



“此房是我建,房价是我定,要想买此房,霸王合同签。”买上一套称心的商品房是很多人的愿望,但是在买卖房子过程中,有些房地产开发商常常在购房合同中故意设置陷阱,买房人一不小心就会上当受骗。所谓购房合同中埋藏的陷阱,也就是我们通常所说的“霸王条款”。

那么,如何识别购房合同中的“霸王条款”呢?本报结合我市多家开发商的购房合同和购房协议样本,以及多位市民的投诉,总结我市目前存在的一些购房合同方面的陷阱,让广大购房者少吃亏、免受伤害。

你被购房合同“愚”了吗?

防骗指南助你规避购房陷阱

□本报记者 卢小龙 任黎明

最近,很多市民因和开发商发生纠纷向本报投诉。绝大多数纠纷来自购房合同,《商品房买卖合同》引发的纠纷已经成为楼盘纠纷中“重灾区”。近日,记者又接到羊山新区一大型楼盘业主投诉:该楼盘开发商与业主签订的《商品房买卖合同》中含有大量“霸王条款”。随后记者前往该楼盘走访,记者从业主手中的《商品房买卖合同》中看到,合同中有许多条款对业主相当不利。该楼盘已经对外销售2年多,入住的业主已有上千人,购房合同中的众多漏洞,难道这1000多业主就没有人发现?

为此,记者对我市部分市民开展调查,记者先后采访了127位已购房或有购房意向的市民,根据调查结果显示,这127位市民仅有16位市民表示对《商品房买卖合同》有过关注,这16位市民里有9位关注的只是合同的一部分,有4位表示合同看不懂,其余的111位市民均未看过自家的购房合同,甚至有位市民说:“《商品房买卖合同》不是由政府部门统一印制的吗?难道里面还能有什么问题?”购房者对《商品房买卖合同》的不熟悉就成了开发商设置“陷阱”的“帮手”。

从事楼盘营销多年的刘珊珊(化名)告诉记者,购房者到售楼处签订合同时,售楼人员一般只让购房者看合同签字按手印的地方,合同的其他条款则口头描述,这些描述往往存在夸大夸大的部分,并且售楼人员还会事先对购房者说这些合同是统一印制的,条款也是公司统一选择的等等。如果有客户看出了一些问题,售楼人员就会说:“这是行业惯例,到哪儿买都是这样写合同的。”合同中大量的条款和字词都晦涩难懂且专业性很强,购房者一般不大了解,要想看明白得逐字逐句地抠字眼。因此,很多购房者就这样稀里糊涂地签字盖章了,当发生纠纷再仔细阅读合同时,才发现原来合同对自己并不利。开发商也就抓住这一点在购房合同中埋下了大量“陷阱”。

购房合同中“陷阱”多、“霸王条款”多。那么,如何识别购房合同中的“霸王条款”呢?为了预防和减少安全隐患,保护消费者的合法权益,本报结合记者查看过的我市多家开发商的购房合同和购房协议样本以及多位市民的投诉,总结我市目前存在的一些购房合同方面的“陷阱”,让广大购房者少吃亏、免受伤害。

针对目前房地产买卖过程中经常发生的纠纷,不少开发商频繁出招。根据记者调查,目前,我市开发商基本能规范使用由住建部门和工商部门共同监制的《商品房买卖合同》示范文本,但是部分开发商就在购房合同的补充协议中做文章,一般来说,开发商会事先将补充协议拟好,然后只需购房者签字即可,这些补充协议条款少则十几条,多则几十条。条款中的绝大部分是开发商为保护自身利益,免除本应由其承担的义务和责任,加重购房人责任,或排除购房人合法权利而补充的。

近日,有读者给记者发来一组购房合同补充条款的照片,通过照片记者看到,该补充条款多达17条,条款里更是处处暗藏开发商设置的圈套。如其中规定“乙方(业主)购买合同后不涉及房屋结构、尺寸、朝向、容积率的设计、规划变更,甲方(开发商)不需通知乙方,乙方同意认可,不提出退房”、“甲方发布的宣传资料、广告、模型等与实物、合同不符,以实物和合同内容为准”。此外,补充条款还对合同解约、付款、物管,共有权益做了较大调整,尤其是最后还加上一句“合同附件与合同正本内容或其他内容如有冲突,以本附件内容为准。”补充协议原是为了完善标准合同,但现在则成为开发商的“霸王条款”,消费者基本上没有商量的余地。

一位房地产界人士告诉记者,开发商通过在标准合同之后制定补充协议,作出有利于自己的规定以逃避责任,规避风险已成为行业潜规则。开发商起草并要求买房人签订补充协议的目的,在于通过补充协议条款对商品房买卖中的关键环节,如银行按揭贷款申请责任、房屋交付条件、面积差异处理、延期交楼免费、规划变更、物业管理等做出对自己有利的约定。

对于这种现象,职能部门应该如何处理?我市房产管理中心有关人士说,由于格式合同内容并不能包罗万象,所以允许买卖双方协商确定附加条款。

从事律师行业多年的侯律师表示,补充协议几乎让开发商规避了所有责任,成了坑害消费者的陷阱。但是现有法律法规没有对购房合同补充条款作出明确规定,让开发商有了可乘之机。所以购房者在签字之前一定要仔细分析这些条款所包含的真实意思和法律后果。因为一旦签字后,这些条款就会对购房者产生约束力,意味着购房者可能已经放弃了一些不应该放弃的权利,承担了一些不应该承担的责任,将来如果发生纠纷,购房者再想维护自身合法权益就会非常困难了。

侯律师提醒广大购房者,买房时签订合同是一个重要的环节。一定仔细看清楚房屋合同上的每个字眼和条例,小心识别合同陷阱,注意在合同的补充条款中对相关条款的约定,理解好自己承担的责任内容,如此才能更好保障自身的合法权益。

策划:曹海燕
执行:卢小龙 黄慧 任黎明 程云
杨柳 邹乐 高晶晶 曾璨
设计:张军锐

1

先收后验合理吗?

□本报记者 卢小龙 杨柳

前不久,一位在我市某中学任教的张先生向本报打来投诉电话称,他在某楼盘购买的房子要交房了,开发商让他签字收房后才能去验房。他说,虽然当初购房合同上没有写明先收房还是先验房,但是新房相当于自己购买的大宗商品,为什么不能先看看质量,验后再收呢?

记者就此问题走访了多家小区发现,很多小区在交房中,开发商会要求业主先收房,然后才能验房。但是业主在验房中发现问题,却得不到妥善解决。

“我之前提出要看看房屋质量,但是开发商坚持签了收房协议,才给钥匙,坚持无果,最终无奈签了字。满怀期待中,打开房门一看,心凉了,到处是裂缝。下雨时还漏雨。虽然经过交涉,开发商做了简单的维修,但是问题还是没有得到根本解决。想退房开发商又坚决不退。”“整改不到位,我就不收房,这样不是更能保护我们业主权利吗?”张先生很苦恼。类似先收后验出现的业主与开发商的纷争屡见不鲜。

“负责任的开发商积极善后,无良心的则会实施拖延战术,让业主劳心劳力,这对业主来说是不公平的。”业内人士说。

“先收房再验房是本末倒置,是霸王条款。”但是在很多开发商眼中,这是行规。业内人士透露,有的开发商还会让业主缴纳公共维修基金和契税,或者产权代办费等费用,才可以办理入住手续,领取房屋钥匙,验收房屋。主要负责交房的物业公司,为了能保证收到物业费,也会以交房为筹码,要求“先收房交费再给钥匙验房”。

法律人士认为,先验房后缴费、签文件的收房程序是合理的正常程序。但是,开发商采取先缴钱、签合同,再验房的收房顺序,使购房者处于了被动状态。先验后收是开发商履行基本义务必须做的事。“先收房再验房”的规定是明显的“霸王条款”,完全剥夺了购房者的知情权。

据了解,住建部于去年6月16日新发布了购房合同范本,增加了房屋交付前买受人查验房屋的规定。在办理交付手续前,买受人有权对该商品房进行查验,出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验房屋和办理交付手续的前提条件。业内人士认为,这一条款可使购房者能尽早了解到房屋是否存在质量问题,以便及时维权。

2

广告宣传可信吗?

□本报记者 程云 张军锐

最近,有购房者向记者反映,某房地产公司在广告效果图及展示模型中均显示,该公司开发的一处住宅小区内将建设面积约4000多平方米的休闲区和绿地,在宣传资料中作出了具体的说明和允诺,很多购房者因看中了小区内中心休闲区和绿地,选购了该开发商的商品房,但是楼盘建成后,一幢商品楼代替了开发商所宣传的中心休闲区和绿地。为此,购房者向开发商提出了异议。开发商的答复是,与购房者签订的

商品房买卖合同中并没有约定建设中心休闲区,所以不构成违约。其中合同上的补充协议一项为:本合同与宣传资料、样板房的图片、数据、文字如有出入,以本合同内容为准。凡本合同未约定之事项,对双方无约束力。补充协议里将商品房销售发放的宣传资料、样板房图片等仅视为购买参考,其实质是不对这类宣传资料的真实性负责,不按宣传履约,也不承担违约责任。

《销售管理办法》第15条规定:“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项,当事人应当在商品房买卖合同中约定。”这就意味着广告中的主要条件就是未来房屋买卖合同中开发者的义务,如果开发商在销售合同中未注明其在房地产广告中所广而告知的条

件,开发商就要承担一定的责任。而且购房者凭《销售管理办法》的相关条款,有权利要求开发商将广告中的主要条件列入房屋买卖合同中。除此以外,《房地产广告发布暂行规定》还对各种广告内容作了更为明确的限制性规定。如果发展商所作的房地产广告不实,欺骗和误导了购房者,开发商无疑要承担法律责任。如购房者尚未与开发商正式签订房屋买卖合同,开发商应承担违约责任,在不实广告造成的损失不易量化的情况下,通常会视广告的虚假程度及虚假广告对购房者的误导效果判决开发商按房产售价的1%~3%向购房者作出赔偿。

实际上,这种趋势的出现也是不难理解的。首先,遵循《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)的规定,“诚实信用”是每一个交易的当事人应当信守的基本原则,既然已经作出了承诺,就应当实际履行,未能履行的一方必将受到法律的制裁。再者,依照《广告法》的有关规定,广告必须是真实、合法的,发布广告的广告主必须对广告的真实性负责,如果广告不真实对他人造成损害的,广告主须承担法律责任。房地产广告也是广告的一种,同样要遵守国家有关广告的法律规定。因此,开发商在作出虚假广告后应当承担法律责任。作为消费者,购房时要提前保存证据,多留意细节,提高鉴别能力,不要轻信那些含糊不清和不真实、不客观的广告,以免上当。

3

延期交房责任谁负?

□本报记者 程云 邹乐

3月28日,我市某小区业主在信报楼市官方微信里发消息称“房子延期问了一下违约金的事,售楼处的人竟然说什么都不清楚。”业主表示很气愤,的确,辛辛苦苦等待许久的房子延期不说,起码给个解释,开发商不冷不热地推卸责任的态度实在让人恼火……

昨日,记者在该小区看到,主体建筑已经完工,且门窗都已安装完毕,工地上

的工作人员告诉记者,现在业主可以看房,但是暂时还不能收房。当记者问及原因,该工作人员表示,没水、没电、没燃气,达不到交房标准。

虽然不知道何时收房,但接到看房通知的业主还是接二连三来到现场看看自己“未来的家”。

面对记者,不少业主表示对于延期交房很担忧,因为合同中没有明确表示延期交房有违约金补偿,早点住上自己的房子才心安。

“按说延期交房应该要给违约金,但是这个违约金最后问谁要呢?最终怕会落空,还是早点交房吧。”一位业主说。也有业主直接表示,如果交房遥遥无期,将付诸法律程序。

记者在售楼部没有见到相关负责人,电话也联系不上。

针对此事,记者向思达律师事务所的王律师进行了咨询。他告诉记者,从理论上讲,交房包括了权利交付和实物交付,但通常是指实物交付。一般来讲,延期交房主要会发生两种情况,一是开发商没有在合同约定的期限内通知交房,二是虽然开发商通知交房了,但是并不符合交房条件。

业主面对第一种情况时,根据合同约定追究开发商的违约责任是很容易的。如果遇到合同对于违约金的计算方式没有约定的,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同司法解释》的规定,可

以按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

对于第二种情况,业主要追究开发商的违约责任通常是有一些纠结的。一般来说,约定交房的条件为“卖方取得了《住宅交付使用许可证》,卖方对该房屋设定的抵押已注销、卖方已按规定缴纳了物业维修基金”。除此以外,预售合同附件三关于装修及设备标准也是交房条件之一。只要交房时不符合约定的交付条件,即使开发商已经按照约定的期限发出交房通知了,业主还是有权拒收房屋的,同时可以追究开发商的违约责任。

4

延迟收房物业费谁交?

□本报记者 黄慧 高晶晶
见习记者 曾璨

近日,记者接到市民王先生的投诉称,自己在某小区购房后没有人住还要交高额的物业费。王先生解释说,当时接到交房通知时因家中有事不能收房,没时间去办理相关的收房手续,也一直未拿到房屋钥匙。等到半年之后王先生去收房时,小区物业公司要按通知交房时间收取物业费,也就是说,王先生要多缴纳半年的物业费。物业给出的理由是在与王先生签订的购房合同上已经明确约定,通知交房后未及及时收房的,视为已交房,由此产生的费用由王先生承担。王先生同时反映,小区物业费过高不合理,相比其他小区一平方米贵一元左右。

王先生购买的是商品房,签订了正规的《商品房买卖合同》。在合同的第十一条交接条款里,的确约定了“自出卖人发出交付通知注明的交付日期届满之日,视为出卖人已按本合同约定条件交房,同时买受人应承担交付日起的物业管理等各项费用”。王先生不能理解的是,自己买房时没想到有事耽搁不能收房,况且自己还没有住房子,也没有享受物业服务,怎么还要交物业费。王先生说,接到交房通知时物业还给他打过电话,向他确认过是否收到通知。

记者在网搜索发现,我市2004年公布的《物业管理办法》第五十条规定,尚未出售或者尚未交给购买人的房屋,

物业服务费用由开发建设单位交纳。按照有关规定,新建房屋未交付前或者业主委员会未成立前的物业管理属于前期物业。市房管局物业管理科工作人员告诉记者,前期物业一般执行政府指导价,由物价局管理。如果已经通知收房了,因业主个人原因未收房物业费由个人承担,因房子质量问题或者开发商原因未收房,物业费由开发商承担。如果认为物业费过高,可以向物价局反映,实行多退少补。在去年之前,物业收费一直有物价局的批文,但今年怎么处理的还不清楚。

在物业费收取标准上,物价局房产科工作人员向记者出示了国家发改委于2014年12月17日下发的《国家发改委关于放开部分服务价格意见的通知》【2014】2755号,在该通知的第六条非保障性住房物业服务条款中规定,物业服务企业按照物业服务合同约定收取费用。条款中“保障性住房、房改房、老旧小区和前期物业管理服务收费,由省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行行政指导价”。记者询问其中的“前期物业管理服务收费”是否就是市房管局工作人员提及的前期物业费?是否有政府指导价?该工作人员解释说,此处的前期物业管理物业服务收费是针对保障性住房、房改房、老旧小区、商品房购买不存在政府指导价,物业公司的服务价格在物价局没有备案,完全按业主与物

业公司协商价格。按照这样,王先生如果事先签合同,就需要按合同约定交付物业费。

记者询问我市2004年出台的《物业管理办法》中的条款是否适用于王先生所购房子,该工作人员说无法就该条款作出解释。同时,由于国家发改委公布的是最新的文件,目前就按最新的文件执行。

记者在此提醒购房者,在签订购房合同时,一定要在合同中确定前期物业管理公司,以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

