

# 买房签协议,你写的是“定金”还是“订金”?

对于普通人来说,买房是一件大事,好不容易相中一套房子,也是反复比较才下的决定。按照交易惯例,买方需要支付一定金额的订金、定金或意向金,但大多数人分不清什么是订金、定金或意向金,由此带来许多麻烦。

## 退房,定金要不回?

市民陈女士反映,她多年前买了在市区矿工路东段一楼盘的房子,当时该楼盘刚动工,双方签订了一份协议,她支付了10万元的房款,约定其中3万元为定金。协议中约定,在甲方收到乙方支付的定金后,若甲方违约不卖,则应向乙方双倍返还定金,若乙方违约不买,则已支付甲方的定金不予返还,补充约定:如乙方贷款未审核通过,甲乙双方协商解约,双方不承担违约责任。等了两三年后,该房子已经完工,但家人嫌楼层太高,陈女士决定不要这个房子了,希望向开发商索要之前交过的费用,然而开发商不予退款。在多次协商后,对方只同意退还其7万元,3万元定金不退,陈女士感觉十分不合理。

在咨询律师后,记者了解到双方在买卖合同中约定的定金,是为保证双方就履行买卖合同而交付的,性质应属履约定金。合同就双方无法履行买卖交易的情况同时还约定了定金罚则,现在陈女士提出退还定金的要求,将不受法律保护。如果在协议中约定的是“订金”,还可以退回。这让陈女士十分惊愕,怎么会这样?仔细询问得知,在当初签协议时,她根本没有认真读协议的每项条款,更没有注意到这一字之别竟差别如此之大。



资料图片

## 定金为何不能退?

据介绍,“定金”是合同当事人为了确保合同的履行而自愿约定的一种担保形式。若买家不履行合同,无权要求返还定金,即不可退;若卖家不履行合同,应双倍返还定金。而“订金”具有预付款性质,是当事人的一种支付手段,不具备担保性质,因此是可以退还的。而像“意向金”,它只是买方购买房屋的意向表示,在转成定金前,也是可以退的。

在房屋买卖交易中,购房定金的作用通俗点说就是:交了定金这套房屋给我(买方)留着,我(买方)准备好了,如果最后房屋我(买方)不要了,定金就算给你(卖方)的赔偿。反之亦然,如果最后卖方不肯卖了,那卖方除了要退买方之前支付的定金外,还要额外赔偿相同金额的定金给买

方——即定金罚则:若买家不履行合同,无权要求返还定金,卖家不履行合同的,应双倍返还定金。当然这些都是还处于定金合同(或居间合同)阶段的罚则约定,如果买卖双方已签署了正式的买卖合同,定金会转为房款或退回,届时是否退还房款应按照正式的买卖合同的约定履行。

## 律师支招:这些情况下有可能退

据了解,一般情况下,买方不买房子,是没法退还定金的,但在购买商品过程中有下述特殊情况的,可以退回定金:

一、不符合商品房销售条件,类似开发商没有销售资质的(如没有预售/出售许可证),可以退回定金。

二、如果买卖合同的不能签订是由于双方对购房合同的条款

不能达成一致意见所致,则定金应退还,如:付款方式、面积误差处理、违约责任、房屋质量、房屋交付等条款。

三、因不能归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,出卖方也是应当退还定金的。比如来自于第三方的原因造成的,使购房者不能实现购房目的,在这种情形下,也没有任何一方违约,定金也是需要退还的。

律师提醒人们,在房产交易过程中,请务必牢牢看清楚定金、订金、意向金等字眼儿,落笔签字的文件、合同(尤其是居间合同、定金合同、认购协议等)要看清条款,不要随便缴纳定金,避免落入圈套;既然白纸黑字落笔签字,也支付或收取了相应的定金,双方都要本着契约精神,为自己的行为负责。若违约,势必要按照定金罚则承担责任。

(本报记者 焦曙光)

## 发改委、住建部 将开展全国商品房销售价格行为联合检查 重查9类违规

本报讯 昨日,人民网记者从住建部官方网站获悉,国家发展改革委、住房和城乡建设部于日前联合发出通知,两部委将在全国范围内开展商品房销售价格行为的联合检查,检查为期一个月,从10月30日起至11月30日结束。

据悉,本次两部委联合检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,将对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。重点查处以下行为:

一、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;

二、未按规定实行“一套一标”;

三、标示信息不全,没有按照规定内容明码标价;未标明房源销售状态,已售房源所标示价格不是实际成交价;

四、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;

五、通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段,诱骗消费者进行交易;

六、以捆绑或者附加条件等限定方式,强制提供商品或服务并捆绑收费;

七、捂盘惜售,炒卖房号,操纵市场价格;

八、为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的,就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利;

九、其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。

通知还强调,此次专项检查时间紧、任务重,各省级价格主管部门、住房和城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进,严厉查处违法行为,公开曝光典型案例,推进建立联合惩戒机制,确保检查工作取得实效。

(伍振国)

## 买房,您都遇到哪些烦心事?

请拨打电话 7391333

□记者 焦曙光

本报讯 买房容易交房难,住上容易办证难……买房前、买房后您都可能遭遇各种烦心事。本报特开设“楼市大家说”栏目,为购房者提供一个诉说烦恼、帮助维权的平台。咨询电话:0375-7391333。

现在的各种商品,小到食品、大到汽车,消费者权益在受到侵害时,通常都能够享受到退货、召回、维修、双倍赔偿等权

利。但是,作为最昂贵的消费,房屋质量如果出了问题,购房者却仍处于较为弱势的境地。另外,在房屋的销售中,各种陷阱和欺诈骗可谓比比皆是,例如商品房广告的虚假宣传、期房和现房不相符、精装修缩水、购房合同附加不合理条款、物业与开发商对房屋质量问题扯皮等,买一套房的钱有时甚至是一代人或几代人的积蓄。因此,买房时遇到各种问题,矛盾也比较容易升级。有关人士提醒,

买房时要选择正规房屋销售地点、证件齐全的房地产企业,不要轻信小广告、内部价差之类的陷阱。除了要实地看房外,还要查看房地产商的营业执照和“五证两书”。

本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护正当权益的平台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一个沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。



小广告 大市场 小投入 高回报

### 分类广告

第2084期

广告热线: 13523260997 13183330295

地址: 市区建设路西段268号(鹰城广场对面)

**A 招聘资讯**

**招聘**

**高薪诚聘**

办公室主任、行政助理,有丰富的的工作经验,有一定的社交能力,月薪5000元以上。电话: 2966688 4985555

**B 商务资讯**

**金融资讯**

**股票新手培训**

电话: 18837519993

本栏目在微信公众平台同步刊登

微信公众平台: ycqueqiaohui

**律师服务**

●樊律师 18737553763

**工商代理**

●代理记账 15038800622

●公司注册、代账 18737535133

**C 教育资讯**

**招生**

**电工焊工** 培训考证 市电业职业学校。电话: 2963913

**会计培训**

旭日会计 免费学习入门 13781099568

立信会计 初级会计师班 10月10日开课 分白、晚、周末班 13703755835

**D 生活资讯**

**心理咨询**

●婚姻家庭调解 13937507536

**助听器**

●耳聋请配助听器 13087062226

**老年公寓**

●康乐居老年公寓 13937585159

**特色美食**

●鹰城名吃-四不腻猪蹄 3413983

**景观绿化**

●专做楼顶花园后期养护 18803759991

**设计印刷**

●要印刷找龙发 8861818

●做画册找天一 8985888

**生活服务**

**亲子鉴定 13137525230**

●家之诺全铝家具 13733914788

**E 房产资讯**

**转让**

**培训学校转让** 精装修 18间 接收可开业 13592168802

**幼儿园转让** 面积: 2000m<sup>2</sup> 证件齐全 13633755559

**出售**

●观湖别墅 260万 15238201670

**出租**

**出租**

体育路一段一楼营业大厅,面积约900m<sup>2</sup>。有意者面议或电话联系。15237598678 13525390212

**出租**

湛河区财经学校隔壁,36个房间。15503758521 价格面议