

# 小阳春带动卖方“见风使舵” 二手房东临时毁约案例激增

记者 李超

随着持续不断的降价促销风潮,杭州楼市在人居展前呈现了一幅“红五月”的小阳春态势,新推入市的几个新盘均取得了不错的销量,连一向不温不火的二手房市场也搭上了成交量大增的顺风车。

由于部分区域房源十分紧张以及购房关注人群持续增加,特别是受到择校新政的影响,学区房也越来越受到追捧,二手房市场中优质房源和重点学区学区房重新回到“卖方”市场。据不完全统计,杭城不少二手房中介门店的店员反馈称,现在约有10%的业主都计划住回调价,特别是一些成交比较旺盛的区域,重点学区房的区域,有涨价心态的业主占不少。而我爱我家相关人员表示,正常情况下,一般只有3%左右的撤单。于是,市场上出现了一部分受客户关注度高的房屋业主临时涨价、临时毁约等一些扰乱交易秩序的现象发生。

记者从我爱我家了解到,目前业主临时违约的情况主要有两种:第一种是业主认为自己与买家事先说好的价格低于市场价格,要求加价;第二种是业主

认为自己的房子有更大的升值空间,打算不卖了。

记者调查了解到,目前杭州各大中介门店前来咨询有关解除合同的业主和客户量激增。面对部分业主“见风使舵”临时起意毁约,法律方面专家表示,恶意毁约将会承担巨大的法律责任和经济赔偿。

## 草率毁约将面临承担法律责任

记者询问了杭州部分律师事务所的专家,律师表示,在签订买卖合同后,业主需要更改出售价格,如果买方不同意,那么买方可以在掌握相关涨价证据后起诉业主,一旦业主败诉,业主需要向无违约责任一方即买方赔偿合同细则中说明的违约金(例如为合同价的10%)或者买卖双方购房时自定的定金以双倍数额返还,两种赔偿方式由无违约责任一方即买方选择,多数情况下买方会选择赔偿金额高的方式获得赔偿。

同时,在收取买方购房定金后,签订买卖合同之前,业主此时要求提高出售价格,如果买方不同意,那么买方可以在掌握业主相关涨价证据后起诉业主,业

主需要支付买方双倍的定金。从合同法角度来说,通常情况下只要买方掌握业主相关违约证据起诉,一般法律更多保护的是买方的利益。

卖方擅自起意毁约,不仅要承担一定的法律责任,很大程度上还要承担相应的经济赔偿。例如一套业主定价120万房子,经双方协商业主同意100万出售,双方签订买卖合同,卖方要求买方支付4万元定金并得到买方同意。

如果此时业主毁约,表示不出售,那么业主需向买方支付违约金10万(房屋价格的10%)或者双倍定金8万元。如果此时业主表示100万低于市场价,认为该房屋市场价值150万元,此时买方可以向法院申请鉴定,通过法院指定的部门鉴定后,产生了50万元的差额,造成了实际损失大于预见损失,此时买方可以主张业主赔偿实际损失50万元。

从上述案例可以看到,业主毁约后赔偿金额少则几万,多则几十万,因此,专家建议在房屋交易高峰期,业主在签订合同前应考虑清楚再做决定,签订合同后再改主意对买卖双方来说都是一种损失。此外,专家提醒,最好选择那些大型的正规的中介公司进行交易,

在面临纠纷的时候会有更多的凭证。

## 盲目提价只会令市场再现观望

杭州我爱我家市场研究中心人员表示,目前交易量的回暖,主要得益于房价回落和首套房贷利率下调后带来的首次购房需求的释放,但是仅仅依靠首次置业需求,很难保障楼市交易量的持续回暖,估计这波复苏势头很难延续至下半年。“满足限购要求的首次置业刚需毕竟有限,而且他们不会在短期内形成二次购买。”

记者调查中发现,近来因成交量的回暖而带来的业主提高房屋报价的行为,已经明显影响到了购房需求的释放,部分计划购买二手房的人群面对业主提高报价的行为,或延缓了购房计划,或转向新房市场。

部分着急出售房屋的业主也逐渐意识到首次置业人群对房价的敏感度和承受度,部分业主已经开始主动调低报价,或增大议价空间,业主的出售意愿也小幅增加。现在仍处调控期,业主这种盲目涨价难以让客户接受,盲目提价只会令房源滞销,市场再陷观望。

# 名家共赏超级江景样板房 中海·寰宇天下举办“改革之道,浙商之盛”论坛

记者 刘德科

5月14日,中海·寰宇天下举办“改革之道,浙商之盛——财经名家与风云浙商”高峰论坛,“璀璨江流巅峰之作”实景样板房同期开放。著名财经作家吴晓波、著名新闻评论员舒中胜、著名财经作家胡宏伟、著名地产评论员丁建刚等齐聚中海·寰宇天下,与近百名浙商杰出代表一起,对备受关注的浙商群体、温州金融改革浪潮及2012年中国经济发展走势进行了深层次解读,把脉2012年浙商企业即将面临的机遇与挑战。

吴晓波携新书“中国企业史三部曲”完结篇——《浩荡两千年》做客寰宇天下,并现场发表以“中国改革史上的2012”的主题演讲。他在演讲中提及,虽然目前房地产市场已经持续了24个月,但房地产的动态投资率是非常高的,不动产是抵御通货膨胀的优质选择。

丁建刚表示,楼市的走向更加明朗化。今年4月份,以寰宇天下456套“齐天90”一夜售罄为代表,杭州主城区成交大幅回暖,超过4000套,加上萧山、余杭达6800套,仅次于2009年同期。丁建刚建议,在楼市低迷的当下,改善性置换是非常好的选择。而在选择改善型房产时,稀缺资源、不可替代性及性价比是三大基本原则。纵观改善性不动产市场,占有稀缺高性价比的大户型极为罕见。寰宇天下是一线江景80万平方米的综合体项目,产品类型涵盖五星级酒店、商业、写字楼和住宅,寰宇天下可以说是分享钱塘江价值的最后机会,是作为改善性置业的优秀选择。

此前,中海·寰宇天下刚刚举行了“璀璨江流巅峰之作”实景样板房新闻发布会。此次开放的两套样板房,分别由中国香港知名室内设计师陈德坚和国内知名室内设计师戴昆担纲设计。陈德坚先生是香格里拉饭店的御用室内设计师,他所设计样板房为港式时尚风格,整体空间开阔、疏朗,主卧面积更达到90平方米。为了体现时尚与东方元素的融合,设计师大量借鉴中国书法及日式庭院“枯山水”手法,客厅的中国书



法意境雕塑、玄关的东南亚风花木坐灯,甚至卫生间中看似随意摆放的插花,均体现出优雅的禅意。另一室内设计师戴昆先生更是亲临项目现场,就中海寰宇天下样板房“东方与西方”融合的设计和居住理念进行了主题演讲,直言“中海寰宇天下样板房是近几年来最为满意的作品,无论从空间功能、风格品位和细节考虑,都没有遗憾”。众所周知,戴昆先生绿城玫瑰系中有一半的样板房都是他的作品,其中他在绿城·桃花源亲自操刀了30余套样板房。此次担纲中海·寰宇天下样板房,戴昆先生甚至在美国花费近一个月时间逐一把关选购而来,在绿城·桃花源造价7000万别墅中未能使用的敦煌纹样壁纸,本次也全部呈现在中海·寰宇天下样

板房中。戴昆先生非常注重业主的使用需求,即使女主人拥有100双高跟鞋,也可以找到妥当安放的地方。特别值得一提的是,主卧卫生间与马云家中主卫生间设计完全相同。

据悉,此次开放的实景样板区,耗资3000多万元,除了室内设计,更展示了园林、泳池、石材立面和杭城罕有的8米挑空精装入户大堂等独特魅力。中海地产杭州公司营销总监曾毅表示,尽管样板房展示的是345平方米的超级大宅,但是目前在售的180-255平米户型在公共部分(如石材立面、入户大堂、电梯厅等)方面,也将参考样板区所展示进行同档次施工和交付,兑现当初对于市场和客户的豪宅品质承诺。

# 文溪鼎园三大经典户型即将亮相房交会 蒋村商住核心区最后的在建住宅项目

记者 胡灵波

繁华掩映下的文一路,文溪鼎园正在进入石材干挂施工,浓郁的“金色韵味”若隐若现。这是老城蒋村商住核心区最后一个在建住宅项目,城市版图的扩张增加了人们的选择余地,但是,不变的是老城西情结,却决定着改善型客户置业的方向。

文溪鼎园位于文一路丰潭路口,有着优越的地理位置、优雅的建筑外形、优秀的综合品质。项目距离地铁二号线仅900余米,其中地铁2号线丰潭站已开工,将于2015年左右投入使用。同时还有水上巴士、文一路快速公交等立体交通网络。出文溪鼎园步行几分钟,就可以在骆家庄菜场、竞舟路菜场或丰潭路菜场采购新鲜果蔬。在2000米范围内,体量庞大的西城广场、华商超市、城西银泰和沃尔玛影城等配套密布。

将目标客群锁定于城西老住户的文溪鼎园,深知经过十多年的发展,这个区域所沉淀下来的住户中,不少是教育、咨询、高新科技企业、房地产和金融等行业的中高层人士,居住人群的气质与地脉的文化相互交融,成就了这片土地独特而兼具文化内涵的气质。此外,这里有求是竞舟小学、文华小学、之江外国语学校、文华中、浙江大学等优质名校,据文溪鼎园总经理助理黄家宇介绍,先期买1-3号楼的客户很多都是冲着“学区房”来的。

文溪鼎园近10万平方米的新古典主义建筑,外墙选用卡拉麦里金石材干挂。众所周知,金黄色尊贵高雅,在国际上是永恒的流行色,而金黄色的花岗岩矿却少之又少。卡拉麦里金石材也是目前房地产界最受推崇的石材之一。此外,文溪鼎园还有约1万平方米的法式中庭滨河景观、约1000平方米精装下沉会所、约1000平方米集中大草坪、约300平方米嬉水池等细节,以及日本三菱品牌电梯、意大利ALUKI门窗系统等全球知名品牌产品。

2012年下半年,文溪鼎园将全面推出65平方米精装公寓、89平方米多层三房、138平方米舒适三房等三种户型。其中,即将在房交会期间亮相样板房的65平方米精装公寓,精致玲珑又面面俱到,厨房、餐厅、卫生间、衣帽间、客厅、卧室应有尽有,动静分离,采光通风良好,同时还有赠送的超大露台空间。作为稀缺的酒店式公寓,还享有不限贷、不限购政策。并采用了德国唯宝卫浴洁具及龙头(Villeroy&Boch)、全进口品牌橱柜、日本大金空调等顶尖品牌,享受属于五星级酒店的低调奢华。

89平方米多层三房,则是一直以来备受好评的主力户型之一,算上赠送面积高达90%的得房率是其最大的特色,尤其是边套户型通过赠送的设备平台和飘窗,许多空间都能得到不同程度的拓展。改造后的次卧,可做到面宽3.3米、进深4.6米;这样的舒适度,即使市面上一些160平方米以上的大户型也很难实现。而文溪鼎园138平方米园景三房占据了园区最好的风光处,一梯两户,南北通透,整体布局方正正气。三房朝南,过厅、客厅、餐厅组成一个流动的大空间。三阳台设计,从客厅、书房、主卧都可以直接进入阳台,无论是园区美景还是莲花港风光,都可一览无遗。

# 央行18日再次下调存款准备金率 或将为楼市“刺激刚需”创造条件

记者 李超

银根紧缩与否,对于房地产行业的影响可见一斑。因此,每每央行上调或是下调存款准备金率,总是牵动着开发商和购房者的心。

据中国人民银行决定,从2012年5月18日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

不少业内人士认为,央行再次下调存款准备金率主要基于几方面原因。在本次没有下调之前,大型金融机构存准率为20.5%的高位水平,市场“流动性”较为紧张,对于现在国内整体经济发展和保证稳定增长来讲,有可能不是太有利。同时,前4月CPI同比增速放缓,通胀预期降低,为降低存款准备金率提供了基础的市场环境。加之中小微企业生存面临困境,需要更多资金支持这些企业的生存和发展。

此外,纵观开年至今的市场,“去投资化”的常态化

楼市调控政策取得明显的成效,全国各大城市房价全部停涨,部分城市房地产市场出现一定程度回调,投资性投机性需求基本上被挤出房地产市场,房地产市场调控取得一定成效也为利率下调提供了基础的市场环境。

此次央行宣布再次下调利率之后,对于整体楼市的影响还是不容小觑。

从目前的市场来看,存款准备金率下调之后更有利于首套房“自住需求”置业者入市。当前,工商银行等个别银行之所以收紧首套房贷款,将首套房贷款利率回归基准,一定程度上也和当前整体市场的信贷额度有一定的关系。下调之后,各银行会拥有更多的信贷额度,对于“刺激刚需”的“差别化”信贷政策继续执行提供了政策及实际的信贷额度支持。

但是,对于开发企业来讲,由于调控政策仍然偏向“去投资化”,开发企业仍然不会在短期内从准备

金率下调后获得融资的直接便利,开发企业的资金链较为紧张的状况不可能因为本次下调而改观,开发企业只能想方设法继续关注首套房的“自住需求”,通过对于整体市场调控政策趋势大势来把控整个房地产市场的需求,通过“自住需求”来完成企业资金回笼,在相对艰难的调控环境中实现企业可持续发展。

准备金率下调之后,可视为为楼市“刺激刚需”的“差别化”信贷政策出台及执行创造了市场条件。业内专家表示,当前在政府、开发商、购房者市场博弈过程中,各地方政府可以针对自住需求进一步出台“差别化”信贷政策,鼓励自住需求入市,比如对于首套房置业者有一定的税费补贴;对于人才类购房需求给予积极的落户及税费优惠政策;在公积金贷款、商业贷款对于首套房置业者的进一步的定向宽松,降低购房者入市的门槛等。

# 华东会客厅 休闲新天堂



## 萧山旅游假日免费班车

班车时间:黄金周、法定节假日及双休日期间  
杭州旅游集散(黄龙)中心:8:30  
沿途停靠:湘湖、杭州乐园、极地海洋公园、东方文化园,其余站点均不停靠,景区门票由游客自行购买。  
下午返程时间:湘湖15:15;杭州乐园15:30;  
极地海洋公园15:45;东方文化园16:10  
游客凭杭州旅游集散中心胸贴上车,过时不候

旅游集散中心各营业网点和淘宝商城官方店  
均有优惠自驾自助游客票供游客选择购买,  
详询0571-96123或  
淘宝商城官方店http://hztour.taobao.com。

杭州旅游集散中心  
咨询电话:0571-96123