

## 法在身边 || 签商品房买卖合同 警惕“霸王条款”

在房地产市场,不少开发商与购房者签订“霸王条款”的事情时有发生,让购房者的合法权益受损。为此,市场监管部门联合消费者组织曝光了购房合同中的五大“霸王条款”。

**条款一** 商品房所在的楼宇外墙使用权不属于买受人,买卖双方同意屋顶和外墙广告权、会所、设施及其他卖方投资建造的经营性房产和设施权益属于出卖方。

**点评** 根据《民法典》第二百七十一条“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”规定,屋顶、外墙使用权依法应当归专有部分全体业主所有。开发商要想取得屋顶和外墙广告权,必须取得该专有部分全体业主的同意;会所、设施及其他卖方投资建造的经营性房产和设施权益,如属于业主共有部分,则必须经过业主大会通过,且不得影响全体业主的正常生活,不能通过一对一签订商品房买卖合同的方式迫使买房人同意。

**条款二** 占用小区的道路或场地用于停放车辆的车位,全部归出卖人,出卖人有权出售、出租。

**点评** 此条款剥夺了业主占用、使用、收益、处分小区道

路和车位的权利。《民法典》第二百七十四条规定:“建筑区划内的道路,属于业主共有,但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。”第二百七十六条:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

**条款三** 出卖人在售房过程中向买受人提供的图纸、资料、宣传广告等,除有特别说明的外,均仅供买受人购房参考,不得视为合同内容条款。

**点评** 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》第三条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但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。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。”如果符合上述规定情形,那么,出卖人在售房中向买受人提供的图纸、资料、宣传广告等即使未载入合

同,亦应当视为合同内容。如果违反,应承担违约责任。

**条款四** 本认购书签订7日内,认购人未能交纳首付或与出卖人签订正式购房合同的,认购人所付诚信金不予退还。

**点评** 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》第四条规定:“出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖人应当将定金返还买受人。”如因不可归责于当事人双方的事由导致合同未能订立的,出卖人

应返还诚信金。

**条款五** 买受人在办理入住手续时应交纳物业、保险、公证、煤气、水、电、有线电视、固定电话、装修保证金等费用,否则不予办理入住手续。

**点评** 出卖人订立这样的条款,实际上是在免除自身的法定义务。业主买了房子,出卖人就应该履行商品房买卖合同,在规定时间内交钥匙;而交纳物业、水、电等费用是业主与其他单位订立的另外一个合同。此条款违反了《消费者权益保护法》第九条“消费者享有自主选择商品或者服务的权利”的规定。

**提醒:** 购房者在签订合同前,一定要了解购房相关法律知识,仔细审阅合同中的每个条款,最好请专业人士、房地产律师陪同选房购房。

据《中国消费者报》

## 干货泡发要掌握水温

木耳、银耳、腐竹冷水泡发。用热水泡木耳和银耳,不仅不易充分发开,口感还会绵软发黏,其中不少营养成分都被溶解而损失掉了。用冷水发制的木耳,吃起来鲜嫩脆爽。泡发腐竹时,不妨在上面扣压一个盘子,使腐竹能够完全浸泡在水里。

香菇温水泡发。泡干香菇

的时候,最好用20~35℃左右的温水,这样既能使香菇更容易吸水变软泡涨,又能使鸟苷酸充分分解,散发出鲜味。

海带蒸汽泡发。把海带散开,放在蒸笼里蒸半个小时,再用水冲洗,既嫩又脆。海带泡发好后,食用时可加一点食醋,使之更软脆。

张杰/文

## 腌腊肉选购有门道

腌腊肉因咸鲜可口、风味独特,深受广大消费者的喜爱。

购买腌腊肉制品时,应选择证照齐全、正规的商超、农贸市场及食品经营店。选择包装完好、标签标识清晰、感官正常、保质期内的产品,切勿购买胀袋、包装破损、外观发生变化或产品表面明显有菌斑的腌腊肉制品。腌腊肉制品一般需密封包装、隔绝氧气、保持干燥、低温贮存和避免阳光照射。

多数腌腊肉制品属于生肉制品,应避免和熟肉制品发生交叉污染。食用时,应严格按照烹制方法进行加工,要做到熟制后再食用;拆包装后的产品应冷藏或置于阴凉干燥处,并尽快食用。对于外观发生变化或者有明显



微生物生长的产品应禁止食用。腌腊肉制品中脂肪和钠(食盐)含量较高,过多地摄入可引起高血压等健康问题。因此,建议食用腌腊肉制品时,配茶树菇、卷心菜、蒜苗、青豆、西蓝花、荷兰豆等富含高膳食纤维、维生素的蔬菜一起炒制,也可饮用绿茶,吃点新鲜水果,做到荤素搭配、均衡饮食。

杜肖/文

## 折叠盆用完马上擦干

折叠盆因其占用空间小,外出时可直接放进旅行箱,受到很多消费者的青睐。但这类折叠产品,如折叠脸盆、折叠足浴盆等往往有比较明显的缺点,使用时需要注意。

1.使用时若不小心压到盆的上缘,由于盆中间可折叠,缺乏承重力,整个盆就会塌掉,里面存放的水就会立马洒出来。

2.折叠处的材质、工艺技术如果不好,连接不紧致,很容易破损。

3.折叠盆一般是软质PVC(聚氯乙烯)、TPE(热塑性弹性体)、硅胶材质,时间长了容易变色、老化,尤其是折叠处、凹槽死角平时容易被忽视,不常清洁,时间长了就会发霉,产生黑

斑,并且没有办法彻底去除。

因此,如果经常将盆放在潮湿的环境中,需特别关注折叠部位发霉长斑的问题。此外,折叠盆应经常清洗,尤其是给小孩子用的,每次使用前最好先清洗一遍。使用完毕,应把水渍擦干,放置在阴凉、通风的地方,尽量不要放在浴室角落等潮湿的环境。潮湿的环境霉变的速度特别快,被折叠起来的部位如果没有晾干,只要一两天就会迅速长出黑霉斑。清洗折叠盆时,不建议使用钢丝球等质地比较硬的工具,以免划伤盆表面;如已产生发霉现象,可用酒精擦拭,去除霉点;实在不好清洗的,应予以更换。

郭娜/文

## 手干易长倒刺 教您正确护理



冬季寒冷干燥,不少人的手部出现干燥粗糙、长倒刺等皮肤问题。美容行业专业人士介绍了几种冬季护理手部皮肤的方法。

冬季出现皮肤干燥的情况很正常,缓解这种情况,要做好护肤。洗手时,不要用太热的水,温水洗手即可。在洗碗、洗衣服、接触消毒产品后,要及时用清水清洗干净双手,不要过度给手消毒。洗手后,最好抹一些护手霜,如果皮肤特别干燥,可以用一些含有凡士林、维生素E、维生素C的产品。尤其是上了年纪的人,皮肤更容易干燥、粗糙、起皱纹,晚上睡觉前可在双手上抹一层厚厚的护手霜,利用夜间滋润修复双手皮肤。

手上长了倒刺,不要撕拉倒刺或咬断,因为这样容易在皮肤上造成伤口。正确的做法是,先将长了倒刺的手指放在温水中浸泡几分钟,等指甲和周围皮肤变软,再用锋利干净的指甲钳平整地剪掉倒刺,并数次涂抹护手霜来滋润皮肤。另外,应该避免咬手指,口中的细菌会让伤口更严重,让倒刺更难消失。

刘波/文