

# 买房买教训,小聪明带来大损失

文、图：今日女报/凤凰网记者 陈炜  
提到买房的那些事，我们总说“上有政策，下有对策”。可是，想破脑袋想出的小妙招是否真的有用呢？近日，老家在吉首市的45岁婆婆李秋莲（化名）就吃了一个大亏。一年前，她准备以114万元的总价买下位于长沙湘江世纪城小区的一套120平米的精装房，一年后，房价涨了近30万元，因为她的“小聪明”，却差点买不成……

这到底是怎么回事？今天，我们就来说一个买房的秘密——这样一个小举动，可能随时让你聪明反被聪明误。



扫一扫，参与讨论



李秋莲向记者出示当初购房时的相关手续和资料。

## 【律师说法】

### 购房拒付尾款，小心“房财两空”

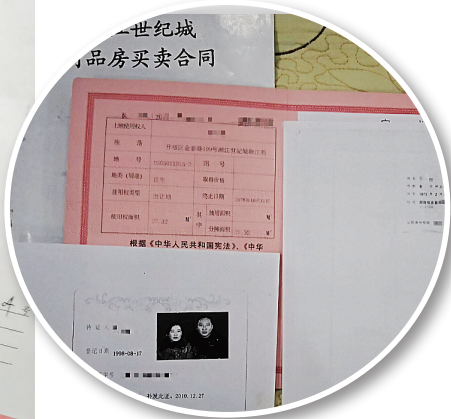
孙鑫（湖南长仁律师事务所律师）

如果买方在与卖方签订购房合同后，买方拒不履行合同，逾期交纳尾款或故意拖欠尾款的。只要合同内约定的尾款交付期限一过，卖方可以先与买方协商，

方一旦拖欠交纳尾款导致违约，他除了拿不回购房定金外，还要赔偿卖方房产售卖的差价损失以及合同中约定的违约金。

当然，房产交易期间，随着房价持续上涨，卖方擅自违约从而卖出更高价格的情况也时有发生。所以，如果是卖方坚持违约，而买方也坚持要求继续履行购房合同的话，卖方应当赔偿因违约给买方造成的损失，这其中就包括房价涨跌损失。需从房产涨跌的差价中按照一定比例给予买方经济赔偿。

需要提醒的是，购房时，除了不能终止支付尾款的行为外，买方还要注意查看小区开发商是否有预售许可证，并要确认自己购买的房子是否在预售范围内，别因为一时疏忽导致房财两空。另外，如果所购房屋正在出租，买方应先和卖方在合同里面详细约定如何应对租客，是支付赔偿金让租客搬走，还是继续履行租约。因为租客具有“优先购买权”，所以，买方签约前一定要让租客出具一个“放弃优先购买权”的声明，否则有可能就房产的购买权问题吃上官司。



若协商未果可以向法院起诉维护自己的利益，追究对自己的违约赔偿。

根据《合同法》114条的规定，违约金过高的比较标准为守约方的实际损失，其中，实际损失包括直接损失和履行利益损失。举例就是，如果原本只能卖100万元的房价暴涨至120万元后，买

## 预定的房子涨价30万元

今年8月，45岁的李秋莲和家人终于搬进了新房。这段时间，他们全家人没少为这套房子费心思。

2017年5月，李秋莲的儿媳生孩子。为了给孙子提供更好的教育环境，她和丈夫刘一斌（化名）特意从老家吉首市赶往长沙。辗转多个楼盘，最终，两口子选中了位于长沙市开福区湘江世纪城小区的一套120平方米精装房。

“当时，买这套房还送车位。”11月27日下午，李秋莲告诉今日女报/凤凰网记者，2017年7月9日，她以总价114万元的价格购入这套商品住宅

房，并签订房屋买卖合同。

合同签订后，依照与房地产公司的约定，她支付了5万元购房定金。

李秋莲透露，房屋买卖合同中有明确要求，自合同签订之日起，买房人需在90天内交清全部尾款，如果逾期不交，不但合同作废，定金不予退还，甚至因违约还要承担一倍定金数额的赔偿。

合同里的种种违约后果，李秋莲都明白，但眼看尾款偿还期限将至，她又犹豫是否真要买下这套房子了。

原来，就在同年9月23日，随着长沙楼市限购新政细则的

出台，李秋莲看到了房价骤降的苗头。

“当时，限购政策出来后，我身边的朋友很肯定的说，因为在长沙买房的条件越来越多，符合买房资格的人也越来越少，到时候房价绝对会降不少。”李秋莲说，当时，房地产公司的工作人员多次致电催促交纳尾款，更被她误认为是“公司要赶在降价前赶紧卖掉”。

于是，之后的半年里，抱着“与其高价购房，不如支付违约金，再以低价购房更划算”想法的李秋莲，以各种理由申请了延期付款。

## 一波三折，还倒赔5万元

不过，因迟迟未交尾款，2018年5月，李秋莲收到了房地产公司发来的一则短信。“信息内容大概是我失去了那套房的购房资格，至于当初交的5万元定金也打了水漂。”

5万元定金李秋莲是没想到要去要回。可没想到，同年6月，房地产公司又向长沙市开福区人民法院提起诉讼，在要求解除与她签订的商品房买卖合同的同时，并要求她支付违约金。

这下，李秋莲急了！原来，当初购房时的9500元/平米的房价已涨至12000元/平米，房产总价现为144万元。

为能以最初的价格买下房子，李秋莲只得委托湖南君达

律师事务所律师刘悦与对方协商解决。最终，通过庭前调解，房地产公司以双方和解为由申请撤诉。

不过，在此之前，李秋莲最初交付的5万元定金将不再退还，并要交纳5万元合同违约金。之后，她才能重新获得这套房子的购房资格，并以1万元/平米的价格签订购房合同。

代理律师刘悦表示，根据双方合同约定，李秋莲应于2017年10月9日前付清全部房款，但其只支付了50000元购房定金。虽然她申请了延期付款，但并没有证据证明房地产公司做出了允诺，事实上，李秋莲也未按照延期付款申请的时间支付房款，

房地产公司依合同约定享有单方解除合同的权利。

“说实话，如果房地产公司坚持上诉，胜诉的可能性很大。即便她想重新享有这套房子的资格，也绝不只是支付违约金这么简单。通常，买房人还要支付房屋涨价后的巨额差价，而不是在原来的价格上以每平米增加500元的涨幅重新签订合同。”刘悦说。



策的收紧，再次说明了一个信号，即房地产调控依然会从严，不存在放松的可能。而且对于此类房价上涨过快的城市，未来依然会有较为明显的管控。预计后续部分省会城市类似西南部分省会城市，政策收紧的可能性依然是比较大的。

目前，随着长沙市政府按照“保刚需、稳房价、反炒房”的目标要求，进一步出台落实各项房价调控措施，又坚持租购并举，多渠道保障房源，如今，长沙市的房价总体保持相对稳定。

不过，部分楼盘开发商总以各种手段在销售现场营造出门庭若市的氛围，试图影响市民的购房心理，在此，希望市民不要盲目跟风，而要根据实际需要理性购房，更不要贪图便宜，走捷径以免被骗吃亏。

## 【专家解析】

### 买房勿跟风，要按需选购

张楚文（湖南省社会学研究会秘书长）

从去年开始，长沙对于限购政策明显收紧，也是为了防范各类炒房需求的增加。尤其是从实际情况看，当前长沙房地产市场依然被认为是低估的市场，所以类似政策会收紧，这样也是为了限制炒房需求的增加，这对于破解短期内套现的购房行为是有较为积极的意义的。

从另一方面讲，长沙限购限政