

律师忠告:

在支付定金之前,要敢于离开谈判桌



我们大多数的购房人没有经过像律师一样的专业谈判训练,在一个卖方占据主导优势的市场环境下,一旦进入购房谈判环节,恐怕就只能被动挨打了。所以我们的第一个忠告就是,要敢于离开谈判桌。

合同就像一把“法锁”,双方一旦签字就必须受它的约束,谁敢违反就必须承担法律责任。定金罚则,就是“法锁”的具体表现,交付定金的一方如果违约,就丧失了收回定金的权利,收取定金的一方如果违约,就必须双倍返还定金。

但我们要告诉大家的是,在交付定金之前,购房人必须有敢于离开谈判桌的勇气,如果一味迁就卖方,害怕买不到房子,将会在整个合同履行中陷入被动。

这种被动,可能会让买方钱房两空。

为了更好地让大家明白,敢于离开谈判桌的必要性,我们给大家介绍一下卖方与中介经常使用的三种谈判策略,相信当大家了解对方的这些策略后,就能够“敢于离开谈判桌了”。

第一种黑白脸策略,这种策略是一种最常见的双人配合策略,不仅在房屋买卖中常用,其实只要有谈判的场合就会有人使用。这种策略顾名思义,就是一个人唱黑脸,死活不降价,让你感到房源非常紧俏,买房机会稍纵即逝;另一个唱白脸,帮你向卖方说好话,并劝你赶紧下决心先交定金,这样兴许卖方还会降低一点价格。

第二种不情愿的卖家策略,在经过一番黑白脸策略折腾后,很多购房人因为担心丧失买房机会,会赶紧向卖方交付定金,这时有经验的卖方,会表现出很不情愿地接受买方的定金,并认

可买方的购房报价。

第三种折中策略,在买家表示愿意交付定金并认可卖家报价后,会提出一些相应付款时间、过户时间的要求,这时中介为了使双方能够快速签约,会出面折中买方的要求,其实这种折中,是不利于买方在合同履行中主张自己权利的。

在经过以上的三个策略后,基本上买家就会按照对方的思路,与其签订购房合同,而忽略了合同履行中的各种法律风险。所以我们给购房人的第一个忠告就是,要敢于离开谈判桌。

那么,应该如何做到呢,我们给大家介绍两个常用的方法,一是要让对方感到,你也在挑选其他房源,自己看中的并不是只有这一套,而且对方的这一套房子还不是最让你满意的。这样做是想达到一个效果,让对方感到你随时都有可能离开谈判桌,你随时都会被其他卖方吸引走。

二是每作出一个购房条件的让步时,就要在其他方面要求卖方给你补偿或优惠。比如,对方不同意降价,那么你就必须要求降低首付款的数额;再比如,对方要求提高首付款的数额,那你就必须要求提前入住房屋。

大家不要担心这样做会丧失购房机会,因为在谈判中,首先考验的是双方的心理底线。如果购房人连这点谈判心理素质都没有,那么,即使签订了购房合同,也是被卖方牵着鼻子走,很可能在对方违约时保护不了自己的合法权益。

因此,我们建议大家,如果缺乏离开谈判桌的勇气,就不要坐下来跟对方谈判。

(北京铭滔律师事务所孙涛)

购房者在置业时需要警醒 六种情况下可以退房

有很多读者想了解究竟在哪些情况下购房者可以要求退房?记者查询了相关法律法规,并采访了相关律师。

所谓法定退房权,是指根据我国《民法通则》、《合同法》、《担保法》、《城市房地产管理法》和建设部《商品房销售管理办法》(2001年6月1日起施行)等法律、规章的有关规定,购房人所享有的在以下六种法定条件下的退房权利:

第一类是购房合同无效而导致退房。如果开发商的销售行为违反了法律、行政法规的强制性规定,比如开发商已将土地设定抵押却没有告知购房人,开发商未取得预售许可证等,根据

法律规定,该购房合同无效,购房人有权退房。

第二类是购房合同被依法撤销而导致退房。对于购房人因重大误解而订立的合同,或者在订立合同时显失公平的,或者开发商以欺诈、胁迫、乘人之危的手段使购房人在违背真实意思的情况下订立的合同,购房人有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销。但通常情况下,购房人想以此作为退房的理由,往往举证较为困难。

第三类是套型误差而导致退房。对于交房时的套型与设计图纸不一致的,或相关尺寸超出约定的误差范围,而合同中又

未约定处理方式的,购房人有权退房。这种情形适用于按套计价的预售房屋。

第四类是面积误差而导致退房。根据建设部《商品房销售管理办法》(建设部令[2001]第88号),从2003年2月1日起,凡实际测量的与合同约定的建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%的,购房人有权退房。

第五类是规划设计的变更而导致退房。开发商擅自变更规划、设计的,或者经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、空间尺寸、朝向变化以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能

情形的,开发商未能在变更确立之日起10日内,书面通知购房人的,购房人有权退房。

最后一类是房屋主体结构质量不合格而导致退房。主体结构指的是承重墙、梁、柱等,如果发生地基基础的沉降超过允许变形值,钢筋混凝土构件产生变形、裂缝,砖石结构没有足够的强度和刚度等质量问题,并经工程质量检测机构重新核验,确属主体结构质量不合格的,购房人有权退房。当然,对于一般的门窗、墙壁等方面存在的质量问题,除非双方有明确约定,否则,购房人无权仅据此退房。

(据《钱江晚报》)