

北京瑞泽家园： 预售合同附件部分条款不对等？

■中国城市报记者 王楠 胡安华



北京瑞泽家园展示中心里的签约处。王楠摄

2020年11月，李女士从北京市海淀区政府官网上获知海淀区北清路附近将新建共有产权房，新小区名为瑞泽家园。由于符合相关条件，李女士即刻通过网上申请办理了申购手续，并在一段时间后通过了资格审核。同年12月下旬，经过一系列流程后，李女士成为了瑞泽家园共有产权房的准业主。但后来李女士在瑞泽家园开发商设立的签约地点了解户型、费用、合同等相关情况时，对合同条款产生了质疑。原来，除了主制式合同外，开发商还提供了一份附加协议。

正是这份附加协议里面的诸多条款，引发了包括李女士在内的部分瑞泽家园准业主的不满。“我们跟开发商方面的代表沟通了很多回，但对方态度非常强硬，不愿采纳我们的修订意见。”李女士说。

准业主： 合同附件有部分不对等条款

据瑞泽家园购房准业主代表介绍，瑞泽家园约有1500余套共有产权房，目前部分有资格的购房者对条款提出质疑，不愿签约。“也有已签约的业主表示愤慨，却无可奈何。”一位准业主代表说。

那么，到底是怎样的附加条款引发这些购房者不满？

据李女士等准业主反映，预售合同附件中最不能接受的条款有：“开发商逾期交房90日后的违约上限为房款的2%。”“不论对房屋质量及执行标准等是否存在争议，业主均须收房，并且收到交房通知时缴纳所有费用，否则视为业主违约。”“非业主责任打算解除合同时，业主须先清偿银行贷款获得《贷款结清证明》然后办理解约，解约后30日内无息退还业主购房款。”

对此，准业主朱先生表示，这意味着无论延期多少年交房，业主最多也只能得到几万元违约金赔偿；此外，房屋如果有质量问题，业主还必须收房。“合同附加条款都这么设计了，让我们怎么相信房屋质量有保障？之前我与开发商交涉过，但他们明知合同附加条款明显偏向开发商，仍以合同已公示为由拒绝协商修订。”朱先生说。

李女士也无奈地说：“我要是有能全款购房的钱还用买共有产权房吗？这种条款设计摆明了房子质量即使出现问题，

业主也没办法解约。”

当记者问到为什么众多业主会对房屋质量等后续问题产生担忧时，朱先生反映，北京市有的共有产权房曾出现一些问题，如海淀区永靓家园房屋出现室内墙体开裂等问题。“我和其他准业主在网上查到，永靓家园和瑞泽家园的建筑商是同一单位，我们担心瑞泽家园房屋一旦出现问题也难以解决。”朱先生说。

开发商： 合同可以协商，但不可更改

1月29日，中国城市报记者来到位于海淀区用友软件园内的瑞泽家园展示中心，据了解，业主的签约手续也是在这里进行办理的。

展示厅内，记者注意到有两位购房者正在与工作人员洽谈。他们反复询问工作人员，如果当天签了，以后合同条款若有修改会否影响到他们的利益。

工作人员表示，如果合同要修改一定会一视同仁，“但是，合同不会改。”

“对于修订合同，我们之前有业主代表去沟通过，今天也有业主代表在谈，但开发商只是反复强调合同‘可以协商，但不能改’。”对此，一些在场的瑞泽家园准业主表示，开发商这样的态度如何与人协商？

在展示中心大厅外，等待进入的还有四五位准业主。记者了解到，他们都已取得购房资质，此次过来是想进一步了解情况。

“你们今天就签吗？”“听说还存在一些问题。”这几位准业主相互沟通时，对当天是否签约显得非常犹豫但也无奈，一位准业主说：“1月30日就是最后期限，再不签恐怕连资格都没了。”

很多瑞泽家园准业主都担心一方面没及时签约而失去购房资格；另一方面又害怕草草签约而后引发一系列问题。

记者了解到，北京市政府2017年9月发布的《北京市共有产权住房管理暂行办法》中提到，申请家庭放弃选定住房或选定住房后未签订购房合同，累计两次及以上的，3年内不得再次申购共有产权住房。

1月30日，不少准业主来到瑞泽家园样板间外，要求开发商对自己在购买共有产权房过程中遇到的不合理合同

附加条款作出解释和更改。“但开发商代表表示，如果我们不交首付不签合同，他们有权单方面取消购买资格。”朱先生回忆当时场面说，“开发商代表还说，合同内涉及问题，他们只跟已签约的业主谈，我们这些没签合同的准业主并无资格与其商谈。”

李女士、朱先生等准业主不解，如果只有签完了的人才有资格谈合同条款等内容，那对消费者而言，这种木已成舟的合同洽谈又有什么意义？

记者随后多次致电瑞泽家园开发商北京建海汇合房地产开发有限公司，试图了解相关情况，但电话始终无人接听。

房管部门： 已督促开发商落实整改

虽然如今开发商提到的1月30日签约时限已过，但李女士在住建委的官网上依然可以看到，她名下选定的房子还在预定中，“这说明我们的资格并没受到影响，因为资格取消与否需要政府部门审核确定。”此外，朱先生也表示，部分准业主在30日之后也通过电话收到了开发商方面工作人员的口头告知，称不影响购房资格。

对于瑞泽家园合同附加条款引发的诸多问题，北京市凯誉律师事务所高级合伙人薛峰接受记者采访时表示，从买卖合同上看，瑞泽家园准业主和开发商之间关于合同条款的主要矛盾集中在双方权利义务的不平等，包括违约责任承担标准等诸多方面。此外，从目前情况看，问题焦点与其说是瑞泽家园准业主和开发商对合同附加协议条款内容的分歧，更不如说是开发商利用自己的强势地位强制消费者接受不公平、不合理条款。

“像瑞泽家园开发商这种随意降低违约成本等行为，容易产生道德风险。而且开发商因随意通过附件和补充协议形式，加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容。开发商此举也更改了住建委的原合同版本，加重了买受人的责任和义务。”薛峰说。

同时，薛峰表示，根据《中华人民共和国民法典》第六条，民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务；第四百九十六条中也明确标注，格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未

与对方协商的条款。“采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。”薛峰解读说，“此外，提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款时，对方可以主张该条款不成为合同的内容。”

薛峰建议开发商应尽快在购房款交付、购房款的支付形式、规划设计变更、房屋验收与交付、房屋质量和保修责任、房产证办理等环节与业主多点沟通，最终作出相应调整，以便使买卖合同更加公平、合理。

值得注意的是，2月2日，“海淀房管”微信公众号发布《关于海淀区金隅凤栖家园等两个共有产权住房项目预售资金监管及合同条款等问题督促整改落实情况的通报》称，北京市住建委联合海淀区房管局对金隅凤栖家园和瑞泽家园两个共有产权住房项目进行了现场专项检查，针对检查发现的预售资金未存入监管账户及预售合同存在不合理条款等问题，市住建委已向开发建设单位下发了责令整改通知书并提出相关整改要求。其中，对于瑞泽家园项目开发企业在房屋买卖合同补充约定中存在不合理、减轻或免除开发企业承担的责任或不合理地加重买受人责任条款的行为，海淀区房管局责令开发企业认真听取业主诉求，征求业主意见，修改完善合同并向全体业主公示，同时，主动与业主沟通，尽快协商一致。

记者向海淀区房管局相关工作人员了解情况时获悉，目前开发商企业和购房业主正处于协商阶段，会尽快完成相关合同的修改。

记者注意到，2月9日，北京建海汇合房地产开发有限公司在“瑞泽家园”微信公众号上发出《瑞泽家园项目合同修订方案征求意见的通知》(以下简称《通知》)称，公司自2021年1月31日起以电话回访的方式征求每一位购房人对此预售合同的建议，截至2月7日，已沟通1462户购房人(未联系上56人)。

《通知》表示，公司对购房人提出的建议进行了归纳梳理，整理出14条购房人集中关心的预售合同条款问题，如房屋交付条件、项目规划设计变更、违约金金额、合同解除问题、交付质量问题、户型尺寸问题等。

《通知》还称，公司在综合考虑各方利益和合理诉求的基础上，提出合同条款修订方案，并将此方案在瑞泽家园项目微信公众号进行公示，征询项目所有购房人意见。在此期间，如购房人对该修订方案有任何意见或建议，可进行反馈。为了便于和购房人进一步沟通协商合同条款，本次合同修订方案征询意见时间截止为2021年2月21日17:00。

2月18日，多位准业主向记者反映，开发商给出的征询意见时间主要集中在春节假期，截止时间也太过仓促，且修改意见并没有解决他们的核心诉求，他们还将继续与其交涉。

截至发稿前，记者再次致电瑞泽家园开发商了解相关情况，一位工作人员接听电话后表示，自己并不清楚情况，需要等主管领导过两天回来再说。