

# 金楼市 周刊 Estate

◎最权威的财富地产杂志

## 去年托关系留房号 今年托关系退房子 楼市退房潮愈演愈烈

开发商正为不断涌至的退房请求而发愁:5月初,南京江宁某楼盘推出房源,开盘时有几十位客户当场交了定金。不过一周后,陆续有客户放弃了认购,随后就有人托了几层关系想拿回定金。

“去年是托关系来留个房号,买套房子,今年全反过来了”,与去年市场相对比,该楼盘主管销售的负责人不胜感慨,但迫于销售压力,购房者真想拿回定金并不容易。实际上,面临购房者退房请求的开发商不在少数,但迫于销售量不足导致的巨大回款压力,大多数开发商并不愿意轻易放手。

### ■现象 买房后反悔的人多了

截至5月底,在南京网上房地产的换手套次排行榜上,高居换手套次前十位的楼盘90天内总换手套次达到675次,平均每个楼盘一个月内的换手套次达到20余次。其中,排在前列的两家楼盘换手套次均达到140次左右。而数据显示,去年3、4、5三个月内全市的总换手套次只有今年的一半左右,换手最高的楼盘也只有70余次。(换手套次是指楼盘认购注销以及成交注销的次数,两者相加就成了一定时期内该楼盘的换手套次)。换手套次的翻倍增加,意味着认购后甚至签约后却又反悔的市民在翻倍增长。

实际上,榜单所显示的只是已成功退房的套数,时下酝

酿退房或正在争取退房的市民人数要更多。不久前,某楼盘推出一栋房源,其销售单价较一个月前降了1000元/平方米左右。这对前期业主而言,等于1个月内一套100平方米的房子缩水了10万元。于是该楼盘十几户业主要求集体退房。

相较于其他板块,江北楼盘的退房现象则更严重。去年下半年江北一带房价已至4800元/平方米附近,而今年以来一路的降价潮已使得该区域单价重回4000元/平方米附近,价格一降再降直接导致了前期售出房源的求退。在换手套次排行榜上,退换房次数最高的前五位楼盘有三家来自江北。

### ■分析

#### 一方忙退一方忙推

网尚房地产研究机构市场研究部主任金涛将时下暗涌的退房现象归结为市民对房地产市场信心的不足。换手套次高可能是个别楼盘通过内部人员或其亲戚虚假认购,制造旺销或以此达到控制房源销售节奏的目的。但大多数则是购房者买房后后悔了。据网尚研究机构对市场的监测,自去年10月二套房新政至今,南京楼市的房价没出现明显上涨,后期升值空间不明显,使投资型客户离场。

在2005年下半年,退房现象也曾现身南京楼市,但与当时不同,2005年是河西等个别板块出现退房现象,而今年则在全市各个区域的楼盘内都有出现。南京工业大学房地产经营管理系博士吴翔华认为,不仅是投资客退场,在当下的楼市背景下,一些自住客户也选择了观望。

与购房者“思退”相对应的是,开发商的不断加推和对退房的拒绝。据网上房地产显示,5月全市有近30家楼盘领取了销售许可证,大多数楼盘几乎一领证就开盘。准备在6月开盘的新老楼盘也多达

20余家。而去年4-6月全市只有十余家楼盘推房。

传统的“金三银四”,南京全市的月销售量仅在4000套左右,较去年同期少了一半。开发商面临巨大的回款压力,购房者此时提出退房,多数都遭到了拒绝。

#### 能不能退成得分情况

在退房请求遭拒后,有购房者选择了各种方式迫使开发商答应退房。对此,江苏君远律师事务所李淑君律师认为,购房者自身情况不同,其退房的理由充分性也不同。

李淑君表示,如果购房者是在签订认购协议、交纳定金但还没有签订买卖合同期间想退房的,分为两种情况。购房者在认购时交给开发商的定金只是一个担保,担保双方在签订正式的商品房买卖合同前有一个诚实磋商的过程。也就是说,签最终的买卖合同之前,购房者和开发商还有一个就认购协议中的条款进行磋商的过程。第一种情况,如果有购房者在交纳定金后后悔了,觉得自己考虑不成熟而要求退房,没有履行磋商过程,要承担违约责任,开发商不必退回定金。第二种情况



漫画 俞晓翔

是,如果购房者对认购协议中的条款和开发商有了一个磋商的过程,在对买卖合同不满意的情况下要求退房,按照有关法律,开发商应退还定金。

有的购房者是在签订了买卖合同后要求退房的。实际上,如果不是因为开发商违背了合同条款,而仅因为降价要求退房,则购房者的要求显然不合理。李淑君认为,除非在签订买卖合同时开发商曾承诺不降价,否则购房者就要承担市场价格变化而带来的房产价值缩水。 快报记者 杨连双

#### [相关链接]

以下十种情况购房者可以退房

第一,延迟交房;第二,开发商缺少有效证件与批文,导致合同无效;第三,开发商擅自变更设计;第四,拿不到产权证;第五,无法得到贷款;第六,房屋面积误差超过3%;第七,房屋质量不合格;第八,商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的,买受人有权退房;第九,因质量严重影响房屋使用;第十,开发商把房子抵押。

## 金轮国际广场

Golden Wheel International Plaza

其实,很多企业高管,都需要一间

### 离OFFICE更近的私人行宫

新街口绝版核心 酒店式商务套房 51-60平米臻品景观单位 最后加推中!

这里是您的超五星私人酒店&家居格调的私密行宫

国际顶级世邦魏理仕提供 360度管家服务,更自由,更舒适,更个性,更便捷,无需预约,随心掌控。



地铁枢纽上盖物业 / 超五星豪华精装,家具家电顶级配置 / 提供后续租赁服务,投资轻松更稳定

Hotline: 86/25-84704018 84719008

项目地址:中国南京新街口汉中门大街(金轮国际广场,金轮国际商务酒店)

黄日华