

# 遭遇购房纠纷时,什么情况下可以退房?



资料图片

□本报记者 焦曙光

市民刘女士在某楼盘购买了一套三居室的房子,由于面积缩水,她找到开发商要求退房,但遭到拒绝。在买房过程中,很多人都会遇到像刘女士碰到的情况,开发商违约使得房子不是原来购房者心目中的样子,开发商会以种种理由拒绝退房,于是就有了退房纠纷。在哪些情况下可以选择退房呢?为此记者咨询了法律界人士。

## 面积误差可退房

据刘女士介绍,当初合同约定房屋建筑面积为120平方米,按建筑面积计价,每平方米5000元。合同签订后,她支付了全部购房款。去年该房竣工,经实际测量建筑面积不到110平方米,刘女士认为自己购房的目的就是想拥有一个更大的房子,新房缩水这让她无法接受。

据河南大乘律师事务所律师马文峰介绍,根据最高人民法院《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》第十四条规定,出卖人交付使用

的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符,合同有约定的,按照约定处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%),按照合同约定的价格据实结算,买受人请求解除合同的,不予支持;(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。

刘女士遇到的情况,涉及的房屋面积误差比为10%,远远超过3%,她主张退房,并要求开发商退还购房款及利息,是正当要求,她可以诉法院支持。

## 擅改设计可退房

市民陈先生反映,他看中了市区一小区的商品房,当时看的是样板间,没有看到实际的房子,他很满意,便交了订金。当他后来去工地实地查看时,发现原设计中的两个落地窗,一个被完全封死,另一个则被改成了一个防火门和一个防火窗。他认为开发商擅自变更房屋设计,严重影响了房屋的使用功能。他找到开发

商要求退房,而开发商则以变更房屋设计已获得相关部门批准为由拒绝退房。

据律师介绍,根据我国《商品房销售管理办法》第二十四条规定,房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后,房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。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,以及出现当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内,书面通知买受人。房地产开发企业未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房;买受人退房的,由房地产开发企业承担违约责任。

显然开发商严重违反上述规定,其行为已构成违约,故陈先生有权要求退房并赔偿损失。

## 延期交房可退房

延期交房是在购房中经常会碰到的情况,由于开发商资金问题、建筑施工纠纷等,近年来不少楼盘都出现过延期交房的情况。

据最高人民法院《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》第十五条,根据《合同法》第九十四条规定,出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延履行支付购房款,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,当事人一方请求解除合同的,应予支持,但当事人另有约定的除外。法律没有规定或者当事人没有约定,经对方当事人催告后,解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的,解除权应当在解除权发生之日起一年内行使;逾期不行使的,解除权消灭。因此,当遇到延期交房的情况,购房者也是可以要求退房的。

除此之外,法律界人士提醒,根据《合同法》相关规定,如果购房者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者在违背真实意思的情况下订立的合同,或者合同无效等情况,购房者都可以要求退房。购房者在购房过程中一定要谨慎签订购房合同,这样即便开发商在建设过程中出现违约也能够通过合同来维权。

## 2月份北京新建住宅价格比1月份下滑 二手房价格同比降幅达46%

继新年首月北京的新房价格再度出现环比轻微上涨之后,上个月北京房价重回跌势。而与一年前相比,上个月北京房价整体处于跌势,仅有中小户型新房价格略有上涨,而大户型新房和所有二手房价格均已跌过一年前。

根据国家统计局北京调查总队近日发布的2018年2月份北京房价数据显示,上个月北京新建住宅价格比1月份全面下滑,其中144平方米以上大户型价格跌幅最大,达到0.6%;其次是90至144平方米的中户型价格环比下滑了0.3%;90平方米以下小户型相对“保值”,但也下滑了0.1%。值得注意的是,在1月份部分户型新房价格有所反弹时,大户型新房曾经反弹幅度最大。

尽管环比数据全部下滑,但上个月北京的新房价格较一年前则涨跌互现。数据显示,上个月北京新房价格比去年2月份整体回落了0.3%,跌幅较1月份的1.2%明显收窄。其中大户型价格回落1.3%,也较1月回落2%的幅度有所缩小;而中、小户型房价则同比出现上升,上涨幅度分别为0.1%和0.6%,仍显示出小户型新房“保值”性较好。

从二手房数据来看,2月份北京房价出现全面下跌局面。上个月,北京二手房大、中、小户型价格比1月份分别回落0.6%、0.6%和0.5%;而相比一年前,北京二手房价格则出现了46%的整体降幅,比1月份降幅扩大,其中大、中、小户型价格分别回落4%、4.2%、5.2%。1月份这三种户型的降幅分别为2%、2.9%和3.6%,显示出北京二手房价格同比降幅在明显加大。

对比国家统计局近日发布的上海、广州、深圳其他三个一线城市房价走势,其实北京的房价走势整体处于平稳状态——在北京、上海、广州、深圳4个一线城市中,上月房价环比全部下跌,其中深圳跌幅最大,达到0.6%;跌幅最小的是上海,为0.2%;北京、广州的跌幅分别为0.3%和0.4%。与一年前的房价对比,上个月除广州房价同比上涨了31%外,北京、上海、深圳涨幅分别下降0.3%、0.6%、2.5%。整体来看,北京房价的波动在4个一线城市中是偏小的。(张钦)



(高伟)

## 规模增长迅速 房企或迎来新一波上市潮

随着房地产行业市场集中度逐渐增加,企业上市已经成为必然选择。业内认为,2018年,房地产企业有可能迎来新一波上市潮。

3月20日,SOHO中国有限公司在香港举行2017年业绩发布会,公司首席财务总监唐正茂表示,SOHO3Q从创办开始,无论是财务上还是法律上都是非常独立的,计划等规模进一步扩大后,再把这块业务分拆上市。

唐正茂介绍说,“SOHO3Q仍然是SOHO中国的全资子公司,但是它们的经营模式是不一样的。如果看SOHO中国的股价,现在几乎没有反映出SOHO3Q这种业务模式的价值”。

3月19日,碧桂园控股有限公

司公告称,建议分拆集团物业管理业务,在港交所主板独立上市。早在2015年8月份,碧桂园就对外披露分拆物业服务于上交所上市的意向,“广东碧桂园物业服务股份有限公司”即是碧桂园2016年初便已开始筹备分拆到上交所主板上市的物业管理公司平台。

易居(中国)控股有限公司执行总裁丁祖昱分析指出,中国房地产市场发展至今,在经历了几轮房企上市热潮后,最近一段时间又出现了房企扎堆上市的情况。“2017年末,三盛、福晟相继通过借壳在港股完成上市。正荣也于2018年1月在港交所IPO上市,成为2018年内首家完成上市的房企”。

从上市房企的结构来看,2017

年TOP100房企中有62家上市房企,这其中有24家房企在A股上市,而在港股上市的房企数量占到了所有上市房企的58%。仁恒和鑫苑中国则分别在新加坡和美股市场上市,另外还有一些房企打造了A+H双平台的融资渠道。

从不同梯队房企的上市情况来看,截至2017年末,绝大部分的TOP30房企都已完成上市, TOP50中上市房企数量近八成, TOP51至TOP100中也已有42%的房企登陆资本市场。

“在2007年和2013年的两轮房企上市热潮之后,2017年末以来,随着三盛、福晟、正荣接连上市,2018年开始,房企或将迎来新一轮上市潮”。丁祖昱分析认为,

可以说,房地产行业经过这10多年的快速发展, TOP100房企中还没有上市的房企已经不多。“目前除了恒大、富力、首创、万达等在回A股市场的进程中,越来越多排在销售榜前列的非上市房企也都有上市意愿”。

丁祖昱进一步指出,近年来百强房企集中度提升、行业竞争加剧、融资环境趋紧。房地产作为资金密集型行业,在当前的市场下,对于房企而言,上市是必然选择。登陆资本市场可以获取更便捷、高效的融资渠道,对房企规模发展和业绩表现的重要性不言而喻。未来非上市的规模房企也将变得凤毛麟角。