



单价1.8万买闲林新房 还没网签就后悔了 定金退得掉吗？

新政出台前买房 有三种情况可退定金

记者 张巧英

9月27日杭州楼市调控政策出台后,买房的和卖房的,一开始都在观望中,没有进一步采取行动。过了一个月,政策调控的威力终于在市场上显现出来了。

有一批人最近很纠结,他们是房产新政出台前几天下的单,买入时正好是房价的高点,有的人正逢7-15天的网上签约期限就要到了,还有的人刚刚网签,还没办好按揭贷款。这房子如果买下了,明显有一段期间涨不了,说不定过段时间开发商扛不住了,要降价,是不是还不如现在退掉它?

交了意向金和定金,还没进入网签合同流程的,款项能顺利退回吗? 已经进入网签合同流程的,如果不想买了又该怎么办? 不少购房者发出这样的疑问。

单价18000多元买闲林新房 还没网签就后悔了

陈先生在10月初订购了一套闲林板块的新房,面积有80多平方米,单价18000多元/平方米。签了定金协议,付了5万元定金。

最近,开发商催他网签,陈先生一直拖着,因为他周围的亲朋好友都认为房子买贵了,建议他找开发商协商。眼看到了最后的网签期限,陈先生对销售员提出想要退款。

陈先生想知道的是:政策的影响算不算不可抗力因素? 到底什么情况下才能够退定金?

律师认为:开发商有权没收定金

都市快报“律师来了”签约律师郑若阳认为:处理此类纠纷的原则是:如果限购之后买方失去购房资格,那么交多少退多少,双方合同解除;如果限购不影响交易,违约方需要承担违约责任。具体到陈先生的情况,如果开发商在办理预售证之后正常销售商品房,陈先生与房产公司签署的楼宇订购合同合法有效,且该合同在限购之后签署,陈先生不愿意网签商品房买卖合同,则需要承担违约责任,即开发商有权没收定金。因此,消费者在买房时需要仔细衡量各种因素之后再签约,以免给自己造成不必要的损失。

出于对后市行情看好

也有开发商配合退定金

如果买卖双方可以达成一致,出于对后市行情的

看好,经协商后,也有一些开发商会酌情考虑给业主退定金的。

一位业内人士分享了这样的经验:一个楼盘是否畅销,有时可以看业主要协商退定金时开发商是否爽快配合。

据记者了解到的情况,如一房难求的未来科技城某楼盘和申花某楼盘,对于因首付提高、手头上自持的二手房转卖困难等原因凑不齐首付款的业主,部分开发商愿意考虑为这些没有网签的业主提供协商余地。毕竟,后面还有业主排着队想买,而开发商在自己定价体系内因前后差价,加码10万元、20万元再卖也是有的。

郊区楼盘降价风险大

易引发退定退房现象

快房网首席评论员大老哥认为,有一些郊区板块配套不完善,但短期涨幅却惊人,如临平山北、闲林、萧山新街等板块,这些板块有可能产生新政之后的房价第一降。

这几个板块六七月份还处在涨不动的境地,在市区板块普涨后,购买力溢出,价格一下子拉升,如闲林有的楼盘从8000-9000元/平方米涨到18000元/平方米。这些郊区板块的降价风险程度比今年房价涨幅惊人的未来科技城、钱江世纪城更大。

一旦这些板块的开发商开始降价促销,买房者的心态受到影响,到售楼处退定、退房的现象,很有可能出现在这些郊区楼盘,当然核心地段也会出现类似情况,只是相对少一些。

律师释疑

新政出台前后的几种退房纠纷

郑若阳律师就新政出台前后的几个常见问题进行了总结:

1.新政出台前签约

- (1)因政策新规定失去了买房资格。→可以退定金
- (2)因贷款新政策的变化,首付款提高、无法贷款的,但双方合同约定无法贷款买方需要现金支付或无法贷款责任由买方承担的除外。→可以退定金
- (3)签署定金协议时开发商没有预售证,合同无效。→可以退定金

2.新政出台后签约

- (1)新政出台之后签的定金协议,法院默认、公众知晓,一般来说不能以政策调控房价跌了为由退定金。→不可退定金
- (2)无论新政前后,以房价上涨或下跌为理由退定金,法院通常不支持。→不可退定金

能不能退定金 主要看三点

苏小为律师认为,结合法律法规,买受人为认购商品房支付的款项能否要求出卖人归还问题,主要考虑以下几点:

(1)首先要确认交付款项的性质,如是定金可以适用定金罚则,如不能认定为定金,除非合同明确存在“如买受人违约该笔款项作为违约金支付给出卖人”等约定,出卖人不得没收该款项。

约定为订金、意向金等,出卖人均不得适用定金罚则没收买受人款项。

另外,还需要注意约定的定金金额不得超过总价款的20%,超过部分出卖人也不得适用定金罚则没收买受人款项。

(2)定金罚则适用的前提是一方当事人有过错。在商品房交易过程中,给付定金一方,即买受人,如不按合同的预约正式订立合同,或者不履行有效成立的合同的条件(如按时支付房屋价款),或者要求解除有效成立的合同,无权从出卖人处收回

定金;

收受定金的一方,即出卖人,如不按合同预约正式订立合同,或者不履行有效成立的合同,或者要求解除有效成立的合同,则必须向买受人双倍返还定金。

(3)如果商品房买卖合同未能签订是因为不可抗力,或无法预见的客观情势的变化(包括签订预约合同后出台的政策导致双方无法签订商品房买卖合同),或双方就认购书中没有提及的签约细节和其他条款,进行协商不能取得一致的原因所造成,则可认定非因一方原因,而是因不可归责于当事人双方的事由造成本约的无法签订,双方对此互不承担违约责任,出卖人应将定金返还,而不应适用定金罚则。

与政策调整有关的定金纠纷处理中需要特别注意,如果政策是在预约合同签约前出台的,买受人要求返还定金的要求存在不被支持的风险,如果因政策出台导致个人主观不看好房产行情要求返还定金的,也存在不被支持的风险。

2016中国(杭州) 新金融发展高峰论坛 周日国博举行

金融界专家连平、陈宇 现场主讲

文/俞琳

当前,中国的金融生态发生了翻天覆地的变化。

在技术的推动下,移动化、云计算、大数据、区块链等引发了金融业的种种变化。这种变化使得传统金融业版图日益模糊,产生新的金融生态、金融服务模式与金融产品。

因此,蚂蚁金服CEO井贤栋说,“互联网金融只是一个过渡性词汇,随着科技和金融的加速融合创新,‘新金融’将成为未来金融体系的关键词。”

在杭州召开的云栖大会上,阿里巴巴集团董事局主席马云对“新金融”发表了看法。在马云看来,未来新金融必须支持那些80%的中小企业、个性化企业、年轻人、消费者。真正的互联网金融能够创造出真正的信用体系,基于数据的信用体系才能够让全世界产生真正的普惠金融。

而在G20杭州峰会上,中国推动及参与制定《G20数字普惠金融高级原则》。这份原则被业界称为世界范围内推动普惠金融的“新里程碑”。

根据7月初公开的《互联网金融发展指数(第三期)报告》,杭州以1202.88的分数排名全国第一,继续领跑城市互联网金融发展。从数字普惠金融指数来看,杭州的总指数超过上海、北京和深圳,排名第一。不仅如此,包括深度榜单、支付、征信、投资、保险等在内的细分指标,杭州均位于第一。杭州已成为互联网金融重镇。

本周日(10月30日),由杭州日报报业集团、杭州市商务委员会主办,都市快报·快房网传媒承办的“2016中国(杭州)新金融发展高峰论坛”,将在杭州国际博览中心会议区103会议室举行,大会将探讨在新金融、新常态下,杭州新金融行业有哪些机遇和挑战。

会议邀请交通银行首席经济学家连平、著名经济评论家陈宇(江南愤青)做主题演讲。连平分享的是他在区块链方面的最近研究成果;“江南愤青”则对目前科技金融的发展方向提出一些质疑。会后,由中国人民大学重阳金融研究院客座研究院主持的圆桌对话,将与业内人士共商新金融发展趋势。



微信扫描二维码
参与报名

简讯

商业综合体天阳·D32 开业

近日,位于杭州拱宸桥畔的天阳·D32开业。开业期间餐饮5折起,还有满就减、代金券、买一送一等优惠。参与现场活动,可赢取iPhone7、iWatch。D32集中了龚琛晨钢琴艺术中心、玩美时光等多个艺术体验中心,以及爱尚跆拳道、杭州首家美国儿童体操馆淘悦动国际儿童运动馆等,将成为功能全面、多元的儿童游乐与教育培训地。(陈燕燕)

韩国美妆品牌携手张继科

近日,来自韩国的美妆品牌HAPSODE悦芙媞,在杭州湖滨银泰in77举行“即刻悦享自然”中国区开业发布会。乒乓球奥运冠军张继科作为品牌特邀嘉宾出席了活动,奥运会上的优异表现加上其亲切不做作的性格,获得了众多粉丝的热情追捧。(康康)

广告

80平方米整装10.8万元起

近日,亚加装饰全新推出包含高标精装+实木家具+全屋窗帘+灯具组合的周年庆限量特惠套餐,80平方米户型整装起价10.8万元。周年庆活动现场,业主还可亲身体验1:1实景样板房,所见即所得。

为了回馈客户对亚加装饰22年来的支持,周年庆活动除了以上特惠套餐外,业主还将享受到十多项主材升级、水电隐蔽工程50年超长质保、独有的终极2+1环保治理、杭州电视台权威媒体监督及第三方施工监理等价值万元的超值装修礼包。

计划装修的业主不妨在10月30日(本周日)9:00-21:00,到文晖路348号维也纳国际大酒店15楼参与活动。提前报名将获得免费量房及方案。咨询电话:0571-87037893。