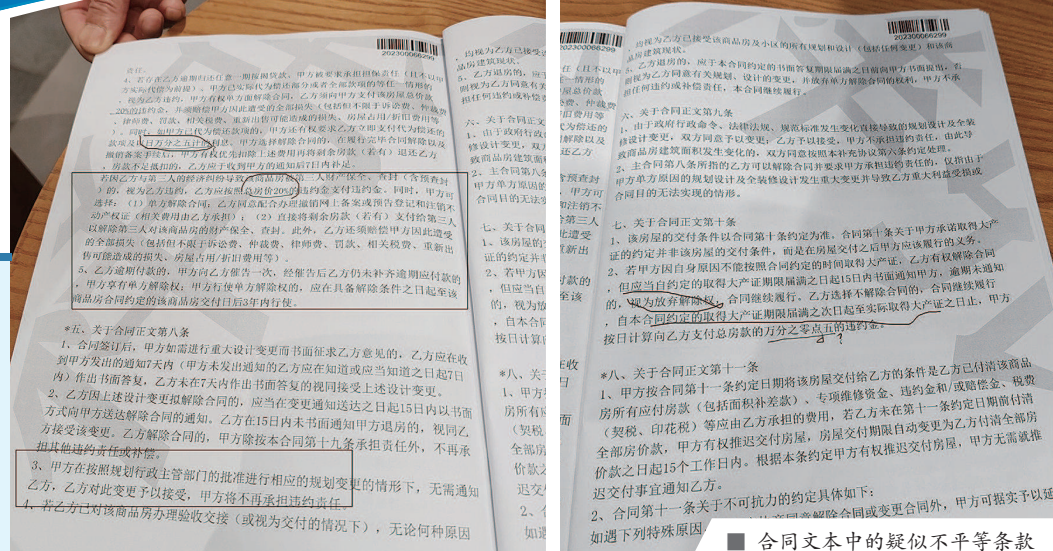


962555



市民傅女士向“新民帮依忙”反映，她和丈夫付了10万元定金，认购了浦东新区南汇新城镇杉云路55弄“星语朗庭”的新房。随后，在将要正式签下《商品房买卖合同》时，发现多项条款有“不对等不公平”之嫌。



购房合同疑暗藏霸王条款 进退两难

购房者想要讨个说法对合同作出修改，《购买定单》上的一句“全部接受现场公示的《商品房买卖合同》及补充条款”早就暗埋下伏笔，让傅女士夫妇一下子陷入了“被违约”的窘境；提出退房要求，一份《延期付款签约申请》又让夫妻俩面临“被收取银行同期贷款利率上浮20%罚息”的风险。

记者调查发现，在479人的购房群里，诸多质疑“霸王条款”的购房者，都似这般“进退两难”。而开发商更是给出“神回复”：如合同不合理，诉讼环节法院会保护购房者权益。

销售被指打闷包 买房陷入连环套

傅女士讲，她和丈夫原本打算购买“星语朗庭”的B2户型，销售称“已经售完”。在对方信誓旦旦“‘老带新’优惠1.5万元”的“话术攻势”下，他们还是认购了A户型。

2月26日，付完10万元定金后，《购买定单》上写着“3月5日签约”。对此，傅女士夫妇表示“由于私人原因，需要延期签约”。随后，销售又提供了一份《延期付款签约申请》，重新约定3月25日签约，首笔支付七成房款。此时，折腾半天看房选房的傅女士夫妇已是精疲力竭，再加上销售一声声“放心放心，都是统一格式的内容，不会有问题”的百般承诺和催促，于是“购房心切”的他们就在两份文本上签了字。

3月25日，傅女士再次来到售楼

处，准备签约付款。销售拿来一张与此前《购买定单》内容差不多的“签约单”，要将已付的定金转为首付付款。而就在这时，其中“全部接受现场公示的《商品房买卖合同》及补充条款”的表述，立刻引起了傅女士的警觉，随即要求对方出示相关文件。细看之后，傅女士认为，“补充条款”中有多处故意加重了购房者的责任和风险，撇清了开发商的责任和义务。对于购房者而言，是“不对等不公平”的。为慎重起见，她当即回称“要咨询相关部门后再作打算”。

3月27日，傅女士夫妇再次向销售申明“必须修改‘补充条款’，否则退房”的要求，但销售立刻微信回复：合同已经在主管部门备案，不会作改动。对方还强调，在2月26日签订的《购买定单》中，已白纸黑字约定购房者“全部接受现场公示的《商品房买卖合同》及补充条款”。同时，《延期付款签约申请》写明，如不按时支付274.9万元的首笔房款，开发商可以按银行同期贷款利率上浮20%收取罚息。“如果再延期的话，就要承担违约责任了。”

面对这样的强硬态度，傅女士表达了强烈不满：对于“全部接受购房合同及补充条款”如此极为重要的内容，“事先就已知情”的销售为何在现场却只字不提，用“打闷包”的方式软磨硬泡“忽悠”购房者签字；而“高额罚息”更是如“连环套”一样，让购房者“无路可退”。“这难道不是给我们‘埋雷’‘挖坑’吗？！”

条款越看越害怕 质疑维权无保障

针对《商品房买卖合同》及补充条款中，自己认为的“不对等不公平”又“不能改动”的“霸王条款”，傅女士一一向记者“划出了重点”。

问题一

条款：乙方按揭贷款不能在合同约定之日前全部到甲方账户的，乙方即构成逾期付款，须按本合同第七条约定承担逾期付款的违约责任。

质疑：合同尽管排除了银行贷款额度或贷款政策导致的贷款到账逾期风险，但从实际情况出发，如果购房者无责，应以银行按揭贷款实际到账时间为准，不应将违约责任和风险强加给购房者。

问题二

条款：乙方提出解除合同要求，应向甲方支付总房价20%的违约金。甲方未按合同约定将商品房交付乙方的，逾期超过90日后，乙方有权解除合同，但要在15日内书面通知甲方，甲方于解除和注销本合同各项登记手续之日起30个工作日内退还全部已付款项，并依照已付款项的10%支付违约金。

质疑：购房者违约要赔付总房价款的20%，逾期要按房价款的万分之五赔付每日违约金；而开发商违约只要按购房者已付房款的10%赔付，逾期却只需要按房价款的万分之零点五赔付每日违约金即可。

问题三

条款：双方签订合同后，出让人对商品房有关的土地使用权及在建工程设定抵押、抵押变更或重新抵押，买受人均予以同意，出卖人无需另行通知。

质疑：如果房屋被开发商抵押或再抵押，购房者是否已失去维权和追责的可能性。

问题四

条款：合同及本补充协议非甲方提供的格式合同，均由双方协商一致后达成，并自愿签署。

质疑：合同及补充协议都没有与购房者协商过，纯属单方面“强加于人”。签约后，一旦发现问题，开发商完全可以“自愿签署”“后果自负”为名，拒绝购房者的一切合理诉求。

傅女士直言，这许多条款让她“越看越害怕”“越想越担心”。“在我们479人的购房群里，许多人也说这是‘霸王条款’，今后极有可能让我们处于维权无保障的不利境地。”

条款应遵循公平 开发商承诺协商

就此事，记者咨询了上海善法律师事务所高级合伙人秦裕斌。他明确答复，根据《中华人民共和国合同法》规定，提供格式条款的一方应该遵循公平原则，确定当事人之间的权利和义务；提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。

随后，记者与开发商雅戈尔旗下的上海雅原置业有限公司取得联系。针对购房者指出的“不对等不公平”条款，相关负责人回应，每位购房者都可能对合同提出意见，但买卖合同已给主管部门审核备案，不能更改。如果确实存在“霸王条款”，购房者可以起诉，法院会判合同无效，维护购房者合法权益。

就傅女士所担心的“楼盘是否存在抵押或再抵押风险”，该负责人反馈，项目目前不涉及任何抵押，如后续有变化将另行公告。记者随后追问：“合同中已明确‘出卖人无需另行通知’，现在又口头告知会‘另行公告’，两种表述前后不一，到底以哪个为准？”听后，对方的语气马上缓和了不少，回称自己是来解决问题的，至于合同条款，会与公司法务协商，但后续也要看公司法务和主管部门是否同意修改。

记者又向该负责人讲述了傅女士由于销售没有履行必要的提醒说明义务，导致“被同意”全部接受买卖合同及补充条款，由此可能因“被违约”而承担高罚息的种种遭遇。针对这一点，该负责人解释，接待傅女士夫妇的是同策房产的销售，是第三方代理机构，作为开发商，他们并未认定傅女士有违约责任。对方承诺，将约傅女士面谈，充分协商。截至发稿，双方在初步沟通后，尚未达成一致意见。对此，“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 王军

9岁女孩打赏主播19.5万多元 “快手”退款了

4月10日，本报6版刊登了《9岁女孩打赏主播花掉19.5万救命钱》的报道，讲述市民施女士的女儿小雨在快手平台上打赏31位主播，短短10多天就通过手机充值的方式花掉了19.5万多元。发现情况后，施女士和丈夫虽多次向平台提出退款要求，但发起的申诉却被反复“驳回”。

报道刊出后，引起社会各界广泛关注。4月23日，施女士给记者发来回复称，在“新民帮依忙”的介入下，经过与快手平台的沟通，对方终于认定孩子的行为属属“未成年人打赏”。目前，19.5万多元退款已全部到账。

“孩子爸爸瘫痪在床，全家六口人的生活都靠着我在饭店打工支撑。这笔钱可是孩子爸爸看病的救命钱啊，要真拿不回来，我们一家人都不知道该怎么办了！”施女士告诉记者，在报道引发巨大反响后，快手平台立刻联系上了她，表示

经过深入核实，认定为“未成年人打赏”，平台将给予全额退款。

随后，施女士详细登记提交了退款申请单，等待数日后，这笔总计195340元的退款返还到了施女士丈夫的银行卡上。“昨天晚上，我查了银行卡明细，发现钱都到账了！”施女士激动地讲，经历了这一个多月的煎熬，她终于如释重负，一家人的心总算踏实了。

在电话中，施女士坦言，她和丈夫也从这场风波中吸取了教训，已经严肃教育女儿，并解绑了手机的

银行卡支付功能。“女儿也向我们保证，今后不会在不知后果的情况下贸然行事，也不会再进入直播平台和网游平台等。我们也会一定会时刻关心提醒，教育好自己的孩子。”

本报记者 徐驰

本版编辑/刁炳芳 视觉设计/竹建英