

# 淘房

最权威的财富地产杂志

RealEstate

随着二手房市场的回暖,卖家临时违约涨价的情况又频繁出现,甚至有中介公司的老总私下告诉记者:“连续降息后,我们公司有6成卖家都要求提高售价,甚至有的签约了还后悔说‘卖亏了’。”二手房市场成交量刚刚有所好转,房主们就不淡定了,涨价之心躁动不安,但业内人士提醒,二手房市场到底是短期回暖还是就此回暖,还要看金九银十的成交数据,所以房主们的此种心态并不可取。

□现代快报记者 张玮玲

## ios&Android下载方法

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可阅读更多精彩内容!

# 二手楼市转好,房主毁约频现

## 买房人如何保护自己的利益?

### 案例回顾

#### 房主毁约 合同未约定违约金

吕小姐最近有点儿烦,因为她千挑万选才看中的一套房子,卖家临时改变主意不想卖了。前些日子,吕小姐经人介绍,看中了一套位于仙林的房子,和房主谈妥价格,签订协议书之后,吕小姐付给对方3万元作为定金。不过,由于该房的产权证尚在办理,所以房子交割之事也只好缓缓再说。令人意外的是,最近,房主陈先生告诉她,由于另一个买家愿意出更高的价而且是现金,不用等贷款,所以房子不打算卖给她了,他也愿意将定金全额退还。更让吕小姐苦恼的是,由于当时是熟人介绍的,所以在协议书里他们也没有约定违约赔偿的相关事宜。

### 律师出马

#### 毁约房主需双倍返还定金

江苏圣典律师事务所杨龙辉律师认为,房主陈先生在吕小姐签订购房合同后将房屋卖予第三人,且又明确告知吕小姐将不履行购房协议,房主已经构成明示预期违约,也构成明示毁约,指一方当事人无正当理由,明确肯定地向另一方当事人表示他将不履行期限到来时不履行合同。因此,吕小姐可以行使法定解除权,解除购房协议。根据《合同法》第115条规定:“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方方向对方交付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者

收回。给付定金的一方不履行约定债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。”此外,定金必须以书面形式签订,且定金的总额不得超过合同标的的20%。本案中超过了定金的3万元,虽然吕小姐未说明房屋总价,但根据房子的市值,可以推定3万元定金约定合法有效。因此,吕小姐可以向人民法院提起诉讼请求,要求房主陈先生双倍返还已付定金,即6万元。其次,是关于违约金赔付部分。根据《合同法》第114条:“当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对

方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。”违约金是契约自由原则的体现,双方必须明确书面约定。在本案中,由于双方未约定违约金有关事项,因此吕小姐不能主张违约金事项。买卖房产是大事,吕小姐因为是熟人介绍就没有约定违约赔偿,是比较草率的表现。根据事实情况,吕小姐可以要求房主陈先生双倍返还定金。另外,由于房主违约在先,违反了诚实信用原则,吕小姐可以在主张定金返还的同时,要求房主承担因违约行为在购房过程中给她造成的必要性支出费用。

### 特别提醒

#### 建议违约金 上限为总房价20%

房产交易作为大宗商品交易,杨律师建议买卖双方签订二手房买卖合同时,务必对房价以及在各个交易环节所需时间、违约金等方面做出明确的书面约定。淘然居房产总经理朱文生建议,对于逾期付款、逾期过户及逾期交房等行为,买卖双方可约定“每日按照总房价的千分之一来支付违约金”。虽然千分之一听起来并不高,但实际金额却不少。例如一套100万元的房屋,若房主晚交房,就得以1000元/天的标准支付违约金。其次,违约金金额一般以总价的20%为标准。对于单方解除合同的情形,由于总房价的20%是法院可能支持的最高上限,故建议买卖双方合同中约定违约金时,一般以20%为最高上限。

主编:顾梅 责编:张玮玲 美编:王莹 组版:唐奕



# 馨之房

资质证号:000834

公司地址:石鼓路107号华威大厦22楼D座

**高档房**

**新百花园** 17-18/18 232㎡ 358万 豪装景观全明 84227380

**新百花园** 2/18 147㎡ 235万 精装拎包入住 84227380

**曲水文华** 17/18 127㎡ 305万 豪装三房二卫 84227380

**小桃园别墅** 1-2/4 185㎡ 410万 毛坯另有一套 66920228

**世茂滨江** 8/53 159㎡ 255万 豪装全江景 84201969

**门面连家店**

张府园连家店 1/7 40㎡ 82万 精装营业主手 84213073

建宁路南铺 1/12 32㎡ 82万 水果租用 84213117

许府巷门面 1/6 42+10㎡ 125万 3门面市口好 66920228

双门面连家店 1/7 78㎡ 218万 双门面 门面宽4米 84207797

中和桥门面 80㎡ 180万 地势好人流多 门面宽9米 84444955

后标营门面 55㎡ 116万 地势好人流大 84444955

紫金山正规门面 80㎡ 155万 地势好房子新 营业中 84444955

湖南路连家店 56㎡ 105万 营业中人流大 84213051

红庙连家店 64㎡ 165万 营业中人流大 84213051

中央路连家店 78㎡ 212万 营业中市口好 84213051

宁南汽配城 1/3 95㎡ 130万 双门面好门面 68021822

江南明珠 1F 48㎡ 61.8万 精装租金3万 68021822

**自下区**

**裴家桥** 4/7 70㎡ 119万 双南一北 房型好 83235565

**汉中市地铁口** 2/7 51㎡ 84万 南北精装未住 地铁口 83235565

**云南路** 3/7 55㎡ 82.8万 新精装未住 南全明 84227377

**首善园大街** 12/17 94㎡ 128万 02房 交通 84214069

**中和桥** 3/7 104㎡ 140万 双南精装 交通 84214069

**中山东路小区** 7/7 45.2㎡ 61万 价低生活便利 84214069

**止马公馆** 3/3 41.7㎡ 50万 0799 精装空房 84214069

**大洋洋** 17/32 51㎡ 100万 带租约 84201969

**新街口** 10/14 82㎡ 130万 毛坯东北 84201969

**新街口** 2/6 54㎡ 74万 地铁口 84201969

**王府大街** 7/7 74㎡ 124万 新豪装 学区房 84201969

**鸿意星城** 10/11 193.08㎡ 208万 环境优雅 5室二厅二卫 18761602981

**五福巷** 16/30 38㎡ 75万 南地 地段好 84213075

**亚东名座** 5/5 50㎡ 56.8万 双南 单身公寓 84227380

**东白菜园** 4/7 49.5㎡ 82.5万 五小 学区生活交通 84213075

**蓝旗街95年** 4/6 69㎡ 90万 南北独立大院 内有物业 带户口 13057583722

**阳光公寓** 4/6 107㎡ 235万 豪装全明 月牙湖旁 84444955

**冶山道院** 2/33 136㎡ 306万 豪装 无任何瑕疵 84213075

**金星月亮湾** 5/11 129㎡ 318万 豪装全明 月牙湖旁 84444955

**银城东苑** 2/11 132㎡ 320万 精装 三南双阳 84444955

**玄武区**

**营苑新寓** 2/7 65㎡ 83万 三室 精装 十三中学 84215718

**聚宝山庄楼王** 12/12 142+40㎡ 165万 新 新空台合套 84227377

**长虹路** 4/7 53㎡ 74万 精装 南湖公园 84213062

**莫愁湖东路** 5/7 98㎡ 150万 精装 3房景观好 84227380

**南湖** 3/6 71㎡ 94万 双南 66920228

**云锦美地** 1/6 64㎡ 93.8万 双南 院加盖 13913886028

**万科金色家园** 4/18 140㎡ 490万 精装 三南拎包入住 84213075

**云锦美地** 3/7 90㎡ 200万 精装 房型好 84213051

**江南名府** 2/6 88㎡ 168万 精装 交通 84213051

**拓园** 3/6 77㎡ 108万 精装 双南中心 84213051

**宋都美地** 8/18 94㎡ 198万 楼王 地铁口 84213051

**金地名京** 10/11 72㎡ 188万 豪装 高档小区 84213051

**秦淮雨花台**

**钓鱼巷** 5/7 55㎡ 79.8万 新精装 84215718

**景明佳园多套** 5/7 71.5㎡ 82.5万 精装全明 送地下室 15584213073

**雨花新村** 3/7 64㎡ 73.5万 精装全明 户型好 84213073

**凤翔花园** 5-6/5 149㎡ 90.5万 精装露台 40阳光房 84227377

**美达上河明苑** 7/11 126㎡ 255万 全新空房 明装产权车库 84227377

**城市桃园** 1/15 100㎡ 210万 精装 小区好 84213117

**集庆门** 5/6 56㎡ 78.8万 精装 套型好 84213117

**武定新村** 3/6 65㎡ 85.6万 双南 拎包入住 84213057

**郁金香花园** 2/7 66㎡ 103万 南北 精装全明 13914712659

**夫子庙居** 1/6 35+10㎡ 41万 精装全明 84201969

**雨花新村** 3/6 91㎡ 118万 双南 豪装 13913886028

**达莱公寓** 5/7 78.18㎡ 152万 双南 精装 13913886028

**七彩星城** 14/34 47+47㎡ 70万 精装 明装暖气 13913886028

**凤虹苑** 2/6 76㎡ 97万 精装三房 阳光好 84213075

**仙鹤街** 4/7 54㎡ 55万 居住性价比 高 84213075

**雅居乐花园** 9/26 141㎡ 290万 全新空交通 便东边户 84444955

**雅居乐花园** 6/11 80㎡ 165万 新空公寓房 84444955

**雅居乐花园** 6/16 53㎡ 105万 精装 1房1厅1厨 84447955

**香格里拉** 4/16 136㎡ 305万 豪装 3房2厅 84447955

**东城水岸** 8/12 90㎡ 225万 豪装 3房2厅 84447955

**易盛家园** 5/6 58㎡ 45万 双南 证全 84215718

**百水羊城** 4/7 87㎡ 82万 3室一厅 84215718

**迈皋桥地铁口** 1/7 44㎡ 46万 精装全明 84227386

**晓庄广场** 1/7 44㎡ 46万 精装全明 84227386

**迈皋桥02房** 3/7 90.3+40㎡ 128万 精装 5房户型 84227380

**合班村** 3/7 91㎡ 110万 精装全明 84227380

**枫桥雅筑** 1/11 139㎡ 190万 精装 送露台 84213117

**迈皋桥01** 4/7 101㎡ 134万 精装全明 地铁口 84227386

**迈皋桥97** 6/7 90㎡ 108万 精装 双南 地铁口 84227386

**五塘村** 6/7 43㎡ 44万 精装 地铁口 66920228

**新民路** 3/6 56㎡ 65万 双南 全明 71200228

**马群公寓** 6/7 116㎡ 152万 精装全明 84201969

**武夷水岸** 1/6 115.64㎡ 110万 净得价 无瑕疵 84213075

**伍佰新寓** 3/7 56㎡ 65万 双南 全明 84201969

**安怀新村** 12/28 46㎡ 59.8万 精装 单身公寓 84444955

**阅江广场** 2/3 72㎡ 120万 精装 小桃园 84213051

**百花小区** 4/6 101㎡ 132万 精装全明 15305167599

**盐仓桥** 2/7 90㎡ 95万 精装 地铁口 全明 15305167599

## 现金收购产权房 垫资解决疑难杂症

房源热线: 84227388 84227399