

# 房东毁约, 买家含泪赚15万违约金

## 10月杭州二手房成交量有望破9000套, 少量房源挂牌价跳涨



IC photo 供图

本报记者 徐叔竟 吴佳怡 楼肖桑 武恒光

在房地产利好政策的密集刺激下, 杭州楼市再度活跃起来, 尤其是二手房, 10月的成交量直奔9000套而去, 大概率将创造去年3月之后的新高。房东的预期也发生了变化, 临时涨价、毁约的情况再度出现。

近日, 就有一位杭州网友在小红书上发帖吐槽, 由于房东反悔, 自己喜提15万元违约金, 快赶上很多人一年的工资了。

### 交定金次日楼市出利好政策 房东宁愿付15万也要违约

“坐标杭州, 市场真的热! 含泪赚15万违约金……”该网友在帖子里表示, 自己家是改善置换, 三个月前开始看房, 最后看中了萧山市北东板块某次新盘一套177m<sup>2</sup>的房子, 跟房东谈到成交价625万元。

对于这套房子, 该网友说, 主要是觉得户型不错, 性价比较高, 折合单价约3.53万元, 在整个小区的二手房里价格算比较低的。

跟房东签了合同、交了15万元定金的第二天, 国家就出台了下调存量房贷利率等多个重磅利好政策。

之后, 这位网友就感觉到房东心态有所变化: 合同约定的网签期限是10月25日前, 但约网签时间的时候, 房东一会儿说没时间, 一会儿说老婆出差了。所以她当时就有预感, 这房子有变数。果不其然, 房东最后违约了。

根据当初买卖双方签的合同, 房东违约, 买家可以要求解除合同并主张违约金, 即双倍返还定金。该网友说, 房东愿意支付违约金, 自己想想还是同意了, 起码赚了15万元。

中介表示, 房东要把这套房子重新挂牌, 挂牌价720万元, 心理价位680万元。

其他人也有相似的遭遇, 在跟帖评论里, 有网友表示: “我们都签好了, 人家不卖了, 538万元直接涨到600万元。”

房东毁约的情况, 已经许久没出现了。2021年上半年因为房价上涨, 不少房东千方百计毁约; 前几年学区房炒作最兴盛的时候, 有些小区因为“天降名校”, 一夜之间房价大涨, 房东宁愿赔违约金也要毁约。

随着这几年房价下跌, 二手房交易的违约案例, 更多是买家毁约, 买家付了定金后, 担心房价继续下跌, 决定不买了。

### 房东涨价、违约是少数 部分热门房源议价空间减少

尽管市场热度明显提升, 但记者从中介处了解到, 临签约突然跳涨, 或房东直接毁约不卖的情况, 目前仍很少见。

杭州贝壳研究院数据显示, 在良渚、勾庄、钱江世纪城、艮北新城这几个二手房成交热门板块的调价房源中, 降价房源仍占大头。比如良渚10月挂牌价调整后下滑6%, 钱江世纪城下滑3%, 艮北新城下滑3%, 勾庄下滑4%。

艮北中介小梁表示, 诚心卖的房东依旧很理智, 他们把热度的提升视为卖房窗口期, 很少会跳涨。正因为诚心卖房, 而买家预期有所改变, 因而成交速度大大加快。

杭州我爱我家数据显示, 10月成交量最高的是亚运村的桂冠东方, 截至29日已成交68套。但从价格看, 桂冠东方10月的签约均价比9月还要低一点。

不过, 市场行情回温之后, 的确有部分房东心理预期有所提升, 但其具体表现并非直接跳涨挂牌价, 而是缩小议价空间。德佑市中心门店阮经理举例, 和品近期成交量很高, 有房东收回了10万-20万元的降价空间。但这些都房源的成交周期就被拉长了, 因为在同小区房源中不具备价格优势。

### 出了杭州地王的钱江新城二期 首套二手房成交价很理性

卖家和买家的理性在钱江新城二期也体现得格外明显。上周二, 钱江新城二期一宗宅地以楼面价50717元/m<sup>2</sup>成交, 一举超过此前风起潮鸣霸榜8年的宅地单价纪录, 成为杭州新“地王”, 成为热门话题。

纵是如此, 钱二首个交付的小区栖江揽月轩交房已有两个月时间, 迟迟没有二手房成交。直到29日, 终于有一套签约。

据负责签约的中介经纪人介绍, 栖江揽月轩首套成交的二手房源面积约166m<sup>2</sup>, 中高楼层, 成交价1250万元含一个车位。当初车位开盘售价50万元/个, 折算下来裸房单价不到7.3万元。

这套房子2022年开盘时, 新房备案单价6.86万元。记者采访了多名中介, 他们大都认为, 算上车位、契税等成本, 房东基本不赚钱。

序号	小区名称	区域	成交套数 (套)	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	桂冠东方	拱墅	68	147	42000
2	绿城凤鸣春庭	拱墅	50	120	18800
3	融创瑧庭	拱墅	37	127	12000
4	融创瑧庭	拱墅	28	127	11600
5	融创瑧庭	拱墅	24	127	9200
6	融创瑧庭	拱墅	22	127	7400
7	融创瑧庭	拱墅	21	124	4900
8	融创瑧庭	拱墅	20	127	4800
9	融创瑧庭	拱墅	18	127	1400
10	融创瑧庭	拱墅	16	127	4800
11	融创瑧庭	拱墅	15	127	3200
12	融创瑧庭	拱墅	14	127	1500
13	融创瑧庭	拱墅	13	127	2700
14	融创瑧庭	拱墅	12	127	4000
15	融创瑧庭	拱墅	11	127	2000
16	融创瑧庭	拱墅	10	127	1800
17	融创瑧庭	拱墅	10	127	1200
18	融创瑧庭	拱墅	10	127	1200
19	融创瑧庭	拱墅	10	127	2000
20	融创瑧庭	拱墅	10	127	1500

数据来源: 杭州我爱我家(截至10月29日 不含富阳临安)

### 主城区新房中签率下降 有红盘再度限售

在新房市场, 全面取消限价后, 仍在售的限价红利楼盘热度明显提升。

10月中旬, 新政后首个限售盘诞生。滨江区的潮起江南城最后132套房子整体中签率仅9.24%, 再次触发限售。值得注意的是, 一个月前, 潮起第三次开盘时, 中签率为10.86%, 并未触发限售。

限价46500元/m<sup>2</sup>的翡翠嘉运府9月份开盘时, 中签率21.90%, 未触发社保排序。本月, 该项目的姊妹盘翡翠锦和府迎来首开, 96套房源共701组购房者报名, 中签率仅13.69%, 普通家庭的社保月份要求达到171个月。

类似的情况还发生在刚刚拍出“地王”的钱江新城二期。9月25日取证的潮语鸣翠轩, 最后150套房源的整体中签率为68.81%。而到了这个月, 同板块内限价高出1000元/m<sup>2</sup>的潮语映月轩, 107套房子共484组购房者报名, 整体中签率仅22.11%。

此外, 建发云湖之城9月首开中签率34.95%, 最近一期开盘为10月18日, 中签率也已降至17.51%。

中指研究院统计数据显示, 9月26日定调楼市“止跌回稳”以来, 杭州新房和二手房周均成交量分别增长91.1%和84.5%。不过, 近期房价尚未出现反弹, 以价换量仍是市场主流。

“杭州楼市政策宽松程度创下史上之最。在近期一系列政策的合力作用下, 杭州楼市预期显著好转。无论是新房还是二手房市场, 都在政策驱动下呈现出更加活跃的状态, 市场情绪也得到明显修复。”中指研究院华东大区常务副总经理高院生认为。