

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目前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。由于该套房还没满两年，此时交易房主要交数万元的营业税。在房主的要求下，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，她向房主交纳了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。他四处打听才得知，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4万元的违约赔偿金，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，以同样的价格，短期内不可能再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，很多卖家要么加价出让，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，怎样才能防止房主毁约呢？南京瑞居不动产总经理王苹表示要注意四点。

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。按照合同法约定，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四十万元的房屋差价损失。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合同义务不符合约定，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，让违约方受损的利益得到弥补，使其仍能有能力买到同区位、同类别的房屋，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、别墅、豪宅电话：66871525
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
套房：13770985150

鼓楼、玄武区↓	中山门内	5/7 48.5m ² 42.5万两室全明管气地铁口 86853629	天元吉第	4/5 53+53m ² 40万地铁口含税新小区 13390775980	天泰花园	5/6 87+8m ² 54万精装地铁口三房 13390775980	地铁口文化名园	4/11 100m ² 68万地铁口三房 13390775980	武夷花园	1/6 121m ² 87.5万三室精装花园 60平米 13951662227	艺术家园	10/16 142m ² 106万高档小区 地铁近 66871789
归云堂	万达新村	5/7 56m ² 43.5万南北采光好 86853623	五小区	1/7 56.1m ² 44.6万新空南北全明环优 86853640	岔路口多套	5/6 62m ² 40.8万南北精装 13951662227	馨绿园	6/7 69m ² 54万毛坯位好地铁房 15251848424	水月秦淮	5/7 122m ² 69万送阁楼房型佳 66905269	莱茵东郡	1-2/4 160m ² 108万跃层大露台环佳 15150666735
归云堂	新锐国际	6/6 60.1m ² 43.5万三室毛坯可入户 86853623	金箔路	16/24 57-57m ² 70万绝版两房 15251848424	龙湖文馨苑	5/6 62m ² 41万精致空两房 15251848424	明月新寓	5/6 102m ² 69.5万精装送设备送储 68905269	河定桥地铁口	5/18 125m ² 88万地铁口精装 117万地铁毛坯五露台位佳 13952090108	莱茵东郡	3跃 4 166m ² 117万地铁毛坯五露台位佳 13952090108
萨家湾	玉塘村	9/12 56 m ² 44.5万南北北 南北优 86854789	府后村	1/6 57+30m ² 41万三房带院 86852629	芙蓉园	2/6 82m ² 54.8万精装好学区交便位佳 668675663	世纪东山	9/11 123.5m ² 69.8万毛坯 668675663	托乐嘉	8/11 133m ² 88万新空新小区毛坯 15150666735	南航多套	6-5/6 188+45m ² 118万豪六房有售 15251848424
玄武湖地铁旁	富丽山庄	2/6 50m ² 45万精装采光好 86853623	书香名苑	10/11 60.5m ² 42万精装两室好房 868905271	金东城雅居	1/6 82m ² 54.8万08年新房精装未住 13951662227	山路中国银行旁	2/6 102m ² 70万地段好学区好房型佳 66905278	水月秦淮二期	5/19 125m ² 88万南北豪装地铁口 68905275	莱茵东郡	3跃 4 194m ² 120万环境好地铁口含税 13776527000
三牌楼大街	瑞阳尊邸	2/7 49m ² 49万南北精装 86853623	南方花园	5/7 53+7m ² 42.2万两房地铁口 868905277	天元吉第	1/6 86m ² 55万地铁附近 68905269	东山步行街	5/6 118m ² 73万精装修看房方便 66871523	莱茵东郡	1/4 123.6m ² 88.5万环优新空花园地铁 68905272	屏屏湾花园跃层	3跃 4 231m ² 135万五米开间超大阳台 13952090108
童家巷	夫子庙	4/6 51.6m ² 50万户型好东边户全明 86853620	景祥家园	5/6 73m ² 42.5万新空环境佳 66905272	天印花园	6/7 85+50m ² 56万地铁口精装两房 1339075980	西苑新寓	2/5 135.25m ² 73万四室急售低空毛坯 68905275	西苑花园	4/8 47m ² 89万豪两房位好 15251848424	市政天元城	3/6 209+50m ² 140万精5房送储露台 15251848424
廖家巷	下关、栖霞区↓	4/5 55m ² 51万简装南北 86853620	桃园路	6/6 73.4m ² 42.5万两房朝南好学区交便 868905272	天印大道	4/4 98m ² 56.8万精装地铁口 868905272	万欣花园	2/6 119m ² 76万地铁口新交便位好 668905277	21世纪现代城	5/6 168m ² 90万四房户型好地铁口 688715663	颐和美地东园	4-5/5 286m ² 145万大露台环好 66871789
大方巷	和燕园	4/7 45m ² 52万简装交便 86853623	和燕园	3/5 52+52m ² 28万精装拎包入住 86804789	天元吉第挑高新空间	3/5 52+52m ² 43万三房学区环优 66875663	教工新寓	6/6 86+10m ² 57万豪装三房学区环优 66875663	日光广场	3/6 126m ² 77万环境好新交通便利 13776527000	天印花园	2/8 134m ² 90万婚装地铁口学区交便 689052700
定淮门	汽轮五村	1/7 51-20m ² 54万南北北 北价优 13913914955	阳光翠亭	2/6 42m ² 29万双南北简装含税 86853640	天元城	5/5 72m ² 57万精装地铁旁 68905270	日光家园	3/6 127+12m ² 77万新空房送储 66895583	恒安佳园	1/6 151m ² 90万地铁口新学区送储车位 68905278	水韵别墅	1/2 202m ² 150万景观好花园 90平米 13776527000
清凉门	安怀村	1/7 57m ² 57.3万双南简装全明 86853623	淳化迎湖花园	3/7 143.2m ² 45万含税小户型中心三室 868905275	天元吉第城	2/6 86m ² 57万新空高挡小区 13951662227	秦淮中学门口	2/6 119m ² 78万精装修阳光三房南 13952090108	高尔夫国际花园	2/11 178m ² 92万高挡小区 68671789	21世纪现代城	6-7/7 260m ² 155万豪华装修露台 50m ² 68905271
傅厚岗	和燕园	6/6 73m ² 59.8万三室简装全明 86853629	和燕园	4/7 64m ² 52万成熟小区全明毛坯 86853620	天元吉第	4/5 52+52m ² 43万三房学区环优 66875663	教工新寓	6/6 86+10m ² 57万豪装三房学区环优 66875663	日光广场	2/8 134m ² 90万婚装地铁口学区交便 689052700	文化名园	7/11 234m ² 150万含税交通便利 13776527000
西桥	金陵五村	1/6 54-10m ² 60万南北北 北毛坯送院 86853635	阳光翠亭	2/7 78m ² 58.8万双南北一北精装 86853635	天元城	5/5 72m ² 57万精装地铁旁 68905270	日光家园	3/6 127+12m ² 77万新空房送储 66895583	恒安佳园	1/5 151m ² 90万地铁口新学区送储车位 68905278	水韵别墅	1跃 2 267m ² 170万送花园 80平米地铁口 68905277
豆菜桥	金川新寓	5/7 50m ² 60万南北简装精装净价 58804789	利民新村	1/7 80m ² 69万南北简装精装净价 58804789	利民小区	3/6 98m ² 59万精三房位好急售 668905271	水月秦淮	2/6 19m ² 92万一楼架空精装设施 13776527000	天地新城	6/158m ² 92万一楼架空精装设施 13776527000	湖滨世纪花园	3/4 266+120m ² 163万豪装四房位佳售 15251848424
花园路	水关桥	4/7 64m ² 61万全明观景豪装 86853640	天元吉地城	1/7 80m ² 69万双南精装 86853635	东城雅居 09年房	1/5 97m ² 57万三室新空环境好 15005141068	天元吉地城	1/6 128m ² 78万精典三房花园八十 13952090108	水月秦淮	18-19 188m ² 92万新空环优 15150666735	天地新城	1/1 234m ² 106万豪装车库 13776527000
孝陵卫农科院	绿城花园	3/5 70+4m ² 64.8万鸟语花香精装 686875663	利民新村	2/4 70m ² 45.5万三房含税精装 86804789	东城风景	1/6 111m ² 58万新空含税精装地段好 1339075980	武夷花园	2/6 106m ² 79万三房精装修地段好铁 1339075980	水月秦淮	18-19 185m ² 93万新空景观好房 68905278	21世纪假日花园	1跃 2 267m ² 170万送花园 80平米地铁口 68905277
花园路	竹山路	4/7 62.5m ² 64.8万精装全明带管气 86853623	时花公寓	3/7 102m ² 77.5万精装地段好 86804789	利民小区	3/6 98m ² 59万精三房位好急售 668905271	水月秦淮	3/6 134m ² 79.8万二期房位好 668905271	天地新城	5/6 151m ² 90万豪装地段好 15005141068	雅仕居	1/5 127