

●置业课堂

违约金赔付标准现“空白”

律师表示：以支付购房全款来认定违约金更合理

“

随着交房季的来临,因开发商延期交房而导致的违约金赔付问题再次浮出水面,购房合同中出现以“全款”、“已付房款”来认定的违约金赔付标准,两者差距巨大,特别是后者因概念模糊不清而成为买卖双方纠纷根源。律师表示,以支付购房款全款的数额来认定违约金更为合理。

”

违约赔付易现纠纷

购置省城某楼盘的邢先生近日为开发商违约的事情而发愁。“2010年10月签的商品房买卖合同,约定2012年8月交房,可如今已过去一个半月,开发商并没有给予任何形式的延期交房通知,问及最终交房时间,置业顾问含糊不清,说法不一。”

更让邢先生不解的是延期交房违约金赔付问题。根据邢先生手中的商品房买卖合同规定,开发商按照购买者“已付房款”支付一定比例的违约金,据他表示,当时总房款为65万,首付三成成为19.5万,剩余房款按揭,已还贷一年半有余。“置业顾问告诉我违约金赔付标准按照合同中约定的‘已付房款’即19.5万的万分之二执行,银行贷款数额不算。我向银行贷款45.5万,一次性支付到开发商账户并且支付着高额利息,难道这45.5万不算是‘已付房款’吗?”邢先生十分不解。

记者调查了解到,因延期交房违约金赔付问题而发生的纠纷案例不在少数。“我2006年买房,当时首付两成约9万元,延期2个月开发商只给了270元,还抵不过我一个月的房租。当时虽有异议,但迫于无奈只好拿

着。”张女士对记者说道。

以总房款数额

认定违约金较为合理

对于商品房买卖合同中“已付房款”字眼的解释目前尚无法律标准。以邢先生为例,如果按照已付房款就是首付款,那月违约金为1170元;如果按照已付房款就是全款,那月违约金为3900元,前后2730元/月的差距,的确让购房者懊恼不已。

“已付房款”概念不清成为买卖双方产生纠纷的根源。但是,也有一些开发企业在合同中明确约定按照“全款”支付违约金。旅游路一楼盘置业顾问赵小姐告诉记者,当时她所服务的开发企业在购房合同中约定“全款”赔付违约金,她坦言济南有不少开发企业同样遵从“全款”赔付标准。那是否意味着一些开发企业合同中约定的“已付房款”来支付违约金并不合理?北京市隆安(济南)律师事务所律师白金印认为:应当以已支付购房款全款的数额来认定更为合理。他表示,在发生纠纷时往往是首期购房款已支付,且分期付款已经履行一段日期,此时,业主一方面履行了支付首期购房款的义务,同时又承担着银行

的借款和利息,事实上,业主已经将购房全款支付给开发商,开发商也已取得全部购房款。此时发生违约情况,理应按照已支付购房全部款项来认定,否则就是对业主权益的侵害。

购房慎重违约赔偿责任

违约金是可以约定的,也是有限制的,根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十六条规定:当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过损失的30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。

像邢先生这样在合同中约定违约金赔付比例的还算“不冤”,也有不少购房者忽视购房合同条款,在违约金赔付问题上进退两难。李先生2008年购置一楼盘,在延期交房长达近2年的时间里才取得仅仅6000多元的违约金,损失巨大。对于购房者来说,在关注价格、配套、户型等基础因素外,在购房的最后环节——合同签订上更需细心。

(楼市记者 陈晓翠)

楼市投诉热线: 85196176

恒大城“国庆七天乐”

系列活动完美落幕

金风送爽,天高云淡,在这个花果飘香的季节里,期待已久的十一国庆小长假也姗姗而来。在这样一个合家团圆、举国欢庆的黄金周里,恒大城推出“国庆七天乐”系列活动,恒大好声音唱出无限激情与美好;运动中心盛大开放,乒乓球比赛、桌球比赛感受运动的酣畅淋漓;更有可口美味的餐点,激动人心的抽奖环节,丰富多彩的休闲娱乐活动让每位来宾都度过了一个别开生面的国庆假期。

近段时间,大型选秀类节目“中国好声音”红遍大江南北,给无数电视观众带来欢声笑语及无比期待,同时也点燃了全国人民爱音乐、爱唱歌的无限热情。“恒大好声音”于10月1日—3日精彩开唱,尽显业主非凡的个人才艺。参赛选手个个有备而来,不仅盛装“出席”,每个人在台上更是奋力表演,选拔现场精彩纷呈。选手们的演唱风格多样,有清新明快、朗朗上口的流行歌曲,有奔放豪迈、极具地域色彩的草原音乐,也有悠扬婉转、宛如天籁的经典民歌,不同年龄层的观众都能在这里找到自己的喜爱。各具特色的声音,不拘一格的唱腔,耳熟能详的歌曲,让现场气氛十分热烈,掌声和喝彩声屡屡掀起全场的高潮。好声音连续high了三天,在获奖选手们灿烂的笑容中落下帷幕。

俗话说文体不分家,黄金周期间,恒大城运动中心盛大开放,业主与到访客户均可免费体验。10月4日—5日,运动中心里上演了精彩的乒乓球、桌球比赛。

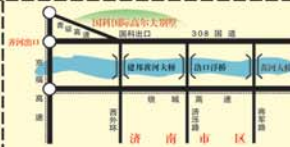
赛场上的对决,优雅却激烈;赛场下的活动,热闹也精彩。作为本次比赛的主办方,恒大城为所有来宾准备了可口的水果与餐点,更有惊喜不断的大礼相送,现场始终欢声笑语不断。本次活动的举行,意在丰富业主的娱乐生活,建立和谐、融洽的邻里关系,让来宾们享受到恒大城独有的现代生活韵律,感受无时无刻的甜蜜幸福。

省城纯独栋别墅发售 国科高尔夫别墅

销售热线: (0531) 85500001/2 www.gk-golf.com

- 国科国际成熟别墅文化区新品,北美原乡纯独栋生活圈
- 紧邻 18 洞 72 杆国际标准高尔夫球场
- 距国际机场 15 分钟车程
- 私有围合式院落,廊院与庭院别墅的方正布列,尽显大度之美
- 拥有“大型水上乐园”,2000 米寒武纪地下天然矿物养生温泉、国际会议中心、室内网球场等配套
- “国科国际体检中心”现已落成并运营,高规格医疗救护条件为全体业主健康保驾护航。

国科国际高尔夫别墅,一个倍受万众瞩目的别墅庄园崛起。3400 亩超级大盘,旗舰型项目山东省内屈指可数;0.2 超低容积率,每一个细节自成为一道风景;70% 超高绿化率,家与自然从此不再分开……在国科,生活即享受,有多少栋别墅就有多少个惊喜可以创造。



土地日益稀缺,独栋别墅更显珍贵;价值就在眼前,让目光作证——一生只需一片领地!



◇投资商: 国科地产 ◇建筑/景观设计: 中外建环境设计所(留法博士 daisy 作品) ◇物业管理: 北京中实杰肯道夫物业管理有限公司 ◇高尔夫球场设计: 美国 GRADE 高尔夫设计公司

※本广告仅供宣传使用,不构成合同要约。一切以政府最终批文为准。