

淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

有房主不惜赔违约金也要涨价另卖

如何防范毁约风险

近段时间,市场火爆的同时,南京二手房交易有点乱:受高涨的房价影响,房主坐地起价、毁约频发。特别是两三个月前签约还没完成过户的二手房交易,交易纠纷频发。如何防止违约成为买房的关键。

坐地涨价型

一套房子开口就涨5万

今年3月,刘先生看中了白下区长白街中天花园的一套房子。由于该套房产还没满两年,此时交易房主要交数万元的营业税。在房主要求下,刘先生同意等到7月1日房子满两年后过户。刘先生先向房主支付了30万元的首付款。

7月1日,当刘先生准备按约定去办理过户手续时,房主居然提出,要在约定的房价基础上加5万元,否则就不卖了。幸运的是,由于签订的合同中注明了违约方要向守约方赔偿总房价5%的违约金,受此条款约束,房主才放弃临时涨价。

然而,也有购房人面对坐地起价被迫妥协。赵女士今年6月看中了金陵大公馆一套137平方米的房子,当时约定房主净得价为180万元,双方各自交税。6月5日,她向房主交了2万元的订金,在即将办理过户手续时,房主却要求赵女士支付4万元的契税等费用。考虑到房价上涨和买房难,赵女士被迫妥协。

点评:随着房价上涨,目前南京二手房交易中,合同毁约率直线上升,特别是在因为种种原因而没有过户的交易中,买房人利益很难得到保障,临时涨价的大多数高达数万元。为此提醒买房人,千万不能掉以轻心,合同中要写明违约责任,谨慎出手。

转手另卖型

赔完违约金还赚10万

今年3月初,吴先生购买了河西一套总价108万元的次新房,签订了购房合同,并交给了房主5000元的订金。6月份,约定的过户时间

到了,房主却告诉吴先生,这套房子卖给别人了,愿意退还订金并支付违约金1万。

听到这个消息,吴先生非常气愤。他四处打听才知道,3个月内房主涨价了15万并成功交易。经过多次协商,加上合同上约定了5%总价的违约金,房主最终赔偿了吴先生4万元,另外向中介赔偿了1万元的中介费。

然而,即使是获得4万元的违约金赔偿,吴先生认为自己仍是输家。“如果当初自己购买了其他房子,可能早已过户了。而现在,只能早早过了户。而在现在,能买到同等地段的房子了,白白耽误了时机。”
点评:房价大幅上涨和大幅下跌导致单方面毁约的情况,在二手房交易中屡见不鲜。如2007年南京房价飞速上涨,很多卖家要加价出让,要么赔钱毁约;而去年下半年房价一路走低,很多买家宁可赔上订金甚至首期款也要退房;如今成交火爆,卖方为涨价而毁约频频出现。

四招教你防范风险

毁约的理由形形色色,有的让房屋其他共有人出来主张自己不知情;有的让第三人以承租人的身份起诉主张优先购买权;有的则以拒收房款等方式,造成买房人延期付款,再主张其违约……

当前情况下,怎样才能防止房屋毁约呢?南京瑞居不动产总经理王萃表示要注意四点。

一是在签订三方合同时,将房产证、土地证等有效证件押在中介公司。房主因为房价上涨想卖给其他人时,就无法在购房者不知情的情况下办理过户手续。即使房主进行挂失,也需要1个月左右的时间,在此过程中购房者就有时间防止房主毁约。

二是在合同中将违约金提高,增强约束力。由于违约金相对房价涨幅较低,现在有不少房主宁愿支付违约金,也要高价转卖,还有其他购房人主动提出支付违约金买房。在此情况下,合同约定中可以考虑将违约金提高到较高水平,当违约金与上涨的房价相近时,能有效减少违约,即使违约也能获得相应的赔偿。

三是在合同中约定中介费由毁约方支付。按照当下2.4%的比例,中介费是一笔不小的费用,原本是买卖双方各付一半,但是如果毁约往往引起纠纷,这样的约定能避免纠纷并保护购房者和中介的利益。

四是提高订金,增加约束力。按照合同约定,违约金为订金的双倍,较高的订金对买卖双方的约束力都更大,让交易更理性、更安全。

■他山之石

北京案例判决 违约方赔偿差价损失

卖房人为追求房价上涨所带来的巨大利益而恶意毁约引发诉讼,对此我国其他城市有相关案例。

2008年,北京市朝阳法院在两起判决中,裁定卖房人须赔偿高达四五万元的房屋差价损失。法院之所以支持差价损失的赔偿,依据是《合同法》第113条规定,“当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定,给对方造成损失的,应赔偿因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益。”法官认为,让守约方受损的利益得到弥补,使其仍有能力购买到同区位、同类型的房屋,这对市场公平交易是一个引导行为,即民事交易不能违背诚实信用原则,房子升值带来的利益应该由守约方、诚信方来享有。

快报记者 文涛

现金求购江宁套房 你我他房产 现金求购江宁区套房、别墅、豪宅电话:66871525

急招业务员、经理底薪 + 高提成 15951909999

鼓楼、玄武区	中山门内	天元吉第	天泰花园	地铁口文化名园	武夷花园	艺术家园
归云堂	万达广场	五小小区	岔路口多套	馨绿园	水月秦淮	莱茵东郡
归云堂	新锐国际	金箔路	龙湖馨苑	明月新寓	河定桥地铁口	莱茵东郡
萨家湾	玉塘村	府后村	芙蓉园	世纪东山	托乐嘉	南航多套
玄武湖地铁口	富丽山庄	书香名苑	金东城雅苑	山水中国御行	水月秦淮二期	莱茵东郡
三牌楼大街	瑞阳尊邸	南方花园	天元吉第	东山步行街	莱茵东郡	翠屏湾花园
童家巷	夫子庙	景祥家园	天印花园	西苑新寓	西苑花园	市政天元城
廖家巷	下关、栖霞区	桃园路	天印大道	万欣花园	21世纪现代城	和煦美地东园
大方巷	家乐福旁	天元吉第	教工新寓	日光广场	天印花园	文化名园
定淮门	汽轮五村	阳光翠亭	天元城	日光家园	恒安佳园	水韵别墅
清凉门	安怀村	厚朴湖花园	天元吉第	秦淮中学门口	吉尔夫国际花园	21世纪现代城
傅厚岗	和燕园				天地新城	湖滨世纪花园

本公司房源现严重告急三天包售现金收购 市区房 100 套 热线: 86853623 86853639

西桥	金陵五村	天元吉第	东城风景	天元吉第	水月秦淮	武夷花园	水韵别墅
豆菜桥	金川新寓	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
花园路	水关桥	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
孝陵卫农科院	绿城花园	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
花园路	中央北路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
戴家巷	中央门	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
金城花园	中央门	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
五条巷旁	江宁区	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
理工大内	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
台城花园	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
后大榭根	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
湖景花园	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
枫亚苑	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
正泰花苑	竹山路	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅
白下、建邺、秦淮区	左邻右里	天元吉第	东城风景	水月秦淮	天地新城	武夷花园	水韵别墅