一份情急之下签订的购房协议让市民王先生犯了难：没买着房子，千元订金也难要回

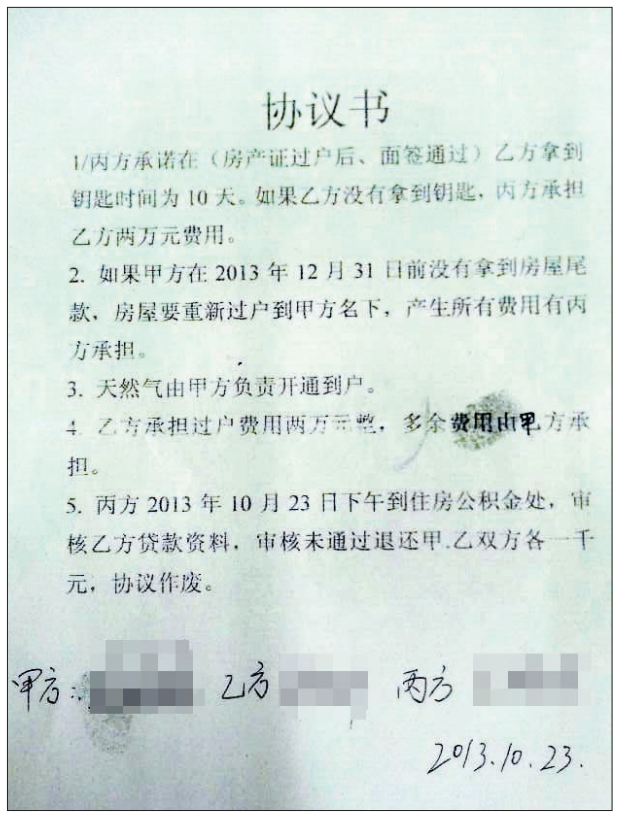
协议签不好 煮熟的“鸭子”会“飞”掉

消协工作人员提醒市民：买二手房可别心急，草签的协议将给后期维权带来不便

□记者 寇玺 通讯员 宋文辉 文/图

通过中介公司购买二手房，是现在大多数购房者的选择。看房后，购房者和中介草草签订一份购房协议也成了常事儿。

近日，市民王先生到市工商局高新分局消费者协会（以下简称“高新消协”），讲述了自己通过中介购买二手房，不仅没买到房子，还损失了1000元订金的郁闷事儿。



协议书

1/丙方承诺在（房产证过户后、面签通过）乙方拿到钥匙时间为10天。如果乙方没有拿到钥匙，丙方承担乙方两万元费用。

2. 如果甲方在2013年12月31日前没有拿到房屋尾款，房屋要重新过户到甲方名下，产生所有费用有丙方承担。

3. 天然气由甲方负责开通到户。

4. 乙方承担过户费用两万元整，多余费用由甲方承担。

5. 丙方2013年10月23日下午到住房公积金处，审核乙方贷款资料，审核未通过退还甲.乙双方各一千元，协议作废。

甲方：[redacted] 乙方 [redacted] 丙方 [redacted]

2013.10.23.

王先生提供的三方协议书

1 市民反映：签好了协议，中介却没了音讯

今年60多岁的王先生想在高新区买房。去年10月底，他通过一家位于南苑路与创业路交叉口的二手房中介公司，看中了一套二手房。

王先生说，看房满意后，中介公司催得很急，表示他若诚心买房，需要签订一份购房协议，交1000元订金，用于审核贷款资料。如果能够贷款买房，这些钱将来就抵消部分房款；不能贷款或因房主的问题没能交易的话，再将钱退回。

王先生表示，他先前已经查询过，自己的公积金能贷款40万元，加上存款，刚好够支付房款。于是，王先生便在中介公司起草的房主、中介和买家三方协议上签了字。

然而，当王先生签了协议和中介公司的业务员一起到公积金办公地点咨询贷款情况时，得知因为这套二手房房龄超过11年，最多只能贷款35万元，加上王先生要承担2万元过户费，他需要比自己的原计划多支付约7万元现金。

虽然计划有变，但王先生仍决定买这套房子。和中介商量好后，他便回家到处筹钱。

“签了协议后，中介公司就不再过问我买房的事了。”王先生说，中介公司一直没音讯，他在一个多月后再去咨询时，业务员竟表示因为他拖的时间太长，耽误了房主的计划，房子已经卖给了别人，1000元订金也不再退还。

2 中介回应：“现在中介公司都这样”

2月26日，在高新消协，我们看到了王先生提供的三方协议书。一张A4纸上，简单罗列了5条协议，其中第5条为“审核乙方（王先生）贷款资料，审核未通过退还甲（房主）乙双方各1000元，协议作废”。在这张协议书上，没有标注任何关于房屋的详细信息。

对于王先生的投诉，该中介公司的一名工作人员却有不同说法。她表示，当时王先生对房子很满意，并在看房后私下找了房主，房主不放心私下交易，才又回到中介公司完成买卖，协议也是王先生要求签的。

“他咬定自己的公积金贷款足够，并要求签协议，把房子留给他，我们才在没有核实的情况下起草并签了份协议，然后和他去咨询公积金。”该工作人员说，因为咨询时发现可贷款金额少了，王先生回去凑钱，可是过了一个多月也没有回音，房主等不下去了，才将房子卖掉。

“现在中介公司都这样。”说起签订购房协议并交订金的情况，该工作人员脱口而出。

3 调查提醒：消费者应直接签订正规买卖合同

高新消协了解发现，王先生的经历，是不少中介公司惯用的伎俩。

中介公司先与房主签订协议，在规定日期内将房子卖出就能得到中介费。而规定日期临近时，若有买家对房子满意，在没有确定买家是否有贷款或支付能力的情况下，中介就会催促其草草签订购房协议，收取订金，并告知房主房子已在底线日期前卖出，从而得到房主中介费用。因为买房者的订房协议一般都写得很不详细，如果因为贷款等原因没能完成交易，中介公司也可能以买卖双方的原因为由，不退还买房者的订金。

高新消协的工作人员表示，签订这样的协议和交订金大多是买房者主观愿意的行为，协议也具有法律效力，所以往往在后期维权过程中有诸多不便。

目前，经过高新消协调解，中介公司同意归还王先生的1000元订金。

高新消协工作人员提醒市民，购房前，一定要对房屋房龄等详细情况进行了解，并应在清楚自己的贷款能力后再进行交易；通过中介公司购买二手房时不应冲动，更不能因为中介公司的催促，担心没有房子而草签购房协议、交纳订金；中介公司起草的简单的三方协议可能给消费者后期维权带来不便，在确定要购房且有能力贷款的情况下，消费者应直接签订房产管理部门出具的正规买卖合同。

■ 编后

买二手房找中介，本就是图踏实与可靠，但王先生这样的遭遇让人着实不太放心靠中介买房了。

板子该打在谁身上？结论不言而喻。中介公司工作人员一句“现在中介公司都这样”，让人不禁想问一句：现在中介公司都怎样了？是不是都可以无视消费者的权益，无视合同的法律效应来钻合同的漏洞？

但与此同时，我们也想提醒更多的“王先生”：在买房子等大事上，草签合同带来的后果应事前考虑清楚，交付订金前应问清交易的每一处细节，因为对于消费者而言，任何急于成交或怕麻烦的消费心理都会为以后的维权埋下隐患。

为消费者维权，除了工商人员要尽心尽责，咱自己也要多一分警惕，为自己好好把把关。