

“买房无忧”系列报道之八十八

定金or订金 购房者到底能要回哪个?

当前,在商品房销售过程中,房地产开发商在与购房者签订正式的《商品房买卖合同》前,一般都会向购房者收取一定的费用,这种费用常被冠以“定金”“订金”“押金”“保证金”等名称,且通常对退还问题都没有明确规定。因此一旦出现纠纷购房者不愿买房时,这部分已交的费用就很难退还。购房者应如何应对呢?

虽然一字之差,天壤之别,一般订金可退,定金不可退。但律师也指出,在某些情况下,在《商品房认购书》中虽然注明的是订金,但是,这种订金实际上相当于定金。商品房买卖过程中,当购房者选中自己满意的楼盘,与开发商达成初步意向后,开发商都会要求购房者签订一份《认购书》。此时,如果买卖双方在认购书中约定了:双方未签订正式的商品房买卖合同,如因购房者违约造成,则订金不予退还,如因开发商违约,则应双倍返还订金的条款,那么,此时订金实际上即属于定金的性质,应当按照“定金罚则”进行处理。

另据建设部出台的《商品房销售管理办法》,办法第二十二条对签订商品房买卖合同前,开发商所收取的定金或订金的问题作了规定:“不符合商品房

销售条件的,房地产开发企业不得销售商品房,不得向买受人收取任何预订款性质费用。符合商品房销售条件的,房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的,订立商品房买卖合同时,所收费用应当抵作房价款;当事人未能订立商品房买卖合同的,房地产开发企业应当向买受人返还所收费用;当事人之间另有约定的,从其约定”。

根据这条规定,是否符合销售条件就成为购房者维权的重要依据。开发商所销售的商品房不符合销售条件的,在签订商品房买卖合同前,向购房者收取定金或订金属于违法行为,均可以要求退还;如果开发商所销售的商品房符合销售条件,则要分两种情况分别对待,第一,如果购房者向开发商交付订金或其他预订款项,但双方未能就合同条款协商一致,未能签订正式的商品房买卖合同的,开发商应当退还所收取的预订款项。第二,若购房者与开发商对订金或其他预订款项另有约定,例如:开发商在《认购书》或订金收据上写明,购房者在规定的时间内不签订合同或不支付首期房款则不退订金,在这种情况下则适用双方的约定。

主持人:快报记者 李汇丰

邀您参与

你对河西小户型感兴趣吗?

什么价位,多少面积能让你动心? 欢迎参与讨论

2008年南京小户型市场可谓百舸争流,“9070”的新政落地让我们对小户型大开眼界,记者发现,尤其是在久以小户型为主的河西板块,今年上市的小户型项目不仅多而且品质不凡,堪称小户型精品,记者调查后发现,多数单价都在万元上下,相比主城区的小户型总价低了一大截。

记者初步统计了一下,近期上市的河西小户型项目就有好几个,分布在河西的北部、中部以及南部三大区域,北部有天启花园挑高,中部有银河湾福苑,南部最多有金马郛城、宏普捷座、金基汇锦、金域缙香。记者还了解到,未来上市的凤凰和熙苑、万达江东商业中心、仁恒江湾城等项目都将有一定比例的中小户型上市。

河西素来以高品质吸引南京购房者,此次上市的小户型项目同样承袭高品质优势。记者发现,7月初刚开盘的汇锦国际挑高住宅产品“80+”,挑高4.9米,楼上楼下功能区分明确,开发商设计出了4米宽大面宽,使整个户型拥有平层户型的开阔空间,上下两层是双卫生间设计,开发商交付时会为业主做好全部的隔层,均价1.2万/平方米。此外,金马郛城的地铁小户型也很抢眼,全部



漫画 俞晓翔

为五层多层带电梯小户型,主力面积33平方米和42平方米,精装修品牌全部为科勒洁具、A.O.史密斯热水器、奥普浴霸、欧意橱柜等等,而且出门就是地铁,15分钟直达新街口,1万元/平方米上下。万科金域缙香70平方米的单身套间设计了超大客厅,主卧套间开间3.9米,包括有卧室、步入式更衣间和卫生间,独立厨房设计,为双开门冰箱预留专属空间,独立阳台进深1.6米。

不少业内人士分析说,总价最低仅需30万—40万元,对于向往河西的年轻一族来说购买门槛大大降低。不仅进入门槛低,而且因为享受的是与其他大户型同样的大配套,未来无论是自住还是投资丝毫不用担心。

对此,网尚研究机构策划总监金涛也表示,主城尤其是城中区域很多酒店式公寓因为单价高推动了总价高,购买同样面积的小户型,在城中付出的总价会更高,这就迫使很多购买人更愿意到河西或江宁去购买,城中小户型过渡居住的意义正在慢慢淡去,这就是“挤出效应”。他分析说,凭借着单价低总价低的优势,河西、江宁的小户型会出现比较好的销售势头,特别是地铁沿线小户型。

您对河西的小户型感兴趣吗? 什么价位的房源能让您接受? 多大面积、什么样的功能能让您动心?我们期待听到您的声音。《金陵市》置业俱乐部将针对读者需求,以展开各种活动。热线:84783628 84783529

快报记者 费婕

现代快报双休 免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-njhouse.com

预约热线:85180159
(免费乘车、风雨无阻、江北提供免费午餐)
13611510768

周六、周日上午江北8:50发车

江畔明珠广场→恒辉翡翠城→万江共和新城→群盛北江豪庭→钱塘望景花园→明发滨江新城→威尼斯水城→江岸水城→旭日上城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小镇→百家湖国际花园城·国际城→武夷绿洲→合家春天→21世纪现代城→百度空间→龙湖文馨苑

江北发车点:(1)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(2)、草场门车站9:00发车(56、66路站省级机关加油站旁)(3)、双门楼宾馆对面站9:10发车(21路、66路、56路、132路)(4)、江苏展览馆(上午8:30发车)

江宁发车点:(1)、江苏展览馆(上午8:30)(2)、华侨路咸亨酒店门口(上午8:50发车)(3)、新街口户部街(羊皮巷菜市场对面)2、26、30路站(发车时间上午9:00)(4)、龙蟠中路金润发超市对面(达美广场发车时间上午9:05发车)

苏宁银河地产

倾情巨献

苏宁银河·天启花园SOHO

宜商宜住,八面玲珑 居家办公,两全其美

苏宁银河·天启花园SOHO,将居家与办公合二为一,为都市精英精心打造时尚居家两房户型和SOHO办公户型。宜商宜住的多重选择,就是八面玲珑的从容生活。

SUNING GALAXY

● 龙江 ● 5米挑高 ● 40-50平米



[恭迎鉴赏精品样板房! 少量挑高5.95米稀缺临街旺铺同步发售中]

◎ 单座建筑结构,双向采光全流通 ◎ 创新SOHO形态,两栖空间宜商宜住 ◎ 龙江大商圈,成熟配套全天繁华

品鉴热线: 025-83201588 86260799

