

# 交了20万元诚意金,最后买房时价格却涨了

## 合生中央城涨价却降标减配引发购房者质疑

看中了心仪的房子,以为交了诚意金再签署房源确认书就能“预订”,阿明(化名)在合生中央城交了20万元的诚意金,快半年过去了,等到房子终于可以买的时候,却发现要补一定差价且无法更改房源,而同样的价格现在可以有更好楼层更好朝向的单位。有购房者疑惑,诚意金为何总套住购房者,而套不住开发商?

■新快报记者 何璐诗



■合生中央城规划图。

### 未取得预售证,就要求客户交20万元诚意金

“销售一句话打发人,要么退要么买,不允许换房,没有补偿,简装交付,退款要3个月到账。”阿明(化名)在合生中央城项目看房时,交了20万元诚意金锁定房源,最后项目不分房源一口价开售,阿明颇为不满,他感觉开发商把限价造成的损失转嫁到了业主身上。

今年4月,阿明看中了位于黄埔

的合生中央城(备案名:兰翠花园)项目楼盘,“当时J区13/14/17/18栋还没有拿到预售证”,阿明表示,“当时南北朝向的价差约为30万元,我根据自己的经济状况选择了北向,不同的楼层价格也不一样。”

阿明告诉记者,房源需要抢,加推当天一进去售楼部首先交20万元,是直接

转到开发商的账户,然后再选房源。“实际上并无选择,销售当时告知的是只有××楼层,不要就下一位,但此时已经刷卡了,选定后以约定的价格签认购书。”

阿明还表示,“当时承诺的是精装修,样板房里的很多配置也都贴了交付标准的标识,销售还说6月份会出预售证。”

### 开盘按备案价多退少补,“一口价为啥要选北向房源”

等了又等,来到9月,阿明终于收到通知说预售证已出,但令阿明意想不到的,开发商J区所有房源的单价都是按预售证备案价36219元/㎡开售,不分楼层和朝向。

“销售说认购时低于这个价格的需补差价,高于这个价格的按备案价签约。另外,这样一口价相当于南北和楼层已没有差异化”,这让阿明直呼后悔,“我当然希望换房。”阿明觉得,这样的做法伤害了很大一部分当时选择北向

以及认购时低于预售价业主的权益。

除了要补差价,还将减配交付,精装变简装。“目前样板房‘交付标准’的标识也已被清除,鞋柜、衣柜、背景墙、智能门锁、智能家居系统等都没有了……”阿明无奈地告诉记者。

阿明给记者看了“黄埔中央城房源确认书”,确认书上条款显示:“购房者自愿缴纳20万元诚意金,本诚意金自该房地产取得商品房预售证当天转为购房定金。”而确认书其中一个关

于退款的条款,均没有写上具体时间段,只是表述“本月房源确认书签署之日起,甲方/日内未能取得预售证,乙方要求解除确认书,甲方应于/日内无息退还乙方已付诚意金。”

记者通篇看下来,在里面没有看到任何关于装修承诺,对于开发商来说,即使比承诺时间迟拿预售证,或者减配交付,如果购房者解除确认书,开发商只需要退还诚意金即可,不需要承担任何风险。

### 开发商:不存在换房或要增加合同价款

关于收诚意金后涨价一事,合生中央城相关负责人回复记者时表示,“对于已签订认购书及购房合同的客户我们是坚决按合同履行,不存在换房或要增加合同价款的情况;针对其他价格及换房的问题,我们在未和客户签订认购书时,不会对房源及价格进行任何承诺,一切以已签订的认购书和购房合同为准。只是对来访客户做诚意登记。”

无独有偶,多位购房者也遇到了

类似的问题,并于人民网的领导留言板留言投诉,关于“违规收筹、违契约精神、坐地起价等”的留言多达10个。

其中有购房者表示,“我于今年4月28日在黄埔合生中央城,广州宏祥房地产有限公司,交纳20万元诚意金,锁定A4栋的93平方米房源,并且签订认购书,总折后价为328万元左右,单价约3.53万元/㎡。投诉内容:1.恶性涨价与减配装修标准:在前期已经签订的房源确认书,交了

20万元,是已经按协定以3.53万元/㎡的价格购买,现在9月被通知需要补差价,有两种选择,补到3.68万元/㎡留在A4栋,或者补到3.63万元/㎡,给我安排换到他们认为的更好的J区,并且都装修减配……”

记者查阅广州住建局官网发现,兰翠花园J13 J14 J17 J18栋/39层的发证日期为2021年9月10日。而瑞璟花园自编A4栋在截稿前,则并未发出预售证,销控表内所有房源,显示不可销售。

### 此前成交均价34582元/㎡,现升至3.6元/㎡却减配出售

由精装变简装,全部房源一口价销售……有业内人士透露,目前,房地产行业销售压力渐增,这些销售方式,都成为了开发商为了在政策调整期加快回笼资金的策略。

在限价政策下,广州的上车门槛径直四连降,克而瑞数据显示,9月上半月广州一手住宅的上车门槛

约为334万元(套均价),为今年的一手成交套均价的新低。且相比8月整月,直接降了20万元。不过,并不是所有的项目成交均价都呈往下走的趋势。克而瑞数据显示,今年1-9月(截至9月15日),合生中央城的成交均价为34582元/㎡。而世联东一数据显示,合生中央城

9月6日-9月12日的均价为3.6万元/㎡。

有业内人士指出,目前“金九银十”开发商依然会保持较高的热情度,有一定的供应量释放,而备案价制度也会起到一定的房价降温作用,购房者应理性看待楼市,谨慎选房。

### 收取诚意金已算“预售” 不按照房源确认书 执行属违约

购房者还未购房就需交纳一定数额的诚意金,这在房产界已成为一种惯例,开发商收取诚意金的现象非常普遍。

广东国鼎律师事务所合伙人廖建勋律师指出,没拿到预售许可证,就收取诚意金,或签订锁定房源的协议,都涉嫌违反法律规定。“这些行为实际上是一个预售活动,违反了《城市商品房预售管理办法》和《城市房地产开发经营管理条例》的相关规定,相关行政主管部门可以对开发商这类违法行为进行行政处罚。”

《广州市房屋交易监督管理办法》第九条指出,未取得商品房预售许可证的商品房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得向买受人收取或者变相收取订金、预订款等。

廖建勋律师告诉记者,“开发商拿到预售许可证后,原来的房源确认协议还是具有法律效力的,双方应该按照此合同来履行。如果开发商在拿到预售许可证后,有所变卦,不按照这个协议书约定的价格、朝向、户型等提供这个房源,那么这就是一个违约行为。”

“对消费者而言,如果完全愿意按照这个协议书约定的条件履行,但开发商却反悔,则消费者可以向行政部门提起投诉;也可针对开发商的违约行为提起民事诉讼,要求开发商按照原来签订协议的条件来签订正式的商品房买卖合同,并进行网签备案。”廖建勋律师补充道,“一些协议没有明确写到的条款,包括精装修的约定等,消费者如果有录音,或聊天记录等,证明当时销售人员承诺是精装修的,则这些证据也是有效的。”

不过,廖建勋律师提醒消费者,“如果消费者对于这个协议上的房源条件不认同,希望重新选择房源,那么双方就需要进行新一轮的磋商,重新达成协议,而原来协议就不具备法律上的效力了。”



扫码了解广州楼市最新动态