

# 二套房可以找关系做到三成首付? 买家质疑阳光城翡翠山忽悠,要求退定

“我们原打算通过卖一买一的方式换一套大一点的房子,但开发商实在无法再信任,我们只想退定金!”刚过去的国庆假期,陈先生夫妇想着宝宝将要出生,原本打算去增城新塘看看二手楼盘,在中介公司德佑的劝说下“转战”一手楼盘阳光城翡翠山。楼盘销售人员表示货量已不多,加之中介又不停撮合,陈先生夫妇于是当场付了5万元定金,签了认购书。然而,夫妇俩冷静下来查阅文件后,却对开发商的交易程序、承诺内容、收款账户以及报建图纸等充满质疑,决定放弃认购,希望开发商退定金。

■新快报记者 何璐诗

## 买家无能力付七成首付

销售人员:先交定金,等贷款消除后再按三成首付办理贷款

“本来想买二手房,德佑中介说150万元能买新盘三房,刚好最后看的那个二手盘距离新盘不算太远,就打算去看看。”陈先生夫妇见目前楼市在波动,想赶紧换个三房,迎接新生命。虽然并不了解阳光城翡翠山这个盘,但还是跟随中介人员来到了销售中心。

毫无准备地来看新房,又是第一次买新房,陈先生夫妇在下定金前很多疑问,在陈太出示的现场录音中,她多次向阳光城翡翠山的销售顾问表示不安:“我们很担心啊,这不是小买卖啊。”“我真的忐忑得要死……”

陈太向记者表示,他们是购买二套房,并没有能力付七成首付,只能接受四成正常贷款,但阳光城翡翠山的销售顾问承诺帮忙找关系去解决。“当时去看新房就有明确告知中介和销售顾问,我们是卖一买一,贷款记录未销,需要等到贷款记录销除才可以买房的。但销售说先交定金,等我们贷款消除后再按三成首付办理贷款。”而按照广州目前的购房政策,居民家庭在广州市拥有

1套住房且贷款未还清的,购买普通商品住房首付款比例不低于70%。

“我当时就觉得怪怪的”,陈太表示,对于销售人员的承诺一直觉得不确定,但销售人员表示只能付定金后才能看认购书和置业手册。根据现场录音,陈太一度向销售人员问道,“认购书是什么样子的啊?我怕那个让我们只付三成首付的没有写出来。”

“认购书就是一份有房屋有面积有你信息的表……你交定金后,我就会给你出认购书。”录音中,销售人员表示:“领导如果没同意,我不敢这样跟你承诺的……明天我们就让财务找关系去搞掂……”中介也加入说服:“如果交钱后有什么问题,我们可以打电话给银行说转错了就行,你们还未签名没事的。”

夫妇俩还在犹豫,销售又来了一句:“你告诉我你急还是我们急,我们开发商想不想回款?!如果这个打水漂,我一分钱拿不到,我没有必要为了坑这5万元钱搞这些事情……”

陈太表示,当时销售人员称95 m<sup>2</sup>

的户型只剩8层、10层、14层、18层……货量已不多,催促尽快确定。想着货量这么紧,中介又不停撮合,于是陈先生夫妇当场签了认购书。

“承诺书是等缴纳了定金之后才撰写的,跟口头承诺不一致。承诺书的内容变成了‘要我们7天内先给齐三成首付,然后先草签合同,再继续等我们贷款记录涂销’,陈先生夫妇向记者吐槽。记者发现,这份承诺书上,有销售人员的签名,还有手印,但没有开发商的盖章。

对于首付问题,阳光城相关负责人回应称,“我方并未承诺解决按揭问题,而是基于客户资质情况给予的基础判定。客户名下有房产贷款,需首付七成,并无首付提高情况。”

事实上,为了让购房者防范风险,在10月13日,广东省住房和城乡建设厅制定了《广东省商品房交易风险提示》。在13条风险提示中,其中一条便是:房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。

## 定金转入非监管账号

开发商:定金可以不进监控账户

令陈生陈太生气的是,回家后才查到其实8栋还有大量未售房源,而付定金的账户并不是监管账户。

记者在广州市住建局网站查阅发现,在翡翠花苑(阳光城翡翠山)8栋住宅的销控表上,23层-33层的所有单位,均显示“预售可售”状态。

阳光城翡翠山的开发商,广州市泽瑞鸿房地产有限公司拥有三个监管账号,分别是农业银行(44058001040009218)、

## “N+1”户型改造阳台涉违规?

律师:预售人不得擅自变更设计

没有太多的看房经历,陈生陈太对于N+1户型也存在疑问。

“什么叫做送‘封阳台’?”

在销售人员手写的承诺书中,其中一项就是“赠送阳台改造。”陈生陈太才发现跟报建图纸不一致。

N+1户型的那个“1”其实是一个阳台,一半是赠送面积,在打造样板房时开发商往往会造成一个房间。有业内人士指出,这个空间一般会在验收后开

发商再进行改造,有的则是以阳台形式呈现。所以也不会在施工报建的图纸上,安全方面的隐患也可能存在。

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋接受新快报记者采访时表示,根据广东省的商品房预售的管理条例,规定阳台是不允许建成房间的,预售人不得擅自变更已预售的商品房项目设计。如果预购人不接受这个规划的改变,他可以与开发商协商解除合

同,那么消费者可以依据这一条来要求不签订这后续的合同,要求退还定金。



扫码了解广州楼市最前沿动态

## 已签字按模确认《置业手册》 开发商拒退定金

增城住建局:建议购房人可与企业进一步沟通

就陈生陈太的买房纠纷,记者咨询了增城区住建局,该局相关工作人员告诉记者,经查,泽瑞鸿公司于当天向购房人提供《置业手册》,购房人于《置业手册》第17页明确其本人知悉及确认各项购房须知信息,并已签字按模确认。“基于上述情况,我局暂未发现房企在销售过程中存在违规销售行为。关于购房人要求退还5万元定金的诉求,经协商,企业坚持按照买卖双方签署的《商品房认购书》约定条款履行,不予退还。建议购房人可与企业作进一步沟通,若仍未能达成一致,可循仲裁、诉讼等司法途径寻求解决,我局将在职能范围内予以协助。”

廖建勋律师表示,解除合同必须要比较严重的违约行为,除了阳光房问题,类似监控账号问题、销控表问题等,还不足以解除合同。而销售的口头承诺与认购文件不一致则需要看具体举证。目前消费者维权,可以向相关的行政机关投诉举报,要求整改;也可以向消费者权益保护组织提起投诉,要求消协介入调查。以上途径行不通的时候,可以向人民法院提起诉讼,要求解除认购协议。

## 《广东省商品房交易风险提示》 部分相关提示

● 房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》,擅自销售商品房,并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。

● 房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即是风险。

● 房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。

● 房地产开发企业的广告宣传、销售或中介人员的口头承诺与商品房买卖合同内容或商品房实际情况不符的即是风险。