

# 暂未有购房资格先交钱认购房源? 置业者可能“钱房皆空”

“落户尚在走流程办理,可以提前两三个月交首付锁定房源吗”“购房合同无法履行,钱款能否原路退回”……随着楼市行情修复,不少城市放宽限购条件,部分原本被限制在外的置业者重新进场,将购房事宜提上日程。然而,这些置业者不少人因为急于上车,在尚未取得购房资格的情况下贸然支付定金或首付,由此陷入窘境甚至风险中。

■新快报记者 梁茹欣

## 案例回放

### 买家先支付定金和首付,销售人员承诺可延期网签

今年在广州成功“上车”的张先生(化名)就曾经历过这样的窘境。张先生告诉新快报记者,今年2月购房时,他看中广州某楼盘,对价格和户型都比较满意,“考虑到当时户口从原户籍地迁到广州的流程尚未办妥,便询问开发商能不能延后办理网签。”楼盘销售人员表示,

楼盘售价已经低于原定备案价的九成,同样需要时间重新申请调整,为锁定优惠和房源,买家可以先支付定金和首付,并推迟到6月再网签。于是,张先生当场支付定金,并在4月初缴纳首付款。

令人意想不到的是,3月底,对接张先生的销售人员开始以个人即将离职

等各种理由,频繁催促张先生要在4月11日之前完成网签,否则要缴纳一定的滞纳金。张先生对此表示不解,销售人员信誓旦旦的承诺竟前后不一致,以及签订的购房合同只写明首付逾期需要缴纳滞纳金,在自己已经支付首付的情况下,为何还需要额外支付费用。

### 收走购置书,开发商变脸要求按规定日期网签

张先生仔细回想购房过程发现了不对劲,质疑开发商“套路”买家。张先生认为,若非是销售人员口中的内部低价优惠,自己未必会选择该楼盘。他还提到,“先前现场交定金的时候,销售人员曾给了一份购置书,上面有一栏是预计网签日期,但销售人员声称还要帮我们申请推迟网签日期,所以我们签字的时候这一栏还是空白的,待按好手印之

后,这份购置书也被他们收走了。”

针对此事,张先生曾与开发商交涉多次,均是无果告终。“致电开发商后热线也是踢皮球,对方表示不归他们管;而售楼处则态度强硬,称‘不网签就要交钱,没得商量’。”考虑到房子已经交了首付,无奈之下,张先生只能加快办理落户手续,最终赶在开发商给出的最后期限前完成网签。

事实上,张先生的遭遇并非个例。他向记者表示,事后和其他购买该楼盘的业主交谈发现,不少业主都有过相似的情况。在业主们看来,楼盘销售“套路满满”,销售人员在明知备案价的情况下,仍以“需要时间申请优惠”为由,对原销售价格进行折扣优惠,并诱导客户提前签下认购书。随后再以各种理由催促客户在较短时间内完成交首付、网签等手续。

## 律师说法

### 若开发商指导购房者提供虚假材料涉嫌违法

记者检索法院判决案例、社交媒体平台,同样发现有不少购房者置业时,在暂未有购房资格的情况下,通过先缴纳定金或房款等方式认购心仪房源,待自身获取购房资格后再进行网签,并且部分开发商对此采取默许的态度。随

之而来的,购房者很可能面临着合同无法履行、钱款无法退还的问题。

北京金诉律师事务所主任王玉臣律师表示,在业主没有购房资格的情况下,如果楼盘和销售人员承诺可以先支付定金和首付,后续再网签,可能涉嫌违规销

售房屋。另外,如果在后续的房屋销售过程中,开发商指导或者协助购房者提供虚假的证明材料取得购房资格,从而达到销售房屋的目的,则开发商不仅涉及违规,还涉及违法,提供虚假材料的购房者也需要承担相应的法律责任。

### 违反政策置业购房者面临“钱房皆空”风险

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋则指出,没有购房资格的置业者签订的购房合同,依旧具有法律效力。至于买家未按约定时间网签,楼盘开发商和销售人员能否以此为要求对方缴纳滞纳金,则要视具体情况而定。“在开发商没有明确表示为客户锁定房源,待其具备购房资格后进行网签时,部分购房者明知无购房资格,仍心存侥幸自愿签订合同。如果后续不能顺利网签,按照合同的约定,购房者很可能就要承担相应的违约责任。”

值得一提的是,多位法律人士均认为,违反购房政策置业虽不必然导致合同无效,但存在合同无法履行的风险。在这一过程中,购房者主要面临着三个方面的风险问题。第一,购房者面临不能申请购房贷款的风险。在大多数情况下,开发商只会先收取定金和首付款,剩余房款由购房者向银行申请贷款支付。如果购房者不具有购房资格,后续也不能通过银行申请贷款。第二,购房者面临不能网签备案的风险。网签备案是购房者保障自身权益的重要方式。在申请网签备案时,一般都需要对购房者的购房资格进行审查,如个人

的户籍、社保缴纳是否具备购房要求的条件。第三,购房者面临“钱房皆空”的风险。如果购房者一直没有取得购房资格,意味着购房合同将很难继续履行。在这种情况下,购房者要求开发商退还定金和首付款,需要经历较长的协商或诉讼过程,同时不排除开发商在此期间将该房屋卖于第三人,导致购房者“钱房皆空”。

对此,王玉臣建议购房者,签订购房合同时,不仅要审查开发商相应的资质,如果当地有限购政策,购房者也要审查自身是否符合购房要求,在前

述条件都满足的情况下,才能与开发商签订书面的购房合同,对于房屋信息、交付时间、交付条件、房屋登记、违约责任等条款都需要进行详细的约定,并且要仔细核对补充协议的内容。当支付房屋款项时,需要打到开发商的预售资金监管账户,并要求其出具相应的收据和发票;在书面的购房合同签订后,要及时进行网签备案,以此更有效地保障自身的合法权益。

## 1 金科股份被债权人申请破产重整

5月22日晚间,金科股份发布公告称,公司收到债权人向法院提出的重整申请告知函。公告显示,2023年5月22日,金科股份收到重庆端恒建筑工程有限公司(简称“端恒建筑”)发来的《告知函》。端恒建筑认为,金科股份虽不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力,但作为上市公司,金科股份仍有一定的重整价值,故向重庆市第五中级人民法院申请对金科股份进行重整。

金科股份称,如果法院裁定受理对公司的重整申请,公司将依法配合法院及管理人开展相关重整工作,并依法履行债务人的法定义务。同时,根据规定,深圳证券交易所将对公司股票实施退市风险警示。

金科股份股价已连续四日下跌。5月22日,金科股份股价跌幅超9%,收盘价1.12元/股;5月23日,金科股份收盘,股价再次下跌2.27%;5月24日,金科股份以0.96元收盘,跌幅-10.28%,跌停;5月25日,金科股份再次跌停,收盘价0.86元。

## 2 泰禾将可能成为今年第三家退市的房企

5月23日晚间,ST泰禾公告称,截至5月23日,公司股票收盘价连续十二个交易日低于1元。根据相关规定,若公司股票收盘价连续二十个交易日低于1元/股,公司股票将被深圳证券交易所终止上市交易。

5月23日,ST泰禾收于0.64元/股,跌幅为4.48%,总市值仅为15.93亿元。据计算,即使未来8个交易日连续涨停,公司股价也无法回到1元/股以上,已提前锁定面值退市。由此,ST泰禾将可能成为今年第三家退市的房企。今年4月,新力控股从港股退市,5月,\*ST蓝光(蓝光发展)因收盘价连续20个交易日低于1元,触及退市“红线”,目前正等待上交所的审议结果。

## 3 华南区域“保交楼”交付比例居首

近日,百年建筑网发布了关于2023年3月—5月“保交楼”项目交付情况的调研数据,样本量为1114个。根据数据,全国各地3月份“保交楼”项目已交付比例为23%,5月份“保交楼”已交付比例为34%,上升11个百分点。

其中,华南地区5月“保交楼”交付占比最大,为56%,较3月提升19%,其次为华东地区,5月较3月交付占比提升13%。数据显示,截至5月18日,广州市“保交楼”交付占比达54%,表现较为突出。

(梁茹欣 据公开资料整理)



扫码了解广州楼市最新动态

■VCG/图