

<<业主维权手册>>

图书基本信息

书名：<<业主维权手册>>

13位ISBN编号：9787806971352

10位ISBN编号：7806971351

出版时间：2004-11

出版时间：海天出版社

作者：刘昌兵

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>

<<业主维权手册>>

内容概要

本书作者通过对房地产、物业管理行业法律法规、维权体系、维权案例的深入阐述，详尽解析，将艰涩难懂的法律条文转化为通俗的问答，以简洁明了的语言将全国发生的维权案例全面剖析，使广大业主在维权过程中能快速掌握维权常识，真正做到依法维权，维权必胜。

本书中的维权常识问答部分，涵盖了业主购房前、中、后各个时期，包括后购房维权时期（地产、物管混合维权时期），以及针对业主物业的纯物来管理时期所涉及的重要权益问题，重点突出，内容全面；案例分析部分则是精选业主维权中具有代表性且已有维权结果的成功或失败案例，具有很强的操作性和参考价值。

本书中的“维权常识”、“法律条文精萃”是房地产、物业管理、拆迁从业人员应掌握的业务知识，而本书所列举的“维权案例”则为从业人员维护企业自身形象，保护业主利益，减少企业司法纠纷，提供了可以借鉴的实际案例。

从另一个角度看，本书还是房地产、物业管理和拆迁从业人员不可多得的必备业务书籍。

书籍目录

第一部分 业主维权常识问答第一章 业主购房维权常识 一、购房基本常识 001问：设立房地产开发企业须具备哪些条件？

000问：在中华人民共和国境内的商品房的销售及管理是否都受《商品房销售管理办法》（以下简称办法）的约束？

003问：发展商应当提供哪些文件以供买方查阅、复印或摘抄？

004问：在发展商处购房时，发展商应当明示哪些事项？

005问：发展商销售商品房有哪些方式？

006问：发展商不得采取哪些方式销售商品房？

007问：销售代理委托书包含哪些内容？

008问：房地产中介服务机构可以代理销售不符合销售条件的商品房吗？

009问：什么是商品房现售？

什么是商品房预售？

010问：商品房现售应当符合哪些条件？

011问：对已预售的商品房，发展商是否可以设定他项权？

012问：《建设工程规划许可证》包括哪些内容？

013问：建设工程竣工后，是否须取得《规划验收许可证》？

014问：开发商业应当向买受人提供《住宅质量保证书》吗？

015问：购买预售商品房后，发展商是否可以变更项目设计？

016问：签约前的楼盘选择应注意哪些问题？

017问：哪些政府部门主管商品房的销售管理工作？

018问：买房时要注意周边空间会带来哪些潜在风险？

二、售楼广告常识 019问：房地产销售广告应当包括哪些内容？

020问：在房地产广告中，不得包含哪些内容？

021问：对售楼广告及资料内容有哪些具体规定？

022问：什么情况下，开发商不得刊登房地产广告？

023问：刊登房地产广告所表示的价格有什么规定？

024问：业主可以将销售广告和宣传资料视为合同内容吗？

025问：对房地产广告中所承诺的内容，购房人是否有权要求在购房合同中约定？

026问：房地产开发企业可以进行虚假广告宣传吗？

027问：开发商发布房地产广告时，应向广告经营与发布单位提交哪些材料？

.....

章节摘录

书摘099问：按套内建筑面积计价的商品房，其应分摊的公用建筑面积 答：按套内建筑面积计算房价的商品房，其应分摊的公用建筑面积的建设费用计入套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

100问：按套内建筑面积计价的商品房，其应分摊的公用建筑面积的权属属于谁？

答：应在购销合同中记载该商品房项目的总公用建筑面积及本单元或整层应分摊的公用建筑面积，其权属属于各产权业主共同所有，任何单位和个人不得独自占用。

101问：套内建筑面积售房与建筑面积售房有何异同？

答：“套内建筑面积”售房，实际上是以“套内建筑面积”为交易面积，按套内建筑面积计算房价，其应分摊的公用建筑面积的建设费用计入套内建筑面积销售单价内，不再另行计价。

同时在购销合同中记载该商品房项目的总公用建筑面积及本单元或整层应分摊的公用建筑面积，其权属属于各产权主共同所有，任何单位和个人不得独自占用。

“建筑面积”售房，实际上是以套内建筑面积与分摊公用建筑面积之和作为交易面积，按建筑面积计算房价。

由于“分摊的共用建筑面积”的存在，使售房面积复杂化、专业化，非房产测绘专业技术人员无法弄清“分摊的共用建筑面积”的合理性和准确性，购房者不能直观了解自己究竟购买了多大的房屋。

“套内建筑面积”售房与“建筑面积”售房相比，前者只是少了个“分摊的公用建筑面积”，而应“分摊的公用建筑面积”建设费用计入套内建筑面积销售单价内，因此房屋交易总价不变，但售房面积更明确、具体、直观。

两者对分摊的公用建筑面积享有同等的权益。

102问：实行套内建筑面积售房，对分摊公共面积（如门厅、楼梯、过道等）部分，政府主管部门将如何把关？

答：按“套内建筑面积”计价售房，由于交易面积中不包含“分摊共用建筑面积”，房地产开发企业有可能为了节省建筑成本而将作为“分摊共用建筑面积”的门厅、楼梯、公共过道等部分改小，政府主管部门应在设计图纸、报建、竣工验收和竣工测绘等方面严格把关，维护业主对“分摊共用建筑面积”甚至“不分摊共用建筑面积”的法定权益。

103问：实行套内建筑面积售房，物业管理费的收取是否会改变？

答：由于物业管理费标准是按“建筑面积”制定的，物业管理部门按“建筑面积”收取物业管理费，实行“套内建筑面积”售房，售房合同及房地产证上注有“建筑面积”，因此，物业管理费收取没有改变。

六、产权登记常识104问：什么叫房地产登记？答：房地产登记，是指由法律规定的机构将申请人的房地产权利登记于政府特定的簿册上，并颁发房地产权利证书的一种法律制度。

它是加强房地产管理、保障房地产当事人合法权益的一项基本制度。

105问：房地产登记主要记载哪些内容？答：房地产登记的内涵包括土地使用权及地上建筑物的所有权与他项权利的登记，包括对房地产权利人、房地产权利性质、房地产权利来源、取得时间、变化情况和房地广：的而积、结构、用途、价值、登记、坐标、形状等进行专门的记载。

106问：房地产登记发证工作由哪个部门负责，如何受理？答：应为房地料主管部门既国土资源局负责，如根据《深圳经济特区房地产登记条例》的规定，深圳市房地产主管部门即深圳市规划与国土资源局是特区房地产登记机关。

登记发证工作具体由该局房地产业管理处及属下各分局房地产登记科负责，登记申请文件由各分局的产权办文窗口按规定进行受理。

107问：有哪些情形的房地产不予或暂缓登记？答：有下列情形之一的，登记机关可作出暂缓登记的决定：（一）产权纠纷尚未解决的；（二）涉及违法用地、违章建筑事项，未经处理或正在处理之中的；（三）受理申请后发现申请文件需要修正或补正的；（即房地产权利受到司法机关或市政府没收、查封等限制的）；（五）法律、法规、政府规章规定应暂缓登记的其他事由。

108问：购买房屋不办房屋所有权证有哪些风险？答：1)我国法律规定了没有产权证的房产是不能上市出售或者向外出租的；2)房产证在开发商手里，遇到不良的开发商，将房产进行再次抵押，业主在不

知情的情况下，房子又被人利用了一次。

如果一旦开发商破产或者倒闭，银行会对其进行资产清算和清偿债务，业主的房产由于产权证仍然在开发商手里，因此这套房产也将作为开发商的产业被清偿，这时候开发商已经一无所有，业主即使再有理由也不能从开发商那里得到任何结果；3)没有产权证，业主居住时如果房产发生意外，业主照样要赔偿。

因为按照有关法律规定，房屋的所有权虽没有发生转移，但由于业主对房屋进行了占有使用，风险责任转移到了，业主头上因此，房屋一旦遇到火灾等情况，保险公司的赔偿由开发商来领取；如果由于业主使用不当造成房屋受损，业主照样要按照有关规定进行赔偿等事宜。

109问：怎样申请房地产登记？答：申请房地产登记，通常来讲按规定的时间内向房地产所在地规划国土部门提交申请书及有关文件，经审查，申请人的申请符合规定的，登记机关应在规定时间内核准登记，并发给房地产权利证书。

110问：房地产的登记种类有哪些，办文时间需多少天？答：房地产登记种类分为初始登记、转移登记、抵押登记、变更登记和其他登记。

其中初始登记办文时间为90天，转移登记办文时间为30天，抵押登记15天，变更登记办文时间30天。

111问：房地产登记的权利人名称是如何确定的？答：房地产登记的权利人名称根据如下办法确定：
：(1)企业法人，为该企业法人工商登记时的法定名称；(2)国家机关、事业单位，为该机关、单位的法定名称或政府确认的名称；(3)非法人组织，为该组织依法登记的名称或政府批准的名称；(4)个人，为合法身份证明上的姓名；(5)共有人，为各权利人的名称或姓名。

.....

<<业主维权手册>>

媒体关注与评论

前言在以居民（业主）自有产权为主体的当今我国物权格局下，必然产生居民（业主）迫切对自有物业的强烈维权要求，随着城市改造及城市化进程的加速推进，拆迁问题也日益突出。

然而，在新闻媒介及社会舆论的诱导下，人们一提到业主维权，总是认为业主就是要在物业管理活动中维权。

其实，作为业主要想真正的维权，还需重点把握购房前、中、后不同阶段的维权，包括房屋拆迁中的维权问题。

本书关注的业主维权，是一个全方位的泛业主维权概念，包含业主维权的各个阶段，即购房维权部分的潜在业主阶段（有购房想法和有购房计划的）、准业主阶段（已签预购合同的）、业主阶段（已签购房合同，交纳购房款或首期款正式成交的）；地产、物管混合维权部分的业主入伙（装修）和入住保修期阶段，最后就是业主进入以物业管理为主的社区日常家居维权阶段。

同时，本书还重点关注了已成为当今社会焦点问题的城市房屋拆迁问题。

从业主被侵权的事实、性质、后果来看，地产开发商及城市拆迁中对业主的侵权甚于物业管理企业。

对于业主来讲，业主拥有的物业或购买的物业往往是几代相传的家业，或本人倾数年数十年甚至一辈子的血汗钱购得，其被侵权所产生的后果是非常严重与深远的。

如物业产权、房屋质量、规划变更、配套不齐等开发商的大量遗留问题，严重的将使业主的数万数十万数百万甚而更多的血汗钱被侵蚀。

而入住后进入日常家居即物业管理阶段时，虽然说针对物业管理的维权涉及到业主社区生活质量的高低，但其被侵权的后果要轻得多，业主在必要时还可以通过另聘物业管理企业，乃至采取业主自治等方式来维护自身的合法权益。

本书的维权所及内容涵盖了业主购房前、中、后各个时期，包括后购房维权时期（地产、物管混合维权时期），以及纯物业管理时期，即业主物业过保修期后的以物业管理为主的社区日常家居时期，特别是还涵盖了城市拆迁维权中的各种问题。

本书以业主维权为宗旨，通过对地产开发、房产销售、物业管理、房屋拆迁相关的数十部法律法规进行忠实准确地解析问答、案例剖析，为业主解答在购房前、中、后各个时期的疑难问题。

本书还为业主提供了有关业主维权的数十部法律法规，名副其实地成为业主全方位维权的宝典。

业主维权“尚方宝剑”：《业主维权手册》即便物业管理企业本身没有什么过错，哪怕是业主对物业管理企业的管理、服务、价格等任何一方面不满意，只要能通过业主大会过半数业主的认可，业主便可以炒掉原有的物业管理公司。

这就是全国物业管理条例颁布实施后“物业管理的自主权下放到业主大会”，国家赐给中国亿万业主的“尚方宝剑”！

近年来，房地产及物业管理维权已成为中国广大消费者的维权焦点，但很多业主由于缺乏系统、专业的法律知识、维权技巧，即缺乏一部针对性强的维权实操手册，不能及时有效地利用房地产、物管法规以及《合同法》、《消费者权益保护法》等相关国家法律维护自身的合法权益。

另外，有的业主在维权过程中由于既缺乏必要的维权知识，又缺乏正确的维权技巧及艺术，在盲目中采用过激行为，导致其合法的主张往往不能实现。

而《业主维权手册》就是业主维权的有力武器，它不仅全方位指导业主如何维权，用什么维权，还分析了过去业主维权过程中的失败因素，从而能够及时有效地保护业主的合法权益。

同时，该书的“维权常识”、“法律条文精萃”部分是房地产、物业管理、拆迁从业人员应掌握的业务知识，而本书所列举的“维权案例”则为从业人员维护企业自身形象、保护业主权益、减少企业司法纠纷，提供了可以借鉴的实际案例。

也是地产开发、物业管理专业人士乃至广大从业人员，学习地产、物管、拆迁及相关法律法规、了解研究各种投诉维权典型个案，从中吸取经验教训的教科书。

也就是从另一个角度看，本书还是房地产、物业管理和拆迁从业人员不可多的必备业务书籍。

本书抓住了新颁布的物业管理条例的精髓：业主的财产权是物业管理的基础，业主与物业管理企业是

<<业主维权手册>>

民事合同关系，并把业主对物业管理模式和物业管理企业的选择权交给了业主。业主花钱买服务，物业管理企业通过提供服务获取相应报酬，价格高低及业主是否接受服务。自“实物分房”终结以来，住房已经成为普通市民最主要的私人财产。

“业主”这个昔日指代个体工商业主的词汇，也正演变为日益壮大的拥有房产的市民群体代名词。然而，在如雨后春笋般出现的城市住宅小区中，业主与物业公司或开发商矛盾高发，“业主维权被殴”、“业主一拥而上怒斥蛮横的物业公司”之类严重事件，频频见诸报端。

开发商无视业主权益，私自改变小区规划用地用途；发展商未按照承诺建设医院学校等附属机构；发展商在合同中订立单方面有利于己方的条款，侵犯业主应得利益；物业管理公司只管收费，不管服务；众多的拆迁和拆迁补偿不公，广大业主和拆迁户求告无门等诸如此类纠纷不断，消费者的权益无法保障。

在业主和物业公司或发展商的矛盾纠纷中，业主始终处于弱势的一方，即使存在业主委员会等机构维护自身的合法权益，但在具体的矛盾纠纷中，小区业主与实力雄厚的开发商相比仍处于弱势，维权是一个任重道远的话题。

本来应该为业主服务的物业管理公司由于与开发商是父子关系，也同开发商站在同一个立场上，不替业主说话。

一方面，由于市场竞争体系未完全形成，从入住起的完全市场化，物业管理招标制度也未普遍推行，物业管理公司缺乏内部竞争动力和外部竞争压力，加上其他诸多因素影响，造成物业管理人员素质低下，物业管理服务意识不强，服务质量差，乱收费现象也严重，业主、住户、或业主委员会与物业管理公司之间矛盾重重，对立状况严重。

近几年来，业主们在与发展商、物管公司的斗争中逐步了解了不少维护自身权益方法，也取得了一定的成果，但是普通业主对于购房、物业管理的整个过程还是缺乏系统的了解，使维权行动走了很多弯路。

深圳地区是我国住房制度最早商业化的地区，也是物业管理行业国内最成熟和最规范的地区，许多业界规范最早由深圳首先发起，比如说在深圳最早组成的业主委员会开展业主维权活动，并按照一定的程序解聘了发展商指定的物业公司，使得《物业管理条例》和《业主大会规程》相继出台。

深圳以及那些住房商业化比较成熟的城市的业主维权经验对于全国各地的业主都有很大的借鉴价值，因此编纂一部有关业主维权方面的专著有了现实的意义。

深圳海天出版社出版的这本《业主维权手册》用通俗易懂的语言和大量的案例介绍了业主维权方面的知识，全书分为三个部分，针对房产、物业管理、拆迁等出现的各种问题做了深入浅出的分析，是广大业主、房地产、物业管理、拆迁从业人员不可多得的一部好书。

该书作者一直在深圳从事房地产、物业管理的理论研究和相关的新闻宣传工作，具有实战和理论两方面的实际经验，对于业主购房，物业管理等事务非常熟悉。

业界专家评价，本书全国首次同时涵盖了业主购房前、中、后各个时期，后购房维权时期（地产、物管混合维权时期），包括纯物业管理时期所涉及的重要权益问题，是一本全面解决业主维权问题的制胜实用宝典，为中国业主维权第一书。

该书对准备买房的、正在买房的、已经买房的等各种层次的广大读者都有很强的实用价值。

其实，业主维权重要的方面不在于发生纠纷事后进行的争议的解决，而是事前的防止措施和合同对双方权利和义务的规范以及相应的处理机制，基于这样的要求，有一本合适的工具书是非常必要的，也是很实用的，相信在读过本书之后会让你成为购房、物业管理、拆迁事务的专家，真正做到一书在手，别无所求。

(搜狐焦点上海房地产网-谈房论市-法律顾问论坛)

编辑推荐

本书作者通过对房地产、物业管理行业法律法规、维权体系、维权案例的深入阐述，详尽解析，将艰涩难懂的法律条文转化为通俗的问答，以简洁明了的语言将全国发生的维权案例全面剖析，使广大业主在维权过程中能快速掌握维权常识，真正做到依法维权，维权必胜。

本书中的维权常识问答部分，涵盖了业主购房前、中、后各个时期，包括后购房维权时期（地产、物管混合维权时期），以及针对业主物业的纯物来管理时期所涉及的重要权益问题，重点突出，内容全面；案例分析部分则是精选业主维权中具有代表性且已有维权结果的成功或失败案例，具有很强的操作性和参考价值。

本书中的“维权常识”、“法律条文精萃”是房地产、物业管理、拆迁从业人员应掌握的业务知识，而本书所列举的“维权案例”则为从业人员维护企业自身形象，保护业主利益，减少企业司法纠纷，提供了可以借鉴的实际案例。

从另一个角度看，本书还是房地产、物业管理和拆迁从业人员不可多得的必备业务书籍。

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>