



118114 转 齐鲁晚报
每月1000元 线索大奖



中国电信 CHINA TELECOM
淄博电信
网络好才是硬道理!

今日淄博

关注

两万诚意金稀里糊涂变定金

消费者称未看合同要求全退,德泰堂房产只同意退还部分

本报记者 张汝树

李女士要从山东德泰堂置业有限公司彩世界商业广场购买一间商铺,支付了2.4万元的诚意金后,然而李女士后来才发现其中2万元竟成了购房定金。德泰堂置业称签订认购合同时诚意金就转成了定金,是消费者自己未看清合同,李女士称当时根本没空看合同,要求房产公司退定金,最终房产公司答应退给李女士14000元。



▲图为李女士缴纳诚意金的收据。

>> 诚意金糊涂成定金

李女士购买彩世界商业广场商铺先后交了2.4万元诚意金,然而签订认购协议后,收据上交款的2万元竟变成了定金。

所谓的“诚意金”是开发商的一种营销手段,在收取“诚意金”的同时,对购房者许诺一定的优惠,刺激购房者的积极性;另外,通过收取“诚意金”,确定购房者选房的先后顺序,维护房

房秩序。现在少数的开发商已经将事先收取“诚意金”作为融资的手段之一。

据李女士说,房产公司说,提前交诚意金,两千元可抵一万元,于是4月10日,刘女士交了诚意金4000元。

“6月初,又交了2万元的诚意金,说是购房可以优惠5%。”刘女士说,6月22日就开始摇号,之

前的时候,房子的价格、条款内容都没有看到,“直到摇号签订认购协议时,德泰堂突然改了单子”。李女士的丈夫说,由于当时人太多,他们也没来得及看到单据上的内容,出来一看,2万元竟变成了定金。“当时说诚意金是购房子的一种意向,可以退款,而变成了定金就没法退了。”刘女士说。

>> 找了五六次,定金退不成

“我们要求退定金,是因为房产公司承诺的40年使用权不实,再者我们的房贷没办下来,没钱购买房子了。”李女士丈夫说。

李女士签订认购协议后,6月27日左右去房产公司付首付,可是在看购房合同时发现了问题,“他们公司土地使用证是2004年办理的,承诺使用40年也是从2004年开始,但房产公司给我们办理房产证是

2016年,这样的话,使用年限就远不够40年了”。

“当初想付全款买一个30多平方米的,后来看商铺时只剩下一个40余平方米的了,因为没看到协议,也没注意银行贷款这个事情,所以才导致了现在这种场面。”李女士说。

据李女士介绍,她已经去了五六次了,第一次去说一分不给,后来公司销售部张经理答应2.4万元可以退1.4万元,

“当时我去了他们公司,但财务不上班,一周后再去的时候,张经理已经休假,而公司一位郭经理说,公司正在审批,可是到现在也没有给”。

“当时去他们公司,他们也给我提了建议,一是将房子转给别人,一是将购房协议改名字,然后再贷款。”李女士说,房子太大,转给别人不方便,在购房协议上改名字,也不放心,毕竟买房子是小事。

>> 房产公司答应退还1.4万元

对于李女士和丈夫提出的诚意金如何变成了定金、房子使用年限和何时退定金的问题,山东德泰堂置业有限公司销售部张经理说,当时开盘选房时,由于人太多,他们就将诚意金直接转成了定金,并开了定金收据,消费者之所以提出

疑问,是因为他们未看清收据内容。

“对于房子的使用年限,这是国家规定,公司是从2004年拿到土地使用权,不可能拿到地就开始开发,所以现在都是从拿到土地使用权开始算使用年限。”张经理说。

那么,房产公司何时将定金退给李女士呢?张经理回复说,按照规定,公司是不应该退定金的,经过多次协商后,公司才同意退1.4万元。

23日下午,记者了解到,房产公司已经通知李女士去领退给的1.4万元了。

● 律师观点

诚意金已成潜规则

淄博市天矩律师事务所律师王爱民律师说。

因为收费单据上已经表明定金,按照相关法律定金是可以不退的,但消费者是因为没有贷款成功才不能购房,并不是恶意违约,存在一定的客观情况,这个也应该考虑在内。

“这种情况,如果在法庭上,责任的认定也不好判断,判准责任后,才能决定该款项是否该退。”王律师说。

据了解,收取诚意金的行为在国外属于非法集资,但国内由于存在法律监管真空,已经“约定俗成”地成了行业的普遍行为,甚至被房地产商们标榜为“使购房行为公平、有序的营销方式”。

律师认为,此种行为将消费者置于非常弱势的地位,其权益根本无法得到保障,因此呼吁相应建设主管部门和央行、银监会等金融监管部门尽快出台相应政策和管理办法加以界定和约束。