

买房容易退房难 哪些情况可退房



资料图片

□本报记者 焦曙光

买房容易退房难,房子不像其他商品,可以轻松享受“无理由退货”。买房时销售人员说得天花乱坠,让你放一百个心,退房时却设置各种障碍,难关重重。

好不容易买了房,谁都不愿意自己的房子出问题被迫选择退房。但现实是无奈的,总会遇到令人失望的开发商。为了维护自身的权益,退房是最好的选择。但是退房还是要谨慎,因为大多数时候即便退房成功,也可能蒙受一些经济上的损失。因此,提醒广大购房者,在买房时,务必擦亮双眼。

不少市民遭遇退房难题

市民马先生5年前订购了开源路中段一楼盘的房子,交付了20多万元。当时由于被告知这是重点工程,将来升值空间大,他买房时还托了熟人,多享受了点优惠。然而,几年过去了,迟迟不见楼盖起来。他去查了一下,发现该楼盘多栋楼均未取得预售证,这下他慌了。他担心房子烂尾,便找到开发商要求退房,然而得到的是百般推诿,还被告知退房没有先例。

另一位市民陈先生反映,他在诚朴路一楼盘交付了4万元的购房

订金。本来打算购置一间门面房的他遭到了家人的反对,3天后他便找到销售人员表示要退钱,却被告知不能退。在他多次找到开发商交涉后,对方表示可以退,需要销售人员出具申请上报财务。但是几个月过去了,陈先生还是拿不到退款。销售人员告诉他,申请已经递上去了,但公司流程慢,只能等。

面对买房容易退房难的情形,不少市民表示,在买房时特别没有安全感,生怕一不小心就入“坑”。

哪些情况可以退房

对于购房者退房难的问题,记者咨询了一些房地产业内人士及法律界人士。据了解,在几种情形下,开发商是应该退房的,买房前购房者需要了解清楚。

1.擅自变更规划设计,可以要求退房。通常购房者与开发商签订购房合同时,都会约定开发商变更产品设计之前,必须经购房者同意,否则未经购房者同意擅自变更规划设计且影响房子结构、户型、朝向、面积等,购房者有权退房,并由开发商承担违约责任。

2.开发商“五证”不全,可以要求退房。不少开发商在没有取得“五证”(《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可

证》《建设工程施工许可证》和《商品房销售(预售)许可证》)的情况下即开始出售住宅产品。开发商想要合法出售商品房“五证”缺一不可,否则视为违法操作。购房者在这种情况下签订的合同也属无效合同,购房者可要求退房,开发商应退还购房者缴纳的房款及利息。

3.无法正常办理或延迟办理房子产权证。目前,房子产权证通常都由开发商统一代办。但若是由于开发商原因,购房者在合同约定的期限内无法得到房子产权证,可以按约定要求退房;或按《城市房地产开发经营管理条例》规定,办理房子产权登记的期限届满后超过1年,由于开发商的原因,导致购房者无法办理房子产权登记的,购房者可以请求解除合同和赔偿损失。

4.房子面积误差超3%,可以提出退房。在房子正式交房后或办理产权证时,购房者可以通过测绘部门对房子面积进行实际测量。依据《商品房销售管理办法》第二十条的规定,面积误差比绝对值超出3%时,购房者有权选择退房,并在提出退房之日起30日内,要求开发商将已付清的房款退还给购房者,同时支付已付房款利息。

5.质量问题影响使用。房子

作为一种特殊的商品,在交付时也应当经由专业的工程质量监督单位对房子质量进行核验。若因房子主体结构质量不合格不能交付使用,且严重影响正常居住使用的,购房者可以提出退房并要求开发商赔偿损失。购房者若以此为依据要求退房,则需要质检部门对房子质量进行检测,并出具质量不合格证明。

6.房子存在抵押情况或“一房二卖”。如果开发商在出售房子前,就把所售房子进行抵押,而未告知购房者;或卖给购房者后,又把房子抵押给他人,购房者经查明之后,即可要求退房。如果商品房买卖合同订立后,开发商又将该房子转卖给第三人,则为“一房二卖”的情况,此时,购房者不仅可以要求退房,还有权要求开发商支付双倍赔偿。为了防止出现这样的情况,购房者在买房前最好先查明所买房子的抵押登记情况,以防遭受不必要的损失。

另外,律师再三强调,定金不同于订金,购房者交付了定金之后违约不买,开发商可以不退定金,并且有权将房产自行处理。因此,购房者在买房前要三思而后行,如果在付了定金后改变主意,有可能会竹篮打水一场空。

交响乐音乐盛典
引热议

碧桂园平顶山 片区品牌发布会 同时举行

本报讯“听说是顶级乐团前来表演,真的吗?”“现场要演奏哪些世界名曲?”12月17日,世界500强碧桂园将为鹰城人送上一场殿堂级交响乐音乐盛典的消息引发了市民的热议,同时举行的“2017碧桂园平顶山片区品牌发布会”自然也备受关注。

听一场音乐会,在高雅的艺术殿堂来一次心灵的洗礼,对于鹰城人来说依然是比较奢侈的享受。长期以来,鹰城少有高雅艺术演出活动,因此在年末之际,碧桂园礼献鹰城带来这场交响乐音乐盛典,便备受瞩目。为了能在家门口欣赏到高雅艺术的演出,不少鹰城人都纷纷转发消息、索取门票,更是出现一票难求的状况。

据介绍,本场交响乐音乐盛典将展示碧桂园集团25年的发展历程及碧桂园集团背后的故事。届时将邀请顶级乐团演奏多首世界名曲和东方经典乐曲,并举行碧桂园应国府《府门盛开》启动仪式。除此之外,现场还有微信签到抽奖活动,奖品有中国银行20克金条、国礼瓷器、名家字画等。

本次交响乐音乐盛典上,“2017碧桂园平顶山片区品牌发布会”也将举行。碧桂园集团于2015年进驻平顶山,以自己的速度与能力,在鹰城大地上谱写华彩乐章;2015年致力于淇南新城入驻鹰城——平顶山碧桂园,打造“会呼吸的房子”;2016年开发建设汝州碧桂园,碧桂园天玺,为鹰城人民打造智慧人居精品;今年碧桂园集团引入最高端府系产品,融合千年鹰城文化,打造碧桂园应国府。尤其是碧桂园应国府将鹰城八大绝景的缩影融为一体,用心打造高尔夫园林景观,将为鹰城人奉献一处人文居所、艺术居所。

千亿房企、中国地产三强之一的碧桂园集团作为一家有良心和社会责任感的阳光企业,始终秉持“对人好,对社会好”的企业精神,25年来践行“给您一个五星级的家”的承诺,筑造的一个又一个高品质社区成为所在城市的亮丽风景线 and 名片。在不断完善管理和服务的同时,让客户满意、让城市满意。★ (焦曙光)

北京二手房现全面“砍价” 全年成交13.4万套

临近年底,很多人会经常接到中介经纪人的电话,言及北京二手房房价基本止跌,出手买房的人越来越多,若考虑买房,可以看房。

尽管北京二手房市场年底出现翘尾行情,成交量有所上升,但依然难改全年成交量的颓势。据中原地产研究中心预计,今年全年,北京二手住宅成交量将达134万套,与2016年全年27万套的成交量相比,同比暴跌51%,这一成交量是2015年以来的最低值。

中原地产首席分析师张大伟表示,预计明年北京二手住宅市场成交量将继续保持低位运行,甚至全年成交量有可能低于10万套。

2016年,在二手房业主坐地起价的市场环境中,购房者频频出手,

房价持续被推高。今年4月份以来,市场格局则截然相反。业主若想卖房,不降价几乎不会成交。

据麦田房产统计,11月份,降价房源在成交房源中的占比继续上升,高达96%。在价格持续下滑的背景下,部分购房者入市意愿才有所增强。

以通州二手住宅市场为例,成交单价下跌超过1万元/平方米的小区很多,从单价卖到6万元/平方米到跌至48万元/平方米。尽管房价一路下跌,但直至11月份,中介的带看量才升上来,交易量才有所反弹。

据不少一线经纪人反馈,“现在的成交价,同户型的房源,比起3月份成交高峰时差不多下降了15%-20%。而随着成交价格的下滑,新出房源的挂牌价格也随之走低”。

麦田房产表示,东四环一套168平方米的房源,业主原先的挂牌价是1300万元,而小区里一套同户型房源1200万元成交后,该业主近期就将挂牌价调整到1180万元。

麦田房产另一位回龙观片区的区域经理表示,“上个月遗留的几位客户,这个月初都全部成交了”。主要是因为新挂牌出来的房源,价格比之前的房源有所下降,达到了他们的心理价位。

与2016年的卖方市场相比,今年的北京二手住宅市场可谓上演了反转戏。在卖方价格预期不断下调的同时,买方群体在买房谈判中话语权增加,买方市场已经确立。

据麦田房产统计显示,11月份买方整体议价幅度(买方议价=成

交价/最后一次报价-1)达到-66%,为今年以来的高位。

事实上,“317新政”实施以来,北京二手房市场的买家议价幅度持续拉大,4月份的议价幅度为-1.8%,11月份则到了-66%。也就是说,一套挂牌价1000万元的房子,经过买家议价,在4月份平均能以982万元成交,而11月份则平均能以934万元成交;相比较之下,买家“砍价”平均从18万元上升到66万元。

与此同时,麦田房产还称,市场还显现出一个现象,即小区之间的均衡态势进一步加剧,成交向体量较大的小区集中,而一些体量相对较小、知名度较低的小区,往往成交寥寥。

“有的客户觉得,‘317新政’已

经实施了快三个季度了,市场基本上比较稳定,担心再观望的话,看中的房源会被买走”,麦田房产西四环片区的一位区域经理表示,感觉现在有一部分客户只要负担得起房价,更倾向于出手了。

麦田房产西山片区的一位区域经理则表示:“现在感觉客户群体多了一点,但需求比较多的还是2000万元以下的房源。这主要是因为目前这边真正出手的客户,还是置换改善的需求。价格档位4000万元、5000万元或更高的豪宅,现在还是比较难成交。”

张大伟也表示,北京二手房房价整体下降非常明显,部分区域房源房价下降幅度超过20%,房价水平重回2016年四季度。(证券)