：水平令人很不满意，甚至凌驾于业主之上，动辄以武力解决双方的纠纷和矛盾。

<<如何购买放心房>>

尤其当业主们要更换物业公司时，冲突更会直线升级，甚至出现业主受伤害的事件。

对于这一陷阱，消费者必须有所警惕，预先防范。

(6) 升值潜力陷阱消费者所购房屋升值潜力巨大，当然是人所乐见，但消费者千万不要被此所蒙蔽，因为，由众多因素合力作用下的升值潜力不是开发商吹嘘出来的。

(7) 雇“托”吹嘘陷阱楼盘广告上常会刊登所谓一些“业主心声”，借这些“托儿”之口，夸大该楼盘的种种好处，消费者很容易被此诱感动心。

其实，这众口一词的溢美之言不知要打多少折扣。

业主的真正心声只有到了实际见到房子入住之后才心知肚明，但愿结局不是一种无奈。

(8) 赠送陷阱有的开发商向消费者许诺赠送各种设施用品，但其中大多不实。

比如说，赠送房主全套厨房设备和卫生间设备，但当你入住后才发现是些残次品，而开发商此时既推销了房子，又赚了一笔残次品的利润。

对此，消费者不可因贪小利而坠入陷阱。

防范与对策防范房地产开发商的虚假广告，是看房购房者首先应当具备的基本常识，要想买到自己中意的房子，第一要诀就是不能被开发商的虚假广告所“忽悠”，要采取有效的对策加以防范。

(1) 面对开发商的宣传广告一定要保持头脑清醒购房者不要过分相信那些售楼广告中美丽的承诺，尽量把广告内容中的说明和允诺写进正式合同。

例如，开发商宣传广告中有关于小区以外地段的一些设施，如即将修建公园、马路等，这些也许是子虚乌有的开发商故意做出的噱头，也许是若干年后的事情，与开发商没有必然的关系，消费者对此应心里明明白白。

(2) 要以规划部门审批的文件为准看房选房人要细心注意合同文本中是否有诸如“售楼广告的承诺一切以本合同为准”、“沙盘模型不作为交房标准”等条款，这些约定可能会在以后对购房者不利。

(3) 购房者要仔细保留楼盘的广告、楼书等资料购房者保留楼盘的房价等资料是十分必要的。

保留证据在将来可能因此产生纠纷的情况下为自己主张权利提供证据，以便取得法律的支持。

(4) 遇到虚假广告要及时投诉如果遇到虚假广告，购房者要保留相关证据，向各级工商行政管理、房地产管理部门、建设厅等主管部门投诉。

主管部门对违法发布房地产广告和不兑现广告承诺内容的房地产企业，可责令其限期改正，并根据《房地产开发企业资质管理规定》，在年检中予以降级或者注销资质等级，工商管理部门也要依法对其予以查处。

2. 看似“美丽”的楼书图纸看房、购房者与准备投资的对象之间，第一面之缘，大多都是从标准房屋方位走向、本局设施、空间尺寸的示意图开始的。

每一份楼书图纸，无一例外都会让人怦然心动。

那么，消费者如何从那着似美丽的图纸背后，识破其中的陷阱呢？

案例介绍张先生早就准备买房了，只是在买现房还是买期房上犹豫不决。

考虑到每平方米1000多元钱的差价，最终还是决定买期房。

买期房，就要提前研究还不存在的房子，研究的唯一依据就是开发商提供的广告、楼书和图纸。

为了有备而来，张先生潜心进行了识图看图的“补课”，并从各处搜罗来厚厚一叠各类小区的房型图和规划图，细细研究了两个月。

到后来，随手拿份各类房型图纸，张先生都能对优缺点分析得头头是道。

下一步就是选房，几经奔波，按图索骥的张先生经过千挑万选终于挑了套两卫双阳台的房子。

从图纸上看，南阳台正对着小区的中心绿地和会所。

签购房合同时，张先生特意让开发商标明这套房子在小区图里的位置，心想这下总算保险了。

一年之后，期房建成拿到了手，张先生准备开始装修了，这时他忽然发现了很多问题：首先是客厅。原来的户型图画的客厅比较方正，现在的客厅却变得很狭长，虽然面积还是20多平方米，但是家具摆放之后变得很拥挤。

这样一来，进深增加了不少，采光就差很多，里面的小厅基本上需要常年开着灯。

其次是主卧，主卧原本是个规整的长方形，现在突然出现了个小尾巴，凹进去了一块，只好改装成壁橱。

<<如何购买放心房>>

还有卫生间。

原来图纸上两个卫生间都有3平方米多，算算放淋浴房或者浴缸都没问题。

谁知仔细一量，客的卫生间竟然缩水到2.8平方米。

图纸上正方形的另一个卫生间实际上凹进了一块，连移动门都没法装。

自己带着尺寸往建材和家电商场跑了好几回，还退了一次洗衣机，总算才把这些家伙搞定。

最要命的是厨房。

原来厨房正好能放进冰箱的地方多出了图纸上根本就没有的一排管道。

这样一来冰箱就只能放到原来打算放洗衣机的那个地方，而洗衣机只能退到2.8平方米的卫生间里，和三件套争可怜的一点地盘。

问题严重的还有阳台。

图纸上显示的南阳台正对着的小区中心绿地和会所还尚未动工。

据说那个地方的拆迁工作还没有完成，碰到了“钉子户”，因此只能等到拆迁之后才能修建。

这样一来，张先生原来期待的“推窗见绿色”不知要等到何年何月了。

现在只能是“推窗见屋顶”了。

经过一番折腾，终于住进了新房，张先生开始痛定思痛，看来自己看图纸的功夫还是不到家，要不然怎么会被折腾得这么苦。

法律解说按图索骥的购房者不是少数。

但开发商所交付的房屋却往往与图纸不符，这对依据图纸作决定的购房者来说，必然会打乱自己已经设计好的方案，造成未来生活的不便。

对于那些不熟悉法律的购房者，还有更严重的问题，那就是因为图纸标注不明，无法追究造假者的责任。

建设部颁布的《商品房销售管理办法》第19条中明确规定：按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。

按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。

平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。

房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。

买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

因此，购房者遇到此类问题，应当依法维权，切莫让拿图纸蒙事的开发商钻了空子。

<<如何购买放心房>>

编辑推荐

《如何购买放心房:购房者的法律盾牌真实案例98个》以案例剖析为切入点,涉及目前购房过程中的数十种潜在风险和常见的法律纠纷,通过法官和律师从不同角度的详细解读,告诉购房者如何规避购房陷阱,如何解决法律纠纷,如何维护自身权益。

百姓维权法律盾牌丛书,通过案例分析、法律解说、法眼识陷阱、防范与对策等栏目,解读了百姓受侵害背后鲜为人知的真实故事。

它为百姓量身订做,维护百姓利益,反映百姓心声。

——中国人民大学法学院教授韩大元我对书中的许多案件并不陌生,其中很多是我作为法律工作者经常遇到的,也有些案件是我及身边的律师亲自参与诉讼的。

因此,我认为《如何购买放心房:购房者的法律盾牌真实案例98个》主题突出、事例鲜活、法理清晰、实用性强,十分适合广大消费者阅读和参考。

——北京中灿律师事务所资深律师荣风琴衣食住行是人们生活的重要内容,在日常生活中,一旦出现各类法律纠纷,百姓该如何维权?

《如何购买放心房:购房者的法律盾牌真实案例98个》内容与现实生活同步,从专家的角度出发,为您指点迷津,提供可行的帮助。

——中国政法大学教授李显冬深入的分析,独特的视角,真实的案例,是《如何购买放心房:购房者的法律盾牌真实案例98个》实用、可读的一大亮点,百姓维权法律盾牌丛书,关注民生,重视民生,把百姓维权真正深入到千家万户。

——中央电视台《今日说法》主持人撒贝宁不得不防的房地产虚假广告,警惕购房合同中的种种陷阱,验房时明察消失的房屋面积。

<<如何购买放心房>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>