

买房交了定金又后悔怎么办



资料图片

□本报记者 焦曙光

市民陈先生看到位于市区光明路北段的一楼盘已经封顶,证件已齐全,便交了两万元的定金。但是家人看了房子后,感觉楼层太高,小区规划不合理,便不打算买了。然而找到售楼部却被告知,定金不能退还。“这定金为什么不能退了?”陈先生十分懊恼,早知晚一些交定金,便没有这些麻烦了。买房交了定金又后悔怎么办呢?记者咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

定金具有担保性质,一定要慎重

据马律师介绍,交纳购房定金是为正式签订商品房买卖合同所做的准备,因此购房定金纠纷也越来越多。那么,购房定金可以要回来吗?

所谓定金是指合同一方当事人根据合同的约定,预先付给另一

方当事人一定数额的金钱,以保证合同的履行,是作为债权担保而存在的。在买卖合同中,只要约定了定金条款,如果违约都要承担与定金数额相等的损失。换句话说,如果支付定金的一方违约,即丧失定金的权,定金归收取定金的一方。如果收取定金的一方违约,则应双倍返还定金。这种以定金方式确保合同履行的方法称为定金罚则。

什么情况下开发商必须返还购房定金

(一)因开发商的原因导致合同未能订立的,开发商必须返还购房定金。

定金具有担保和惩罚的性质,也就是说,购房者先交给开发商购房定金,之后再签订正式的购房合同。如果购房合同顺利签订,那么购房定金就一般转为购房款;如果购房合同未能顺利签订,那么购房定金就要区别情况对待。

《担保法》第八十九条规定,当

事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵价款或者收回。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债务的,应当双倍返还定金。

虽然说购房定金是购房者缴纳的,但定金本身对开发商也是有约束作用的。也就是说,如果由于开发商的原因,导致商品房买卖合同未能顺利签订,那么开发商不仅需要全额退还购房定金,还要另外支付等额的价款给购房者,这就是购房定金的惩罚性质的体现。

(二)因不可归责于开发商或购房者的原因导致合同未能订立的,开发商必须返还购房定金。

如果商品房买卖合同未能顺利签订,但这不是开发商或者购房者的原因导致的,换句话说,如果开发商和购房者对合同不能签订不存在过错,那么开发商也是必须要把购房定金全额退还给购房

者的。但是,由于在这种情况下,开发商和购房者都没有主观过错,所以开发商不需要再额外支付等额的价款给购房者。

需要提醒的是,这里所谓的“不可归责于双方当事人的事由”主要体现为法律上的不可抗力,不可抗力,是合同当事人在签订合同时不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。比如,由于发生了自然灾害,导致商品房不符合当事人交纳定金时的条件,如果购房者拒绝签订商品房合同,那么开发商就不需要双倍返还定金,而是全额退还购房定金。

不难看出,根据法律规定,只有在开发商存在过错导致购房合同不能签订,或者因不可归责的原因导致双方当事人不能签订合同时,开发商才需要返还定金。在这种情况下,购房者如果想要回购定金,那么就on须证明开发商存在过错导致其不愿意签订购房合同。

买房如何避开那些坑 欢迎拨打电话 讲述您的买房经历

□记者 焦曙光

买房遭遇合同欺诈、交房碰到面积缩水、小区物业管理混乱……买房前、买房后您都可能遭遇各种烦心事。本版“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。

市民李女士说,4年前她掏了10多万元购买了市区开源路南段的一套房产,结果现在都没有住上,因为开发商资金问题,工程一直停滞不前。她想再买房,看中了市区建设路中段的几个楼盘。但是,这些楼盘有的价位太高,有的口碑不太好,有的工程进度慢,有的还担心可能烂尾……买房,作为消费领域的主要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时会牵扯到一代人甚至几代人的积蓄。因此,买房子,是需要带着“放大镜”去挑选的。

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座沟通的桥梁,化解误会、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。



资料图片

在同一地段买房,多层与高层哪个更好

□本报记者 焦曙光

“好多小区既规划有高层,还规划有多层,选择哪个比较好呢?”近日,有不少市民咨询同一地段的多层与高层选择哪个比较好。记者就此问题,采访市区多个楼盘的销售人员。

高层、多层之分

据了解,多层住宅是指4层至6层由两个或两个以上户型上下叠加而成的住宅。多层住宅可以不设置电梯,楼梯往往作为多层住宅的主要上下楼通道。高层住宅是指12层及12层以上的住宅,一般设有电梯作为垂直交通工具,每栋楼设置电梯不应少于两台,其中应设置一台可容纳担架

的电梯。

随着我市品质小区的增多,越来越多的小区规划有多层普通住宅、多层洋房,人居密度变小、舒适性更高,像平顶山碧桂园、恒大御景半岛、银基誉府等楼盘,都有多层住宅,住宅面积较大,一楼还配有草地、花园,受到不少人青睐。

普通多层住宅一般为砖混结构,而高层住宅由于为钢筋混凝土现浇,地基深而结实,墙体厚实,不渗水,抗震性能好于多层,整幢大楼不会下沉变形,而且折旧年限长。

业内人士称,多层住宅和高层住宅各有特点,其实,这是没有一个共性准则的,毕竟每个地段里的多层与高层的分布、规划都不尽相同。

高层、多层各有优劣

多层和高层住宅不能简单地谈哪种好,购房者应该从结构、视野、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面进行考虑。

从视野方面来看,高层比多层采光好,高层视野较开阔,空气质量较好,噪声小;自然风大,有的房间不需装空调;采光好,日照时间长,有的朝向太阳照射达七八个小时之久。现在的小区楼栋多,通常情况下,由于多层比高层低,而多层与高层之间肯定有遮挡,自然的,多层视野、采光等方面就比不上高层了。

从房屋实际使用面积看,高层的得房率比多层低。即购买相同建筑面积的住宅,高层的套内建筑

面积低于多层的套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积,也包括住宅的公共部位,如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯候间、地下室等,需分摊的公用面积较多层的要多,因而实际得房率要低一些。

从户型结构上看,多层住宅要好于高层住宅。由于构造结构上的原因,一般多层住宅坐北朝南,南北通透,室内使用面积大,房型合理,大开间容易隔开装修。高层住宅一般都采用框架剪力墙结构,加上又要考虑几部电梯的位置,因而户型设计难一点,装修也易带来不便。

因此,综合来看多层、高层各有优劣,同时还要结合所选小区的整体布局、户型设计、物业管理水平等整体考虑。

健康饮水

选购净水器的几大误区

1.产品滤芯越多越好

滤芯并不是越多越好,有些低端的净水产品,动不动就七八级过滤,但是都采用简单过滤材料,过滤效果可能还不如一个高性能滤芯强。

2.滤芯可以长时间不换

市面上宣称不用更换滤芯的净水器,往往是夸大其词,不要过分追求低廉。目前净水器在国内还算是追求高端生活品质人群的需求,一般来讲,价格高效果也会相对好些。高品质滤芯的寿命以及净水量都会比较高,价格自然是由价值决定的。

3.不同厂家的材料不一样,活性炭过时了?

并非如此,活性炭是自然界的过滤吸附材料。几乎所有净水器,都要用到活性炭。如果不使用活性炭,无论宣称过滤精度多高,出水的口感都会大打折扣。

浙江沁园水处理科技有限公司 平顶山分部团购部

网址:www.qinyuan.cn
电话:0375-7058323 2191289
13525362876
地址:平顶山市平安大道中段
览山丽景高层底商8、9号