



买房后想退房怎么办？ 什么情况下可以退房？

几经周折买房后,又可能出现很多令人不满意的问题,购房人在什么条件下可以要求开发商退房,如何享有“法定退房权”,具体退房流程是怎样的,退房有哪些注意事项?

根据合同法的规定,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,当事人应当按照合同的约定履行自己的义务,不得擅自变更或解除合同,否则便应当承担相应的违约责任。但是,根据建设部《商品房销售管理办法》和《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》规定,买受人可以依法解除商品房买卖合同有以下几种情形。

购房合同无效

如果开发商的销售行为违反了法律、行政法规的强制性规定,根据法律规定,该购房合同无效,购房人有权退房。开发商的项目开发违法,没有履行法律规定的手续,不具备完备的法律文件,属违反法律的禁止性规定或违反社会公共利益。

比如说开发商在没有取得商品房销售许可证的情形下就与购房者订立购房合同,像类似这种在开发商尚未取得相应手续下订立的合同,应属于无效合同,作为购房者有权利要求开发商退房。

购房合同被依法撤销

对于购房人因重大误解而订立的合同,或者在订立合同时显失公平的,开发商以欺诈、胁迫、乘人之危的手段使购房人在违背真实意思的情况下订立的合同,购房人有权请求人民法院或者仲裁机构予以变更或者撤销。

交房时的套型与设计图纸不一致的,或相关尺寸超出约定的误差范围,而合同中又未约定处理方式的,购房人有权退房。

面积误差

根据建设部《商品房销售管理办法》,凡实际测量的与合同约定的建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%的,购房人有权退房。按套内建筑面积或者建筑面积计价的,除当事人在购房合同中载明合同约定面积与登记面积发生误差处理方式的外,面积误差比绝对值超过3%时,买受人有权退房。买受人退房的,房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内,将买受人已付的房价款退还给买受人,同时支付房价款利息。

开发商没经购房者同意变更设计

开发商擅自变更规划、设计的,或者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,以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的,开发商未能在变更确立之日起10日内,书面通知购房人的,购房人有权退房。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的,视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。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。

房屋主体结构质量不合格

主体结构指的是承重墙、梁、柱等,如果发生地基基础的沉降超过允许变形值,钢筋混凝土构件产生变形、裂缝,砖石结构没有足够的强度和刚度等质量问题,并经工程质量检测机构重新核验,确属主体结构质量不合格的,购房人有权退房。

出卖人迟延交付房屋

经买受人催告后在三个月的合理期限内仍未履行支付房屋义务的,买受人有权请求解除合同,但当事人双方另有约定的除外。

无法办理房屋所有权登记

商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后起超过一年,由于出卖人的原因,导致买受人无法办理房屋所有权登记的,买受人有权请求解除房屋买卖合同并赔偿损失。

由于开发商的原因,买房人在合同约定的期限内无法取得房屋的产权证,若双方约定此条件可退房,买房者就可以要求退房。另外由于前几年一些房地产运营不规范,一些开发商拖欠土地出让金等问题时有发生,导致购买这些楼盘的购房者入住多年也无法取得房屋产权证,购房者也可以要求退房。

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》第二十三条的规定,“因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,当事人可以请求解除合同,出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人”。为此,购房者可以要求开发商退回购房款及其利息。

中国移动15:54

微信楼市百问

70年到期以后 我家房子怎么办？ 开发商可以强行收回吗？

赵女士 :房屋的70年产权问题与不动产登记会否冲突,70年到期以后,房子怎么办? 开发商可以强行收回吗?

燕子 :根据国家法律规定,房产有70年产权问题与不动产登记并不冲突,在2007年的《物权法》中,已经规定了房屋70年产权到期之后,自动续取。也就是说,国家不会赎回房屋,它自动划分到房主的名义下。如今房屋统一登记之后,这方面更加不会有太多问题,因为个人名下的不动产通过登记已经明确,接下来在产权到期后,是免费获得还是收费获得产权,国家会根据当时的情况来决定。预计,70年后,续取房产是需要交费的,可能根据房屋面积的大小来定。

这里补充一下,70年产权指的是土地使用权而非房屋产权。在我国法律规定中,“土地使用权”与“房屋产权”是两个不同的概念,土地使用权出让的最高年限是 :居住用地70年,70年土地使用期满后,土地收归国有,地上建筑物仍然属于业主所有。

冯女士 :退休人员能不能用公积金贷款买房?

燕子 :已经缴了的,不能贷款的哦,贷款的基本条件是正常连续缴存。

陈女士 :如果是辞职,公积金停了一段时间找到了新工作再缴,这对公积金贷款有没有影响,是不是要补缴?

燕子 :贷款的基本条件是连续缴存12个月。如果您在连续缴存未满足12个月急需使用公积金贷款的话,则需现在所在单位帮你补缴。其他的,对公积金贷款没有影响。

问 :如何参与《楼市百问》栏目?

答 :可以加《瑞安日报微地产》(微信号:rabwdc)的公众号并留言,在微信上向我们提问(记住一定要留下手机号码噢),也可直接致电66888080咨询,把要求说得越清楚,瑞报购房专家团成员将为您提供最准确的答案。

欧式情调的现代圆舞曲



项目名称 绿城玉园
项目地址 塘下
设计师 张瑞南
面积 163平方米
材料提供: 博德精工玉石、书香门第地板、华润漆、鸿峰软装、博莱达护墙板、左右门行、乐勤洁具、新众电器、建余玻璃等

在人们的传统印象中,现代风格只是适用于一些小户型,而不敢在面积较大的居室中轻易尝试,以避免产生单调乏味的感觉。而在下面这套大户型居室的装修中,设计师大胆的采用现代风格,并且适当的融入一些其他风格元素,演绎简洁、时尚之美。

本案户型案例设计师选用简约的白色与灰色作为基础色,对天花板进行不规则圆弧形处理,使得空间更加开阔。沙发背景墙使用白色乳胶漆勾缝加入创意时尚的装饰画,简约大气的圆形皮质沙发,营造了客厅浪漫的氛围。电视机背景矮墙使空间显得更为通透,增强视觉效果。白色木格栅作为玄关,浓缩了整个设计的风格 and 情调。



书房采用开放式设计,既好看又实用,并且能够充分的利用到书放在的每一个空间,得到比封闭式书房更精致的设计效果。餐厅与客厅形成良好的穿透感,使空间更为通透。

此户型有四个房间,通过优化设计从原来的三个房间增加到了四个,而且空间一点都不显得拥挤。在主卧上设计师考虑到业主的个性需求,主卧内卫采用完全开放式的处理,没有任何实体墙做隔断,做到干湿分离。使整个房间更加通透,视野更开阔。

张华设计机构已完成绿城玉园所有户型,与众不同的平面设计方案,真诚希望为您打造最具舒适度和文化品味的家居氛围! 特邀您百忙之中抽空前来交流咨询。

(徐向左)