

# 全国楼市“退房”声频传对我市影响不明显 瑞安退房数量在正常范围波动

见习记者 林长凯

近期,北京、上海、杭州等地一些新房源实行较大幅度降价销售,引起部分已购房业主的不满,后者要求给予补偿甚至“退房”。各地由于价格因素引发的退房案例也有增多趋势。

一些房地产专家表示,楼市调控进入“关键期”,应进一步巩固调控成果,促使“数据拐点”转化为真正的“市场拐点”,但在挤出房价泡沫的同时,也应把握节奏,避免房价大起大落伤害实体经济。面对全国楼市频传的退房事件,对瑞安的房地产市场有何影响?瑞安的房地产商将如何应对?近日,记者就这些市民普遍关心的问题进行了一番调查、采访。



## 热点城市频现“退房”诉求

位于北京通州区的京贸国际城去年年初均价曾涨至每平方米25000多元。但如今,部分房源价格回落至每平方米15000元以下,引起部分已购房人群不满。一些人多次表达退房、补偿等诉求。在北京,这类情况已在华业东方玫瑰、首开常青藤等多个楼盘中出现。

在上海,10月15日,一个名为“龙湖郦城”的住宅项目针对部分公寓进行促销,购房者用2万元办理某房产网站的会员卡,即可抵扣30万元的总房款。计算下来,销

售均价为每平方米14000元左右,较此前已售房源的价格低两三成。此次促销吸引了不少看房者下单,但也引发了部分业主不满。一位姓孔的女士说,她之前购买的是期房,要到明年三月才能拿到房子。“钥匙还没拿到,价格已经缩水两三成。买这样房子还有什么意思啊”。孔女士激动地说道。10月22日,100多名购房者在售楼处聚集,并与工作人员发生纠纷。

该楼盘销售人员表示:“对于已购房业主提出的要求,我们

会尽量进行沟通和解决。但目前没有采取退房或退款等方式的计划。”业内人士表示,买房是自主行为,房价涨了购房者获益,跌了也应自负盈亏。不过,根据相关法律规定,经营者因价格违法行为致使消费者多付价款的,应当退还多付部分。开发商应严格履行交房程序,对于确有问题的,应予以退房或补偿。

随着北京、上海等城市“退房”声,立刻引起了国内一些房价较高的一线城市的响应。

## 瑞安“退房”现象并不明显

由于受全国楼市调控政策影响而出现的退房是否会波及瑞安呢?“最近过来办理退房申请的人并不是很多,并没有明显的变化。”市房管局产权与市场管理科相关负责人接受记者采访时这样表态。“从今年年初到现在,全市范围内要求退款的大约有20多套,其中有10套已经被其他买家买走。”该负责人还表示,一些统计出来的退房数据往往是一段时间内的,和之前相比,退房者数量在正常的范围里波动。

据了解,温州市房管局曾为退房问题专门出台了一个文件;在瑞安,退房是被允许的,然而被退的房屋主要以一手房为主,二手房被退的现象很少。该负责人表示,买卖双方根据《合同法》的相关规定向市房管局提出申请,经审核后,挂在由房管局指定的房屋中介所



进行销售,同时还会在媒体上和房管局的官方网站上进行公示,然后办理相关的退房手续。

“退房潮是否存在,有多少人在退房,那得看销售的楼盘总量是多少。”在采访中,一些房地产开发企业都不约而同地提到退房合同在楼盘交易总量中所占的比重。某

楼盘销售部相关负责人还举了一个例子来说明这个问题,“比如说我卖出1000多套房,才有2个退房合同,很正常。”该负责人所说的退房比例,销售总量里,这个比例并不算高,千分之一或者千分之二,这些都是正常波动的范围,有些是不可抗拒的因素,对于地产企业而言,也不能不给消费者退房。

一位不愿透露姓名的房地产开发商相关负责人表示,“现在,很多媒体都在报道退房事件,但是能否将此定性为退房潮,要看成交量在成交总量里面所占比重是否明显,否则就不能轻易定性为退房潮。”市房管局产权与市场管理科相关负责人说“我们瑞安目前才出现了20多套的被退房,这也是个别的退房或者转让现象,这也就说明全国的退房事件对瑞安的影响并不明显。”

## 贷款难是退房的主因

业内人士迟先生告诉记者,当前我市楼市的确出现了少量的退房现象,这主要是因为贷款办不下来所造成的。“举个例子,在没有实行限购令、限贷令的时候买一套400万元的房子,按照规定可以向银行贷款200万元;但是现在实行限购令、限贷令等楼市调控政策,贷款基本上是不可能了,这就使得买房要付全款,就进一步加大了购房的难度,如果购买者凑不齐这么多钱,也就只能退房了。”迟先生说道。据了解,这被退的20多套房子主要是因为购买者贷不到款而迫不得已退掉的。

一位业内人士告诉记者,目前退房现象主要因素还在贷款受阻上,但也不排除部分购房者以贷款手续办不下来为由申请退房,“虽然合同都不支持退房,但现在太敏感,有些开发商本着息事宁人的态度,还是会退,但限制条件很多。”

市民张先生就是因贷款政策而被挡在门外的购房者,他告诉记者自己去年9月份看中了套房,也提出了贷款申请,按照当时的贷款政策,购买90平方米以下的住房还能享受20%的首付。“我想买的房子13000元/平方米,80平方米总价大约在104万元,现在银行不给贷款,我要么通过民间借贷筹齐这房款,要么放弃这套房子,这对我这样的刚需来说,压力越来越大了。”张先生说道。

那么目前我市的退房情况会不会只是一个苗头?接下来会有更多退房情况出现呢?迟先生认为不会:“目前,瑞安市区没有新的楼盘开盘,就塘下有少数几个楼盘开盘。开盘少,退房者也会相应地减少。另外,目前这一时间段的退房情况主要还是政策的影响,因此今后购房者在购房时会首先考虑首付比例、贷款等问题以规避退房的发生。”因此,他认为,目前我市的退房现象主要还是因为购房者对政策变动的不适应性所致。

## 采取措施应对楼市的“冬天”

尽管一些城市的退房事件对我市的影响并不是很大,但是我市的房地产开发商还是采取一些措施以应对楼市的“冬天”。同时,还成立了市房地产行业协会,指导会员企业做好“过冬”的准备。

市房地产行业协会会长张棧清接受记者采访时表示,在当前房地产行业低迷的非常时期,业界面临着迫困境,抱团取暖、共克时艰、互利共赢、取长补短已成为业内人士的共识。张棧清说:“随着全国退房潮的涌现,房地产市场已经出现拐点,为了防止我市退房情况进一步扩大,房地产商应该行动起来,改变房地产商之间的不良竞争状况,顺应市场发展潮流,引导房价理性回归。”

在行业内,人们过去的习惯思维是船小好调头,但是通过市场的洗礼,特别是经过金融危机的考验,大家一致体会到了船大能量大,船大好避风。“今后房地产商应该抓好产品质量,创立名牌,给消费者一个良好的人居环境;同时还要提高售后服务质量,加强小区物业治理,完善小区配套设施。”张棧清说道。