《109万？不是总价是违约金！》追踪

买房人最终可能损失20万元

11月19日,《淘房》报道了南京一对夫妇通过中原地产购买二手房，由于无法及时支付房款面临109万元巨额索赔的事情。随后,经过一个星期协商，房主表示不能接受付款继续推迟，可以不追究109万元的违约金,但是由中原地产转交的10万元意向金不退。而购房人邓先生依然希望房东能同意他们夫妇采取贷款买房的方式购买这套房。中原地产相关负责人则表示，该公司会尽力继续协调，争取完成这笔交易。

■事件回放

买房违约陷入109万元巨额赔偿

今年10月，邓先生通过中原地产购买长江路上一套134平米的二手房(附带一个使用权车位),总价545万元，还有相关税费约35万元。当时他们根据中介要求，先向该公司刷卡支付了10万元意向金，这笔钱后来被转交给房主。

在没见过房主的情况下，邓先生妻子在中介拟定的《房地产买卖中介合同》上签了字,该合同约定房款全部现金支付，违约金为房款的20%即109万元。“实际上,我们六成的房款要贷款。”邓先生说,中介建议他先找朋友借钱，等贷款下来再还给朋友。但是,随后的贷款和筹款都不顺利，该合同根本无法依约履行。

11月11日，邓先生一家接到房主的“催告函”。房主要求他们履行合同，否则将按合同约定追究其违约责任——即赔偿违约金109万元，中介则要求他们按协议支付10万元中介费。房子可能买不成了!还要赔109万元？上周,他就此事找到了快报《淘房》求助。

■最新进展

房东不追究109万元违约金了

在向快报求助的同时，邓先生也多次和房主联系，希望对方能同意他们通过贷款买房的方式购买这套房。然而,房主表示不能接受付款继续推迟,也不会追究其违约责任。不过，对于中原地产转交的10万元意向金，房主表示没拿到房款他们也有损失,因此不能退还。而在与记者通话时，房东也明确表示没有追究109万元违约金的意思。

业内人士分析，房主在此次买房过程中并无过错，买房人签了合同后无法履行已经违约，他不退还10万元定金符合法律程序。就此,邓先生表示,房主不退定金可以接受。

中原地产相关负责人说，为了解决这一问题，他们拟定了新的补充协议，但是买卖双方无法就此事达成一致。该公司会尽力继续协调，争取完成这笔交易。与此同时,该公司会争取其合法权益，即10万元中介费。

■风险提示

遇到中介收意向金别忘索要“委托书”

事情发展到记者发稿时，买房人的实际损失主要是10万元意向金。关于意向金,合同上约定在签订合同前可以退还，但是七天内买方不能收回，签订合同后自动转为定金,不能再退还。邓先生认为,在没有见过房主，双方没有达成一致的情况下，中原地产收取意向金限制了他们的买房意愿，这笔钱他们当初就不应该交。

南京存量房市场管理科相关负责人表示，按照南京二手房交易资金监管相关规定，除了在交易过程中应得的中介费，中介方在交易过程中不能接触房款或任何其他相关资金。但是,没有明确规定中介不能代收意向金或定金。如果房主不能到场，中介方有房主的书面委托可以代收。建议广大买房人遇到中介收取意向金或定金时，向中介索取房主的书面“委托书”,以确保安全和避免纠纷。

上述相关负责人特别提醒广大买房人和卖房人，在二手房交易过程中一定要特别注意资金安全问题,不要通过中介转交,现金数额较大的最好通过官方资金监管账户交易。

快报记者 文涛

如果你在买卖二手房过程中遇到困惑或问题，请拨打热线84783564与我们联系

招聘热线
市区:86981069
江北:86980843
利众
现金收购 快速包售
86981069

商业地产
丰富路 1F 59m² 91.8 万 连家店含税 86980815
香格里拉 1F 745m² 2250 万 投资地势好 86980821
西善桥大街 1-2F 260m² 165 万 双门面营业中 68862877
珠江路 1F 80+20m² 200 万 双门面营业中回报高 85761871
中山东路 14F 730m² 700 万 精装急售 85761871

雨花台区
大众花园 3F 111m² 68.8 万 婚装三房厅大 84490865
七彩星城 10/34F 112m² 68 万 新空边户 86980815
明豪花园 3/6F 94m² 56 万 新空特价三室 86980815
福润雅居 5/6F 43m² 28.8 万 精装拎包住 52232802
福润雅居 1F 103m² 59.8 万 三室新空 68862877
福润雅居(多) 5/6F 71m² 43.8 万 精装南北价低 68862875
福润雅居 5/6F 86 m² 48 万 新空管气 52232802

福润雅居 5/6F 91m² 58.8 万 三室新精装 52232802
龙凤佳园 3F 94m² 57.8 万 新精装三室未住 68862877
明豪花园 5/6F 94m² 60 万 双南一北 装修 52232802
东升山庄 4F 109m² 62.8 万 3 室新空车库面议 52205223
东升山庄 2F 103m² 64 万 婚装全送 13376059398

能仁里小区 3F 60m² 67 万 简装南北价低 68862875
金淼家园(多) 2/11F 93m² 131 万 精装双南地铁 68862875
新西公寓 3F 67 m² 36 万 毛坯 13376059398
新西公寓 1F 90 m² 51 万 毛坯 13376059398
樟香园 1F 90 m² 51 万 毛坯 13376059398
东升裕园 5F 103 m² 56 万 毛坯 13376059398
东升裕园 4F 110m² 62 万 飘窗单独车库 13376059398
东升裕园 2F 103m² 64 万 婚装全送 13376059398

秦淮区
西善桥 3F 88m² 51 万 双南有设施 52232802
泰山公寓 6 跃 7F 91+50m² 55.5 万 装修送大露台 68862877
油坊地铁口 3F 104m² 64 万 装修地势好 52232802
兴梅雅苑(多) 6/11F 97m² 59 万 双南婚装拎包 68862877
油坊公寓 6 跃 7F 54+30m² 36.8 万 精装拎包住 68862877
铁心桥新房 7F 56m² 32.8 万 电梯双南新空 68862875
梅岭小区 3F 61 m² 65 万 双南带户口 52232802

慧园街 5F 74.3m² 95 万 无税 三房急售 84490865
评事街小区 1F 48+15m² 71.5 万 南北送院 86980856
96 新街口 4F 60m² 94 万 地铁可入户 84480645
尚书公寓(多) 16F 98m² 122 万 价优楼层佳 84480645
银龙花园 5F 66.7m² 46 万 二期双南价低 84327124
象房村 4F 91m² 120 万 双南一北精装 84480247
瑞金新村 1F 48+30m² 72 万 学区双南阳光好 84480247
游小学区 4F 60m² 116 小三室简 装 13913999503
羊皮巷 10/30F 61m² 105 简装地势佳 13913999503
西华东村 2F 79m² 139.8 万 双南一北小区 13905175880
瑞金北村 8F 100m² 205 万 电梯小高层 端 小 15252469518
万达新村 3F 83m² 108.8 万 精装双南 一 北 52205223
秣陵路 5/7F 43m² 56 万 南装修交便 52205223

罗廊西村 2F 37m² 54 万 精装环 优 15895866059
罗廊巷环宇轩 2F 80m² 134 万 双南三阳 精装 15895866059
香格里拉花园 7/16F 100m² 203 万 精装双南价超低 15951820590
香格里拉花园 4F 60m² 94 万 地铁可 入 户 84480645
香格里拉花园 3F 138m² 280 万 精装急售 安 静 15951820590
香格里拉花园 10F 121m² 256 万 精装含税价低 15951820590

建邺、鼓楼
茶南明园 5F 67m² 73 万 精装急售无税 86980856
第七大道 11F 43m² 82 万 精装送设施 86980821
奥体双和园 10F 115m² 141 万 精装送 设施 15252469518
天都芳庭 4F 114m² 195 万 精装双南交便 52205223
茶南仁园 1F 76m² 105 万 精装双南地铁 52205223
湖南路 6F 44m² 63.8 万 精装送设施 15312029847
广州路 3F 68 m² 110 万 29 中 13905175880
模范马路 5F 75m² 128 万 双南五十中 15252469518

司背后 2F 61.72m² 99.8 万 双南全明带户 15312029847
场门口 98 房 1F 70m² 105 万 东南精装院大 15312049872
莫愁新寓 3F 76m² 112 万 南北豪装地铁 15312049872

玄武、江宁
尖角营 3F 77m² 137 万 市区好房 86980821
后半山园 2F 69m² 95 万 婚装三房含税 84327124
东箭道 3F 62m² 111 万 双南有小区 15252469518
樱驼花园 1F 62+20m² 91.8 万 南北全明豪装 13813885260
中山门小区 1F 82+10m² 125 万 安静精装有院 13813966947
钟山花园城 4F 114m² 195 万 精装双南交便 52205223
钟鼎山庄 3/5F 181m² 405 万 小区中4房价低 13851995289
银城东苑 18/22F 102m² 205 万 满5年价低双南 15951896057
康定里 2F 40m² 60 万 满5年长小 9 中 13770311075
岔路口 3F 146+15m² 152 万 双南毛坯地下室 13913999503

华汇康城 1F 180m² 136 万 特价交通方便 66015567
五所村 5/7F 59m² 76.8 万 双南95 年房 13813885260

江北板块
现金收购 专业销售 江北房
86980843

江岸水城 3F 93m² 63 万 三房急卖 58660223
江岸水城 11F 120m² 76 万 无税超便宜 58660223
江岸水城 1F 76m² 57 万 低价急卖 58660223
江岸水城 4F 85.1m² 65 万 稀缺多层经典三房 58660162
江岸水城 6F 101.48m² 76 万 精装急售 58660381
江岸水城 7F 84m² 58 万 地铁口刚需首选 58660162
江岸水城 9F 83m² 58 万 急售地铁口好房 58660381
旭日华庭 12F 64m² 52 万 精装急售地段佳 58660381

聘业务员 30 名
底薪+提成+五险+奖金
58656966
居巢房地产
资质证号:001648
征集桥北房源
13357830123

天润城 1/6 81m² 65.8 万 中装通透两房十街区 58831701
天润城 1/6 90m² 76 万 正规物业小区一楼架空 58831635
天润城 1/6 91m² 69.8 万 精装送设地铁口双学区房 66914230
天润城 2/6 80m² 64.8 万 地铁口最好街区精装一楼架空 66914239
天润城 3/11 90m² 70.5 万 三室地铁加学区急售 66914229
天润城 4/6 93m² 73 万 毛坯三房南北通透急售 66021032
天润城 4/6 97m² 80.8 万 精装送全部设施地铁口学区房 66914230
天润城 5/6 80m² 65 万 毛坯两房采光好急售 66021032
天润城 6/6 81m² 58 万 地铁口证全南北通透采光佳 66914235
天润城 6/11 110m² 89 万 豪装送设地铁学区房环优 66914239
天润城 8/11 103m² 80 万 满五年无营业税 58831635
天润城 11 跃 12 164m² 99 万 正规跃层加露台 30m² 58831634
明发滨江 1/28 130m² 91.8 万 精装送设地铁学区房环优 66914230
明发滨江 2/27 144m² 91.5 万 单价低地铁口学区房环优 66914230

明发滨江 3/28 120m² 92 万 地铁学区大盘生活配套齐全 66914227
明发滨江 3/11 130m² 98.8 万 江景房好户型性价比高随时看房 66914239
明发滨江 3/11 120m² 84 万 满五年无税 3 房 58831635
明发滨江 4/11 83m² 74.8 万 地铁学区房精装送设 66914224
明发滨江 5/11 131m² 104.8 万 地铁口满五年H 户型精装拎包住 66914226
明发滨江 7/28 145m² 106 万 地铁学区好房证全无户无货 66914227
明发滨江 8/11 121m² 95.8 万 双南户型地铁学区江景房环境优 66914230
明发滨江 9/10 220m² 128.8 万 新空全明地铁学区房环境优 66914228
明发滨江 10/11 108m² 83 万 地铁口精装送设位佳拎包即住 66914223
明发滨江 10/11 220m² 165 万 地铁学区房四十万豪装正规跃层豪宅 66914227
明发滨江 19/28 144.01m² 95 万 江景房 4 房新空 58831635
明发滨江 威尼斯水城江边别墅 1-3/3 222m² 260 万 地铁口联排江景别墅风水好 66914223
明发滨江 威尼斯花园洋房 1/5 154m² 132 万 花园式洋房一楼前后送院子 58831634
明发滨江 威尼斯水城 3/11 130m² 102.8 万 地铁口送入户花园精装十五万 66914226

威尼斯水城 7/11 93m² 82 万 豪装 15 万送设施靠近地铁口 58831701
江岸水城 7/9 91m² 61.5 万 豪装送设黄金楼层交通便利 66914239
江岸水城 7/11 73m² 63 万 地铁口豪华装修送设成熟小区 66914223
江岸水城 7/11 101m² 69.8 万 精装证全价优地铁口 66914235
江岸水城 8/11 73m² 54.8 万 新空毛坯低价两房 58831634
江岸水城 8/9 72m² 57 万 靠地铁口毛坯两房 58831703
江岸水城 11/11 86m² 59 万 毛坯两房地铁口急售 66021032
桥北新村 1/6 91m² 70 万 满五年简装无税成熟小区 66914232
桥北新村 2/6 93m² 72 万 精装小三房拎包住 58831701
桥北新村 3/6 91m² 72.8 万 满五年无税下桥即到豪装买即住 66914223
桥北新村 4/6 127m² 92 万 满五年无税精装送设成熟小区 66914230
桥北新村 5/6 135m² 86.8 毛坯位佳无税送 12m² 地下室 66914234
桥北新村 5/6 88m² 79 万 满五年无税精装送 11 m² 地下室交便 66914226
桥北新村 2/6 63m² 43 万 中装可带户口下桥就到 58831701

桥工新村 3/6 100m² 77.8 万 豪装送设三南满五年交便 66914235
桥工新村 4/6 68m² 51 万 满五年位佳精装买即住 66914223
万江共和地和苑 5/11 110m² 80 万 精致 3 房 低价急售 58831635
万江共和天和苑 3/6 90m² 72 万 无营业税豪装有地下室急售 66914229
万江共和天和苑 5/6 103m² 69.8 万 新空无税三房 58831634
万江共和新城 5/6 102m² 69.8 万 满五年无税房型工整 66914232
万江共和新城 5/6 103m² 78 万 跃层精装实用面积 150m² 66914229
铁桥小区 5/7 63m² 48.5 万 中装无税两房 58831634
铁桥小区 5/7 77m² 58 万 精装无税三房 58831634
铁桥小区 3/6 91m² 72.8 万 满五年证全精装送设价优 66914235
华侨城单身公寓多套 2/3 45m² 42.8 万 满五年下桥即到豪装入住 66914226
华侨城 2/6 86m² 76 万 桥北成熟小区精致装修 66914227
华侨城 5/6 89m² 79 万 满五年无税精装送 11 m² 地下室交便 66914226
华侨城 5/6 97m² 80 万 中装全明无税学区房环境优 66914228

大华榴美颂 1/11 50m² 62 万 正规门面市口好回报率高 66914234
大华柳州苑 5/6 85m² 67.5 万 房型工整精装设施全送 66914231
大华临江苑 7/11 124m² 92 万 毛坯采光佳学区房 66914234
大华临江苑 1/6 64m² 50 万 小区环境优美中等装修 66914232
大华锦绣华城 8/18 95m² 70 万 学区房新空法式风情建筑 66914224
大华锦绣华城 8/11 93m² 72.8 万 新空全明学区房环境优 66914228
幸福美地 1/6 84m² 66 万 精装两房设施全送下大桥即到 66021032
幸福美地 6/11 84m² 65 万 交通便利房型工整经典两房 66914239
幸福美地 6/7 151m² 88 万 新空跃层毛坯房房型工整 66914232
幸福美地 8/11 83m² 63 万 简装位佳地铁口 66914234
裕民家园 2/6 88m² 58 万 精装送设性价比高随时看房 66914239
裕民家园 4/11 117m² 62 万 三房房型好 58831703
裕民家园 6 跃 7 101m² 50 万 正规跃层加露台 58831701

裕民家园 2F 61.72m² 99.8 万 双南全明带户 15312029847
浦铁一村 4/4 53m² 32 万 简装低价急售 15951004636
浦铁一村 6/7 75m² 50 万 双南户型超值房 58831635
旭日爱上城 2/16 75m² 59.8 万 证全采光佳南北通透交便 66914235
旭日爱上城 19/25 81m² 55 万 此房含两证新空 58831635
旭日华庭 7/18 118m² 84.8 万 桥北新街口新空三房 66914224
旭日上城 9/11 114m² 95 万 新空三房两卫高档小区 58831703
金泉泰来苑 11/11 126m² 77 万 正规跃层送 30m² 露台证齐无户无货 58831703
天华硅谷 2/11 90m² 65 万 新空位佳全明地铁房 66914228
浦东村 4/6 67m² 51 万 中装全明无税学区房 66914228
煤炭设计院 1/6 62m² 52 万 简装满五年无税送 20m² 院子 66914232
丽都嘉园 8/14 55m² 45 万 精装设施全送的单室套 66914232
浦厂南苑 5/6 55m² 38 万 满五年无税小两房 58831635
浦园村连家店 1/5 55+20m² 54 万 精装无税送院子人流量大 15951004636

珍珠花苑 2/6 78m² 66 万 豪装无税送设施赠道口 15951004636
浦厂二村 1/6 63m² 36 万 送 50m² 院子中装无税两房 58831701
浦园村 2/3 91.3m² 57 万 精装无税位佳 15951004636
商城小区 1/6 74m² 47 万 简装生活方便 隧道口 15951004636
鼎泰家园 4/6 57m² 35 万 成熟小区设施齐全交通方便 15951004636
天华硅谷 6/11 116m² 87.5 万 真正地铁大盘新空三房双阳台 66914224
海德北岸 8/11 79m² 70 万 大桥首站婚装两房 66914224
江畔明珠 10/11 124m² 100 万 精装 13 万拎包入住下桥第一站 58831701
江畔明珠 15/18 91m² 73 万 毛坯超值两房采光好下大桥首站 66021032
润富花园 2/6 92m² 65 万 毛坯超值两房采光好南北通透 66021032
盘龙山庄 1/6 87m² 54 万 豪华装修送设施交便 66914234
弘阳骏馆 11/28 43m² 37 万 精装修商住两用 66914234
丽都雅苑 5/6 122m² 81.2 万 满五年成熟小区毛坯三房 58831701
金城丽景 8/11 100m² 86.8 万 高档小区新空下桥即到随时看房 66914226