

# 房价涨了,就能推翻认购协议吗?

交了定金,或是交了部分房款,但没签正式的商品房买卖合同。后期房子降价了或涨价了,再签合同房价应该按现在的还是原来的呢?在近年房价忽上忽下的市场中,购房者置业过程中免不了要碰到类似问题。从法律角度看,究竟如何去界定责任和处理呢?



漫画 沈明

## 【典型案例】 认购协议咋不管用了?

今年2月,市民赵先生在城南一家楼盘看中了一套120多平方米的房子。当时该套房子的折后价是8680元/平方米,总价110万元左右。由于当时该楼盘还未开盘,只能是认购形式,赵先生就和开发商签订了一份房屋认购协议,并一次性支付了开发商20万元。其中,2万元为认购的定金,待到签署正式

商品房合同时连同其他18万元一起计为购房首付款。

4月初,该批房源开盘,赵先生接到开发商通知前去签署商品房买卖合同。这时,赵先生发现之前认定的该套房子的均价已经变成了9060元/平方米,总价一下子多了5万块钱。原来,开发商在开盘时将整批房源的价格调高了一些,要求和之前签订

认购协议的客户按照开盘价签订购房合同。

“签订认购协议时谈好了价格的,怎么能说涨就涨呢?”开发商的做法让赵先生不能接受。赵先生当即要求退房,但在索回定金的时候遭到拒绝,开发商声称“18万元首付款可以退,但2万元定金依据赵先生违约的事实,不予退还”。

【律师解析】

## 以协议书条款为依据

江苏圣典律师事务所朱鑫律师认为,在没有签正式商品合同情况下,重点就是看认购协议书上的条款是怎么约定的。

一般来说,如果是没有缴纳除定金之外的房款,若交纳的是定金,买者与卖者均应该按合同约定严格履行,买者违约,所交定金不予退还;若开发商违约,则应该双倍返还定金。如交纳的是诚意金或预付款,若双方未最终签订购房合同,购房者有权要求开发商退还。

像赵先生这样缴纳了18万元首付款的情况,则要看具体协议书的条款。如果上面约定的条款已具备了商品房买卖合同中的主要条款,比如房屋面积、房屋总价、房屋交付时间等,考虑到客户已经支付了首付款,则可以视为生效的买卖合同。开发商如果出现违约,就应当按照买卖合同违约处理。这里面又包括两层意思:一必须按协议价买卖,开发商无权要求涨价,也无权要求不卖。二是,如果开发商硬是不卖给赵先生,必然会再卖给其他人,这就构成“一房两卖”的情况,开发商不仅要双倍返回定金,还要双倍返回客户已付的房款。

朱律师提醒,反过来讲,如果是之前签订了认购协议,后期因为房价降了业主要求按新价格执行的,同样视以上情况处理。 快报记者 刘果

■信息速递

## 香榭美颂 法派新洋屋 5月1日引爆全城

日前,由大华地产举办的大华新品推介会已圆满落幕。大华锦绣华城三期全线升级之作,以法派新洋屋为创作手法的香榭美颂,在江北独树一帜,并将于5月1日呈现。

大华此次推出5-8层170套左右的电梯法派洋房,包括60平方米左右MINI洋屋、90平方米左右花厅洋屋、100平方米左右中空双跃式新派洋墅等,以公离价格实现

洋房和别墅的居住享受。

最受广大购房者关注的新派洋墅,5.8米挑高客厅,5.5米超宽转角阳台,既有中厅挑空别墅般双层的奢华享受,也有分割成舒适三房的灵活变幻,主卧和客厅均朝南,全阳光空间,最大卖点是超值赠送面积达25平方米。同时推出的19-118平方米家乐福临街商铺也吸引了众多投资者的目光。

## 合家春天 五一签约购房有机会畅游丽江

五一假期有打算吗?不妨来合家春天看看。现在购买103平方米三房幸福家并在5月3日前签约的客户均有机会进行抽奖,抽中客户获赠“丽江四日双飞蜜月婚纱照”,中奖几率高达50%。双飞往返,徜徉纯洁雪山、游览束河古镇,入住城市客栈,更有丽江金夫人提供专业婚纱摄影。活动特别通过网络投票形式,评选出“最美婚纱照”等奖项,获奖者可获得由合家春天准备的惊喜大奖。

在最新出炉的江宁地区第一季度销售榜单中,合家春天以骄人的销售业绩名列前十。合家春天四期上景连

创佳绩,持续热销。如此出色的成绩来自项目区位优势自然环境、便利交通、完善配套,还来自主力房源103平方米三房幸福家户型上的优势。

合家春天,103平方米三房幸福家,一步到位的新婚置业上选,为年轻的新婚夫妇打造舒适优雅的生活空间。宁谧主卧满足主人休憩需求,多功能书房可以是影音室、游戏室、瑜伽房,一切随居住者的意愿而定。三房独立,主卧、祥和老人房、活力儿童房满足三代居住需求。餐厅客厅分离、功能明晰,利用率极高,无浪费面积。朝南主卧及次卧带连通的阳台,满足多项功能。

# 地铁零距离

GOLDEN WHEEL INTERNATIONAL PLAZA

# 核心CBD

## 金轮国际广场

GOLDEN WHEEL INTERNATIONAL PLAZA



## 新街口 甲级写字楼

### 62-1400m<sup>2</sup> 现房销售

新街口CBD核心·双地铁物业  
五星级硬件环境  
尊崇物管服务·国际品质商业配套

租售地址/中国·南京新街口汉中路9号(金鹰对面) 金轮新天地主题商场4楼

vip line 025 / 84704018 84719008

宁房信管003494W5