

# 交定金后发现无力付首付,咋办

开发商:业主主观责任,定金不退 律师:一方存疑情况下签约可申请撤销合同



“从认筹到开盘,置业顾问一直对首付含糊其辞,我就默认为首付是三成,等签了认筹协议后,才发现首付是五成。”最近市民刘女士特别苦恼,本以为能在长沙顺利安家,结果却发现首付需支付24万元,远超过她的承受范围。

近日,刘女士向记者反映,她从长沙福天洋湖时代苑购置了一套52平方米的公寓。因对商业住宅不了解,等签完认购协议后,才发现公寓首付为五成,需分10年还清。对此,律师表示,在某一方对合同条款存在疑义,而对方又无法解释时,可申请法院撤销合同。

记者 卜岚



12月4日,在福天洋湖时代苑,业主在排队购买车位。

记者 卜岚 摄

## 业主 签认购书后,才发现首付是五成

今年11月,刚从湖北师范大学毕业的刘女士回到长沙,经过朋友介绍,准备在福天洋湖时代苑购置一套公寓,“置业顾问说公寓不限购、不限贷,将来落户长沙也比较方便,我有些心动。”

刘女士告诉记者,10月20日她交了1000元诚意金,在这之前,她曾多次询问置业顾问,却被告知楼盘尚未开盘,具体价格、首付信息未定,要等开盘才有详细的置

业计划表。“没有购房经验,我以为公寓的首付和住宅一样,于是11月11日我又补交了9000元诚意金。”

11月19日9点28分项目正式开盘,“我拿到135号,一直等到11点签完认购协议,仍旧未看到置业计划表,对首付也是一无所知。直到第二天晚上9点,置业顾问才将置业计划表发到我微信,这一下我就傻眼了!我根本没这么多钱支付!”

## 开发商 当事人已离职,业主主观责任定金不退

12月4日,记者陪同业主来到了福天洋湖时代苑的营销中心。该项目营销负责人曹先生表示,之前和刘女士对接的置业顾问已于上周六离职,具体双方如何沟通的他们并不清楚。

“市场上有两种类型的公寓,按常理,商业性公寓首付都是五成,贷款利率也会高于普通住宅。这些房源信息,客户都会先了解再购房。”曹先生说,作为购买者,应该更关心房源信息,从认筹到选房大概有1个月,足够弄清楚自己所购产品。“如果连关键信息也不了解,从逻辑上说不通。”

“我们不会因个人原因退款,如有疑义,可走法律程序。”对于刘女士的遭遇,曹先生表示,公司只能按照协议来办事。认购书的签署日期为11月19日,按合同约定,定金不予退还。

记者从《福天洋湖时代苑认购书》中发现,双方签署认购书后,乙方应自认购之日起7日内至营销中心,缴纳购房款并签订《长沙市商品房买卖合同》,如乙方未按约定时间付清相应房屋款项及税费,乙方缴纳的定金不予退还。

## 提醒 非住宅类公寓 首付一般为五成

随着长沙正式迈入“五限时代”,新房市场涨幅回落,公寓却迎来了发展的春天。不过,和普通住宅相比,购买公寓确实是一门学问。

“公寓购房成本高于住宅小户型。”合富辉煌首席分析师周明介绍,根据产权属性不同,公寓可分为两种。如果是70年产权的,和普通住宅产品一样,只是按照公寓的户型结构设计成单间小户型,在限购范围,能落户带学位,且首付是三成;如果是40年产权的商业性公寓,虽面积小总价低,但首付最低比例高达五成,还款年限最长只有10年,且贷款利率无折扣甚至会上浮10%-15%。

“如果是首次买房,住宅根据产权面积的不同在契税上有所不同。如果是二次购买住宅,契税一律按3%计算,具体详询各区域房交所;而商业性质的房屋,无论是否首次一律按3%契税计算。涉及到转手,公寓税费比住宅高出20%,不容易转手。”周明表示。

## 律师说法 存在疑问的情况下签约 可申请撤销合同

刘女士这种情况,该如何维权呢?湖南三鹏律师事务所何晓伟律师表示,按照《中华人民共和国合同法》规定,如行为人对行为内容发生重大误解的,消费者有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销合同。

“如刘女士对首付内容不知情,而开发商没有尽到告知的义务,即使协议已经签订,仍可申请撤销。”何晓伟介绍说,只要刘女士能做出合理推断,有一定证据,可要求开发商找到当事人当面沟通情况,并按照法律程序赔付定金。

## 互动

如果,你在消费中发现“黑现象”、潜规则,请告诉我们;如果,你在消费过程中遇到质量、服务等问题,或者碰到不良商家,各种推诿不愿承担责任,消费权益得不到保障,不管哪个行业,请告诉我们,我们帮你维权。

我们有经验丰富的维权记者团、专业的公益律师团,与相关职能部门进行联动,尽我们最大的力量,揭露消费“黑幕”,帮助消费者维权。

请记住我们的联系方式:  
 热线:84326110  
 微信:三湘都市报微信公众号(ID:sxdsb96258)  
 微博:三湘都市报



三湘都市报微信公众号



三湘都市报微博

## 助力长沙建设 住友橡胶高层获“星沙友谊奖”

近日,住友橡胶(中国)有限公司董事长山田直树等高层与湖南省长沙经开区领导亲切会面。长沙经开区党委书记、长沙县委书记曾超群为住友橡胶(湖南)有限公司总经理岸上康颁发了代表个人特别贡献的“星沙友谊奖”,岸上康也成为第二位获得该项荣誉的外籍人士,这也是当地政府对于住友橡胶促进星沙产业基地发展建设的积极肯定。

岸上康也自2011年7月任职以来,为长沙工厂的建设与发展做出了突出贡献。

在他的带领下,公司积极引入最新技术和先进IT系统,成为集团内建厂投产速度最快的公司。

在建设“填埋废弃物零排放”工厂的过程中,岸上康也带领公司在短时间内完成了既定目标:投产一年半通过ISO14001环境管理体系认证,2016年1月实现填埋废弃物为0的完全零排放,打造以绿色制造为理念的环境友好型工厂。

在不久前于东京举办的2017年度3R推进功绩者颁奖仪式上,岸上康也凭借住友橡胶(湖南)有限公司节能减排方面的突出表现,代表住友橡胶领取了3R会长奖。

未来,住友橡胶将一如既往的对中国市场保持高度重视,致力于提高工厂的生产实力和生产效率,为消费者提供品质卓越的轮胎产品。住友橡胶将与区域发展稳步同行,共绘蓝图!

## 阿特兹月销历史最高 一汽马自达11月刷新多个销量记录

继9月终端量和批发量实现“双破万”、10月未来派轿跑SUV CX-4取得今年单月最高销量之后,11月,一汽马自达再创两项销量新高:2018款全新阿特兹以5925台的成绩,创造了自上市以来最高单月销量记录,同时,一汽马自达当月终端销量达13153台,自2014年1月之后再次突破13000台大关。

此外,2018款CX-4月销7228台,连续两个月销量稳定在七千台之上。

## 工银瑞信金融地产混合基金成“好筹码”

岁末将至正是筹划来年投资大计时。多数机构仍坚定看好银行、保险等大金融板块的配置价值。在此背景下,一些长期业绩优良、重仓金融板块的行业主题基金成为机构重点关注的对象,其中的佼佼者如工银瑞信金融地产混合基金,作为金融主题基金中唯一的晨星五星级基金,成立四年以来已累计实现逾222%的回报,不仅超越同期沪深300金融指数达125%,亦超越其业绩基准逾141%,并以3166%的年化收益高居同类榜首。

## 美测医药全球CEO受邀成特聘专家,协助中国药企FDA标准

11月初,“2017绿色制药莫干山国际峰会”在浙江举行。受组委会邀请,浙江美测医药科技有限公司全球CEO,Assad John Kazeminy博士在会上发表了主题报告,并与国内外200余名制药领域专家学者及科研人员,针对相应课题进行了深入探讨。

Kazeminy博士曾任美国药典委员会委员,美国FDA顾问,是美国药品行业的权威,在药品分析化学和生物化学领域有着30多年的研究经历。

在此次峰会上,“绿色制药学科创新引智基地”正式聘请Kazeminy博士成为其“高等学校学科创新引智计划”下的

“海外引智专家”。

目前,中国已正式成为ICH成员国,意味着中国的药企发展逐步与国际接轨,药品监管体制也正逐步达到国际化水平。美测医药的负责人表示,美测医药将与业内同行一起,共同协助中国制药企业提升研发能力。