

签认购协议时难有发言权

八成买房人无奈签下“死协议”，出现纠纷难维权

本报记者 李涛



近日记者调查发现，购房者与房产商签订的认购协议相当一部分为房产商单方面拟定好的，而且不容购房者修改合同内容，购房者仅有阅览签字盖章的权利，如此，潍坊市有近80%的购房者无奈签下“死协议”，而一旦发生问题，购房者多因条款不利于自身利益而难维权。

双方都违约仅业主交违约金

13日，老家是寒亭的王先生向记者反映，今年4月份在寒亭学府嘉苑看中了一套90多平米的房子，5日交认购款时，开发商说是年底交房，至于首付则要等他们办完预售许可证后才能交，时间基本确定是在5月底，但是一直到7月20日王先生才被通知去交首付款。而在等待的三个月时间里，王先生改变主意，决定在烟台购买住房定居，如此在寒亭认购的房屋只能退掉。

8月2日，王先生的退房申请书交到了售楼人员手中，让王先生意想不到的是，他被扣了一千元违约金，“自己也知道会扣违约金，但没想到会这么多，协议书上说按千分之五的比例扣，我一算也就100元，怎么会扣一千呢，协议上说取得许可证五日内到售楼处签订《商品房买卖合同书》，就算违约也得扣除五天的缓和期，工作人员却说这已经优惠了很多了，按正常情况要扣一千二百三，开发商一个劲的延期拖后，本身也是违约，为什么只扣自己的钱，而开发商却没有一点责任也没有。”王先生的

姐姐告诉记者。

记者致电开发商天同城建设集团，一销售主任告诉记者，学府嘉苑楼盘是集团的一个分公司开发的，给业主办理退房手续需要通过总公司，退房款还需要去银行办理相关手续，所以就很麻烦，期间又赶上国庆节，时间就给延迟了。

当记者问及，开发商一再推迟交纳首付款时间，退款时间也超出了规定范围，为何仅有业主承担责任时，工作人员没有给出明确答复。

模糊“预订认购书”惹争议

山东衡明律师事务所李兵团律师告诉记者，没有预售许可证本身就是不合法的，最近国家住建部已发下《通知》，严格禁止开发商在取得预可证前收取诚意金，开发商再收取，是违反

行业管理规定的。王先生签订的协议书中所谓的违约金扣除比例并没有明确规定是总房款还是认购金的千分之五，也没有说一天、一月还是一年扣除千分之五。

李兵团律师还告诉记者，现在每周都能接到三五起房产案件，但有90%的购房者基于协议条款所限很难达到起诉目的，合同条款模棱两可，开发商给自己留下很大回旋空间，即使强求去打官司胜诉希望也不大。



漫画：一方说了算

购房者只有签字权 不满协议就“免谈”

山东衡明律师事务所李兵团律师介绍说，分析近几年接手的房地产案件，很大一部分原因出于合同或协议，文本不明确。大约80%的房产商都是事先拟好合同，一旦消费者达成购房意愿就会与之签订早已准备好的认购协议书，很少出现消费者再去加以修改的事例，房产商为了追求自身利益最大化，所拟定的内容必然会倾向于自身。据介绍，

无奈签下“死协议”者往往是单独购房者，团购者往往会与开发商进行利益与维权方面的讨价还价。

针对“死协议”一事，记者采访了部分购房者，孙先生前不久认购了玄武街和文化路附近的一套住房，说起当时签协议的场景，孙先生告诉记者，“当时一想马上就有自己的房子了，心里很激动，看到很多认购者都签字了，感觉肯定没问题，为自己免责。

也没想那么多，自己就签字按手印了。”“大部分购房者都存在这种心理，而且很多人并不清楚合同里面的猫腻”李兵团律师如是说。

李律师还告诉记者，在最近接手的房产案件中，许多开发商都用固定的文本与业主签认购协议，而且宁愿不卖房子也不按业主要求修改内容，就是为了在出现纠纷后，为自己免责。

《2010年糖尿病监测白皮书》近日公布：

糖尿病人实现免口服免注射

我市糖尿病医学书籍免费发放，大力推广免口服免注射的化糖疗法

医疗部门于近日公布的《2010年糖尿病监测白皮书》，援引了卫生部北京医院的一组临床数据：使用口服降糖药，11.2%血糖保持平稳，而致死率达50%；而使用中医化糖治疗，免口服免注射，88.8%的血糖保持平稳，此数据一经公布，全国各地糖尿病患者纷纷用免口服免注射的化糖疗法代替降糖。

药害大于病害

8000万糖尿病病人急需停药保命

白皮书公布的调查结果显示：我国目前大约有8000万糖尿病病人，平均每分钟就有1人被降糖药夺走生命。我国著名糖尿病专家李海波明确指出：药害远大于病害，有些糖尿病病人不吃降糖药，反而活得更久。在法国、德国等发达国家，80%的降糖药因其危害性已被禁止，降糖药退出临床是国际性的趋势。2010年中医化糖疗法的研发成功，有望打破多年

来依靠降糖药治疗糖尿病的历史，化糖疗法，免口服免注射适用于常规治疗效果不理想的糖尿病。

2008年，在北京钓鱼台国宾馆举行的糖尿病防治报告会上，中医化糖疗法研发人张书斌教授指出：化糖是人体的本能，就是将血糖转化为人体的能量。糖尿病患者由于经络受阻，胰岛失去化糖本能，血糖不能转化为能量，血糖就升高了。这也是常人大吃大喝，血糖不升高，而糖尿病患者吃点东西就升高的原因。化糖贴就是通过贴在足底涌泉穴，打通受阻经络，恢复胰岛化糖本能，将血糖及时转化为能量，不打针不吃药，就可以平稳降血糖。

免口服免注射，钓鱼台专家的意见

报告会上，与会上百名中医专



■潍坊市医院专门向群众介绍化糖疗法

家审阅了卫生部北京医院化糖贴临床资料，他们一致对化糖替代降糖表示赞同。中国糖尿病康复指导中心刘琳委员指出：“血糖是人体的朋友，降糖药却把它当垃圾倒掉，而中

医是将血糖化为自身能量。”我国著名糖尿病专家关尔鸣教授指出：“中医讲外治化糖，西医讲内服降糖，化糖法避免了药物损伤，且效果理想，是中医理论近年来的重大突破，值

得全面推广。”同时，与会的专家们还共同推荐了国家广电出版社出版的《化解血糖不吃药》为糖尿病专业指导用书，该书讲了很多化糖法，有兴趣的读者可以看看。

中医古籍出版社新书

《糖尿病的革命》免费赠送，潍坊地区仅限1000本

由中医古籍出版社专门出版的价值28元的《糖尿病的革命》一书，详细介绍了糖尿病病人如何摆脱药物依赖，最后靠自身化糖本能战胜糖尿病的医学知识。目前，为了配合化糖疗法在潍坊地区的推广，此书将面向本报的读者免费赠送1000本，请有需要的顾客尽快拨打电 话 0536-8622500 8691300，以免错过机会。

吃了十年的药，不顶化糖贴三个月 血糖平稳了，眼睛清晰，能吃能喝了



焦树 73岁 烟台永安花园东区1-4-201
得糖尿病已经十几年了，血糖11点多，吃了三个月西药，效果不好，就赶紧换成中药，刚开始效果还

行，后来，有一次回家，中午没吃饭，结果低血糖了，差点没起来，后来问题就更严重了，眼睛越来越模糊，一晚上得小便四五次，腿脚麻，下楼得有人扶着，跟个废人差不多。

后来听说化糖贴不错，就买了几盒，贴了一个多月就有效果了，看东西清楚了，每晚起夜一两次，血糖平稳，从来没发生低血糖，贴了三个月浑身有劲了，现在可以走六七里没问题，特别是上楼下楼不用扶了，现在也能吃能喝了，饭量二两左右，蔬菜吃的多，感觉身体越来越强壮了。

电视台追踪： 我市5000名化糖疗法体验者感觉良好

中医化糖疗法落户潍坊，5000名患者有幸体验，据潍坊某电视台跟踪调查的结果，有95%的人感觉浑身有劲，90%的人逐步停掉了口服药，他们大多数过上了敢吃敢喝的幸福生活。

相对于传统的降糖药物，化糖优势非常显著：

- 不打针、不吃药、不住院，轻松治疗糖尿病！
- 不进入肠胃、不伤肝肾，安全无药害！
- 能吃能喝不忌口，使用后浑身有劲，饭量增加，睡眠好转，小便次数减少，眼睛明亮，瘙痒麻木消失，血糖逐步平稳。

咨询热线：0536-8622500 8691300

授权药店为：市区：惠康大药店(健康西街与青年路交叉口富坤大酒店东邻) 金通大药店 吉州·仁寿堂药店(老汽车站对面) 诸城：益寿堂药店 蓝天药店 高密：百草堂药店(汽车站对面) 吕乐康寿药店(中医馆对面) 安丘：和平药店 富康药店 昌邑：济仁堂药店(人民医院对面) 寿光：世纪广场北门药品专柜 购物中心一楼保健品专柜 海化：全福元超市药品专柜 寒亭：康德堂药店 临朐：全康医药店(人民医院对面)

药监部门高度认可化糖贴

由卫生部北京医院临床半年公布的临床数据表明：化糖贴对长期平稳血糖和并发症总有效率高达90%，糖化血红蛋白达标，并并发症大面积消退，逐渐停药停贴。国家药监部门非常认可化糖贴的显著效果，由北京药监局批准为：京药械(准)字2008第2260360号(更)，并作出明确批示：适用于常规治疗效果不理想的II型糖尿病患者。这是国内第一个，也是唯一一个。

