

# 你被新「国十条」调控了吗？

4月17日，被喻为史上最严厉房产政策的新“国十条”带着蚁族们的无限期望横空出世。大半个月过去了，在新政影响下的楼市发生了哪些微妙的变化？记者调查发现，等待细则出台是王道，理性协商是正道。而在等待、协商过程中，购房者、卖房者碰到的法律问题也不少。

## 合同不签了，定金能退吗？

前不久，记者接到读者郭先生电话反映，杭州某楼盘一星期之内遭遇了从疯抢到退房的戏剧性变化，而这中间的分界线即新“国十条”的颁布。

据郭先生回忆，原本这个楼盘是定在4月16日以后开盘的，但是4月14日，他突然接到售楼部的电话，说第二天就开盘。于是，4月15日，郭先生起早赶到售楼中心。

郭先生一连用了几个“疯狂”来形容那天“抢”房的阵势。仅两分钟，郭先生就完成了选房，并将30万定金打入了开发商的账户。随后售楼小姐拿了一叠文件过来让他签字，其中包括一份购买定单。

4月17日，新“国十条”就出台了。

开发商肯定事先听到风声了，知道新政出来房子可能不好卖，就提前两天开盘。我买这房是按揭的，而且是第三套房。听说新政实施后，第三套房子是贷不出款来的。”郭先生想想就来气，“这房我铁定不要了！”

不过郭先生很担心要不回预付的定金，因为事后他才发现购买定单上写着，购房者须在10日内即4月25日之前付清首付款，并到售楼中心签订正式的商品房买卖合同及其他法律文件。若按揭客户未按定单约定日期办理完按揭手续，即属于违约，开发商有权没收定金。

对于郭先生的担心，浙江腾飞金鹰律师事务所律师吴方荣认为，如果

郭先生对购房合同未能订立不存在过错，应该是要得回定金的。

吴律师分析说，郭先生所签的购房定单属于房屋预订协议的一种，是为双方最终签署《商品房买卖合同》而签订的预备及担保性质的协议，其同样要受合同法的调整。从郭先生所述情况来看，这份定单并不存在《合同法》规定的无效、可变更或可撤销的情形。虽然郭先生可能由于时间匆忙没有仔细看清定单条款，但这份购房订单对他还是具有法律约束力的。

对于定金问题，有明确的司法解释——《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4条：出卖人通过认

购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

因此，判断定金能否返还的关键是看导致购房合同未能订立的原因是否在于郭先生。如果郭先生能证明是因为受新政影响不符合贷款条件而导致合同无法订立的，显然双方签署购房定单时均不能预见此情况，因此双方对合同未能订立均无过错，开发商应当返还定金。

## 开房商真能帮忙办出第三套房的贷款吗？

与郭先生境况类似的还有胡女士，但是胡女士的态度却和郭先生有些不同。“我没时间和开发商纠缠。他们同意帮我换个好点的楼层，挑了我喜欢的户型，我也就决定买了。”

胡女士选了一套300平方米的房子，单价2.4万元。五一前，胡女士付了首付款，并和开发商签订了正式的购房合同。

其实，胡女士名下的房产已超过3套，根据新“国十条”，她的这套

房子恐怕很难办按揭贷款。“我也听说第三套房子的贷款可能办不出了，但开发商承诺的，说有办法帮我们贷到款。”不过胡女士也说，他们曾要求开发商写个书面承诺，开发商拒绝了，只是口头承诺一定会将贷款办出来。

“政策到底怎么样我们也不知道，细则也没有出来。开发商既然给我们承诺了，总能贷出来吧。”像胡女士这样的购房者，似乎与开发商已经

达成了某种默契。

那么开发商到底能否从银行贷款呢？记者从中国工商银行杭州分行获得的消息是，目前在该行办理第三套房贷首付55%，考虑到新“国十条”具体细则还没有出来，所以该行仍在受理第三套房的房贷。

招商银行浙江省分行个贷部门负责人则表示，对于第三套房房贷申请，他们已经暂缓接单，等待政府出台相关细则。中国建设银行浙江省分行也表示

已经暂停第三套房的房贷申请。

同时，记者从光大银行宁波分行了解到，该行根据宁波地区房贷市场的实际情况，决定暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

可见，由于各地对新“国十条”的实施细则尚未出台，各银行对第三套房的贷款政策也并不统一。

## 签了合同再退房要承担违约责任吗？

正因各地细则还没出台，很多已经付了首付款、签了购房合同的购房者，在新“国十条”出台后想到了退房。温州的朱先生就是这样。

朱先生户口在温州，新“国十条”出台那天正是他在杭州新买的一套房子按揭贷款办好的日子。本该高兴的他犯了愁，因为新“国十条”规定，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。朱先生既不能提供1年以上当地纳税证明也无法提供社会医疗保险证明，银行停止对他发放贷款了。没了贷款这房也就买不起了，朱先生就想解除购房合同。

其实，在新“国十条”出台前后时

间节点上买房的很多人都遇到了类似朱先生的情况，还有一些购房者是属于买第二套房，但无力支付5成首付或者无法承受基准利率1.1倍的贷款利率。对于这些情况是否可以退房，以及退房后是否需要承担违约责任，吴方荣律师认为，要区分具体情况分别对待处理。

首先，按照“有约定从约定”的原则，如果买卖双方已经在合同中对由于按揭贷款政策调整导致首付提高、利率提高、需要补充提供按揭资信文件或者导致无法办理按揭等情形都作了约定的，就应严格按照约定履行合同。此时如果贷不到款了，买房人要么就一次性付清购房款，要么就承

担违约责任，最多可与开发商或房东协商下调违约金的比例。从吴律师目前了解的情况来看，有此类约定的多为购房者与开发商签订的《商品房买卖合同》，二手房交易中此类约定并不多见，这也是目前二手房市场出现“爆单潮”的原因之一。

其次，如果合同中没有特别约定，则需要按照相关法律及司法解释的规定来处理。《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23条规定：“商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续

履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。”据此，如果买房人没有其他违约情形，仅仅是因房贷新政而导致无法贷款的，则买房人可以退房而不承担违约责任。但目前要求退房的人中，有一部分是因为看淡后市而想要退房的，他们其实具备办理按揭的条件。因此，在实际操作中，就需要买房人提供证据来证明自己真的是“被调控”了。

## 拖延办理按揭撞到新政，违约责任自负

记者在采访中还遇到一种另类的情况：有一对夫妻在2010年3月就与开发商签订了购房合同，合同要求购房人在签约后7日内办妥按揭，但是这对夫妻一直以一方出差为由，

拖延办理按揭手续，结果一拖就拖到了新“国十条”出台。这对夫妻郁闷了，他们的这套房子属于第二套房，按照新政，首付比例和贷款利率均需上调。因此，他们向开发商提出退房；

而开发商则要求他们按照合同约定办理，要么补足首付、继续履行，否则就承担违约责任。

碰到这样的情况，吴律师说，购房人延期办理按揭手续已经违约，

在签约期间又遇新政，因此除非开发商愿意放他们一马，同意他们退房或变更合同，否则，这对夫妻就得“自食苦果”了。这就是不遵守合同约定的代价。

■本报记者 沈洁琼 / 文 王志浩 / 摄

## 律师支招

在调控大潮下，购房者就像大海中的一叶小舟，不受影响是不可能的。在各地关于新“国十条”的地方细则还未出台前，虽然房产交易中的法律风险不少，但也不是完全没有防范和处理的手段。在此，吴律师特地给读者支了3招。

**算好自己的钱** 买房应量力而行。要防范因贷款政策变化可能带来的法律风险，就要充分考虑首付提高、利率提高、无法贷款等情况对买房可能产生的影响，预先考虑应对方案，并在合同中约定。

**管好自己的手** 在签约前仔细阅读合同条款，不明白的要问，不同意的要提，明白了满意了再签字。要充分意识到你的签字不是明星签名，不仅不会被人家裱起来放在家里，反而很可能有一天，这个签名会让你走上法庭。

**用好自己的嘴** 如果很不幸，你已经“中招”了，除了自认倒霉之外，请你抹干眼泪、走出家门，尝试着去与开发商或房东进行沟通。任何情形下，退房与违约金的承担都是可以协商的，至于结果，看你口才了。

