

律师信箱

签订房屋买卖合同需谨慎



图片来自网络

尹律师：

我近期准备通过中介在上海买房。对我这样的工薪阶层来说，买房可谓是一件“人生大事”，多少有些顾虑。请问在购房过程中，我需要注意哪些关键问题？
上海读者 吴先生

形式进行约定。曾经有这样一起纠纷案，买卖双方签订的购房合同中，逾期付款的违约金标准（总房款的日万分之五）及违约导致解除合同的违约金标准（总房款的20%），就是中介机构提供的格式合同的格式条款。

这里要明确一下，格式条款并不是不可修改。在实际购房时，买卖双方可以就合同主要条款等内容进行协商，在补充协议中具体约定，该约定视为补充约定，可以变更格式合同中的格式条款。

所以，购房时买卖双方认为格式合同中的条款不合理，大要经过协商一致，是可以经过补充协议进行调整和变更的。

实践中，逾期付款约定违约金的，一般以逾期付款金额作为基数计算违约金，而非按照合同总价款。购房人如果认为标准和计算基数过高一定要提出异议。

■ 如何在房屋买卖中保护最大利益

在以往的购房纠纷案中，凡是在合同签订、履行和争议解决时有律师全程参与的，就对保护自己的权益非常有利。如果每一个重要步骤都有专业律师的指导和帮助，比如卖方在购房人未按期足额付款时及时取证、在合同约定的解除权成立时及时发出解除合同的书面通知等，就可以确保证据链条明确具体且完整无瑕疵。

所谓“外行看热闹、内行看门道”，对咱们普通老百姓而言，出售及购买房屋动辄几百万元，不只是家庭的重大财产处分行为，更是重大法律行为。如何做尽职调查、如何签订合同、履行合同，如何无瑕疵履行义务、在权利受到侵害时及时取证并合法维权非常关键，需要专业人士帮忙审核把关，抱不得任何侥幸心理。

（北京雷杰展达律师事务所高级合伙人、律师尹红志）

寻求补救。

除此之外，购房合同中还有对买房人逾期付款的违约金标准、逾期付款的约定解除权、解除合同后的违约金标准等制式规定，这些均属于格式文本中的格式条款。

对于上述条款，只要购房人在合同上签字，就视为其同意认可所有条款的内容，卖方依据合同约定要求解除合同、要求按照合同约定标准支付赔偿、违约金无可厚非。

■ 格式条款中的违约责任要特别留意

《民法典》第四百七十条规定了一份合同的主要条款有8种，违约责任就是其中之一。很多中介提供的房屋买卖合同，会将逾期付款的违约金标准及违约导致解除合同的违约金标准以格式条款的

吴先生：

您好！对普通百姓来说，买房确实是一件“人生大事”。很多购房者往往要掏空积蓄才能付得起一套房子的首付。然而，在现实中，除了高额的购房款，购房房屋常常还面临其他风险。在这里有几个问题需要特别注意一下。

■ 在合同上签字视为认同全部条款

购买房屋是家庭的重大行为。综合考虑时间成本、办理手续等因素，大部分购房人会通过中介机构购买房屋。在实践中，中介机构提供的购房合同大都是有固定格式的文本，其中关于贷款未全部审批成功这一情况，如何处理都有不同选项可以勾选，这一点需要特别注意，在勾选时要给自己预留空间，以备万一贷款未能按时发放，可以及时

海外纪闻

『中国为墨西哥抗疫提供有力支持』

本报记者 彭敏

“在中国企业的帮助下，墨西哥突破了新冠疫苗本地化生产的瓶颈。”墨西哥病毒学专家亚历山大·马西阿斯日前在接受本报记者采访时表示，高度赞赏中国与墨西哥的疫苗合作。

作为墨西哥政府合作方中唯一采用单剂疫苗的疫苗，中国康希诺生物新冠疫苗可在2—8摄氏度的温度条件下长期稳定存储，适合在设施不完备或不具备超低温冷藏条件的偏远地区使用，大大降低了疫苗分发和接种的成本。目前，该疫苗已在墨西哥通过了由约1.7万名志愿者参与的临床试验。试验数据显示，接种单剂疫苗14天后，疫苗整体保护力为68.83%，对重症的保护力为95.47%。这意味着只需一针，就能有效降低接种者感染新冠病毒的风险。马西阿斯对中国疫苗有效性表示赞赏，“根据世界卫生组织的指导原则，保护效力超过50%的新冠疫苗即被认为是有效的。中国疫苗有效减少了重症和死亡病例，为提高免疫力和拯救生命发挥了重要作用，为墨西哥抗疫提供有力支持。”

获批在墨西哥当地生产后，康希诺公司便开始为当地疫苗生产实施技术转让，在技术和监管问题上与墨方保持紧密沟通。根据新冠疫苗的生产工艺要求，工厂的空调系统、水系统等生产设施以及环境洁净级别控制均需满足无菌产品生产标准，并取得各项许可证。为此，当地工厂对生产流程重新梳理，以保障疫苗产品始终符合最高质量标准，并在规定时间内达到生产目标，满足墨西哥抗击疫情的需要。“当前墨西哥疫情形势严峻，迫切需要疫苗保障。中国帮助墨西哥提高疫苗自给自足能力，有效提高了新冠疫苗在拉美地区的可及性和可负担性。”马西阿斯说。

为推进疫苗接种计划，墨西哥政府已与中国药集团、科兴公司和康希诺公司签署了疫苗购买协议。为保障墨西哥疫苗接种计划顺利实施，中国企业加快推进本土化生产。中国还为墨西哥提供了新冠病毒检测试剂和呼吸机。

马西阿斯注意到，中国已同多个发展中国家开展技术转让与合作生产，有效推进疫苗本地化大规模生产。“在全球抗疫斗争中，中国始终同世界各国守望相助，积极开展国际合作，特别是向发展中国家提供安全、有效的疫苗，为全球抗击疫情发挥了重要作用。”马西阿斯表示。
（本报墨西哥电）

中国援柬埔寨特本克蒙省医院项目启用



中国援柬埔寨特本克蒙省医院项目3月7日正式启用。援柬埔寨特本克蒙省医院项目由中铁建设集团有限公司承建，于2019年3月1日开工，建筑面积2.4万平方米。该医院能提供300张床位，是特本克蒙省规模最大、医疗水平最高的现代化综合医院，并将作为中心医院，服务柬埔寨东部和北部地区。

图为特本克蒙省医院。

李 莱 摄（新华社发）

『赓续』的三种含义

杜老师：

近来常在媒体上看到“赓续”一词。例如：“站在新起点，赓续友谊，推进合作，共谋繁荣发展，共创美好未来。”请问“赓续”的准确含义是什么？谢谢。
山东读者 寇女士

寇女士：

“赓续”的“赓”是“连续”“继续”的意思。最初多用来指歌唱、吟诵的接续唱和等。例如“赓和”指“接续用他人原韵或题意唱和”，“赓响”指“继续有诗文创举”。

现今，“赓续”多表示“继续”“延续”或“继承”“传承”的意思：

1、表示“继续”。例如：

(1) 传承“南泥湾精神”，赓续艰苦奋斗。

(2) 在新的历史条件下，要确保党的执政事业赓续发展，确保党能够长期稳定执政，必须始终把保持党同人民群众的血肉联系作为关系我们生死存亡的问题进行对待……

(3) 经过几代人的持续奋斗，我国在一穷二白的基础上建立起比较完整的国民经济体系和工业体系，为赓续推进社会主义现代化建设夯筑了坚实的制度基石和物质基础。

从(1)至(3)可以看出，“赓续”表示“继续”时，跟“赓续”相联系的多是动词性成分，如(1)中的“艰苦奋斗”，(2)中的“发展”，(3)中的“推进”。

2、表示“延续”。例如：

(4) 引导青少年沿着革命先辈的光影足迹，重温党的百年辉煌历程，赓续共产党人的精神谱系。

(5) 在顺应时代发展的潮流中赓续辉煌，走向充满希望、充满生机、更加广阔的新天地。

例(4)“赓续”的“谱系”，是某种连续性的理念传统，(5)“赓续”的“辉煌”是某种优异的状态。

3、表示“继承”或“传承”。例如：

(6) 读了《踏访天津湖 赓续英烈志》这篇通讯，很受感动。

(7) 尽管时代在改变，但百年来的实干精神从未改变，党员干部要继续赓续奋斗的薪火，努力在基层一线绽放奋斗的鲜花。

例(6)的“赓续”可以理解为“继承”，(7)的“赓续”可以理解为“传承”。

《语言文字报》原主编 杜永道

杜老师语文信箱



海关答疑

“等待清关”是在等什么

广州海关：

我时常从境外“海淘”商品回国，经常看到物流状态显示“等待清关”4个字。请问“等待清关”究竟是什么？怎样做能加快“清关”速度，让我尽快拿到包裹？
广州读者 王女士

王女士：

“清关”指进出口或转运货物、物品出入一国关境时，依照各项法律法规应当履行的手续。下面给您介绍一下“海淘”包裹通关相关情况。

● 包裹入境渠道

通常，我们购买的海淘商品是通过邮递物品渠道或个人物品类快件渠道寄入境的。邮递物品（一般称为：邮件）是指由邮政企业接收、运送、投递的信件或包裹，物品所有人应当承担邮递出境物品的申报责任。个人物品类快件是指境内收寄件人（自然人）收取或者交寄的个人自用物品（旅客分离运输行李物品除外）。申报主体是快件运营人。简而言之，邮递物品就是通过邮政企业运输至国内的，而快件就是由快递企业运输至国内的。

● “等待清关”的相关流程

海淘包裹在国际物流全过程中要经历以下环

节：首先是海淘商品境外准备，包裹寄出后开始国际物流运输，运抵我国进入海关监管现场，邮递物品所有人、快件运营人随即向海关进行申报，海关审核申报信息（海关监管）后实施查验放行（海关监管）。承运人从海关监管作业场所提货后进入国内物流环节进行派送，直到包裹送达。

● 影响“清关”速度的因素

关注包裹“清关”速度快慢之前，首先要了解自己的“海淘”商品能不能寄入。如果寄递物品属于禁止、限制进出境物品，海关会依法进行处置。

此外，按照我国相关法律法规规定，个人寄自或寄往港、澳、台地区的物品，每次限值为800元人民币；寄自或寄往其他国家和地区的物品，每次限值为1000元人民币。包裹内仅有一件物品且不可分割的除外。寄递物品超出海关规定限值，应办理货物报关手续或退运。

在以下情况下，“清关”速度也会变慢：

(一) 包裹遇到特殊的通关高峰期。在“双

11”“黑色星期五”等境外商家促销活动期间，跨境邮快件通关数量会达到平时的数倍，发件人排单发运、物流企业的分拣运输等难以保证时效，物流信息可能长时间显示“等待清关”状态。

(二) 申报信息不完整、不清晰。申报义务人需提前向海关提供真实、准确、完整的申报信息，海关才能尽快实施查验放行。如提供的申报信息不完整、不清晰，则需收发件人协助进一步办理补充申报手续，可能增加“等待清关”时间。

● 物流信息长时间停留在“等待清关”的处理方法

(一) 确定依法依规进行进出境寄递行为。包裹内件请勿寄递国家禁止、限制进出境物品。包裹内件请勿超出规定限值。

(二) 避免因提交申报信息不完整、不清晰导致“清关”不顺利。海关监管中经常遇到收发件人由于物品品名、规格、数量、价值等要素申报不齐全、不完整，或收发件人个人信息申报有误而需要重新申报的情况。此类情况可进行以下操作：**邮件方面**，根据收到的短信提示进行规范申报，或主动联系邮政客服电话11183询问是否需要规范申报。**快件方面**，如下单时所提供的信息有误，应尽快联系发件人进行修改，并提醒发件人如实提供申报信息，以免耽误收件时间。

(三) 及时询问邮快件承运人是否由于分拣仓不及导致“清关”过久。对于海关已放行的包裹，可以督促承运人（邮政企业或快递企业）尽快进行分拣派送。

希望您在了解上述内容后，能够更加便捷准确地地进行“海淘”购物，祝您生活愉快。（关悦）