(上接B25版)

聚焦“楼市降价综合征”系列报道之二——退房潮

“团退”,能成吗?

为什么要退? 房价大降业主难以接受

楼盘降价,房屋价值缩水,少则几万、十几万,多的几十万甚至上百万,资产无形蒸发:“看着自己甚至父母亲人的血汗钱损失,心痛不已,肯定要开发商给个说法。”

也有业主是拿着楼盘卖房时的“承诺”来的。要求集体退房的某楼盘业主称,“卖房时售楼小姐口口声声说高档楼盘不会降价,只会涨,所以才买了房,现在降了,按理当退。”有业主则称,开发商卖房时曾承诺“不降价,降价给老业主赔偿”,现在是要求开发商给老业主交代的时候了。

伴随着楼盘降价一道激起业主退房心理的,还有对房屋质量的不满、相关配套未到位等各种理由。江北某楼盘的一位业主致电本报,他当时冲着开发商承诺的名小学、名中学买了房,现在不但房价下降,学校的承诺也成了泡影,未来小孩上学无望,他现在只能强烈要求退房。而有的业主则称在“暗察”中发现了开发商施工中的“未来无法整改的质量瑕疵”。

而在退房大军中,大部分业主是像李进一样的打算“退了再买”,“只要求退房,要求还房款和银行利息”是他们的模式。另一占很大比重的业主,“不能接受降价,但还想要房子,希望开发商给予降价部分的赔偿”,有业主称,即便不能赔钱,希望开发商能考虑送装修,送车库,送家电的方式安抚前期业主。

南京一位不愿意透露姓名的地产人士分析,在房价疯狂的2007年,大部分炒房客疯狂进入房地产。退房大潮中,最着急的是炒房客。

谁愿意退钱? 开发商无心更无力赔偿

与“求退”业主同样焦灼的是开发商。今开发商痛苦的是今年以来销售量低迷、银根紧缩、全球经济危机等因素背后的资金链吃紧。在南京,前10个月南京商品住宅销售量仅相当于去年四成。大部分开发商逐渐面临资金流短缺甚至断流的困境。“降价促销的初衷本是刺激资金回流,退房贴钱的可能性就更微乎其微了。”一家研究机构的分析师称,这或者可以理解为,即便开发商有赔付的愿景,也没有赔付的能力。

漫画 俞晓翔

“团退”、请赔在南京早有先例。上半年南京河西某楼盘的业主就因价格问题向开发商集体提出退房、退款的要求,而后该楼盘业主也得到了现金、实物等不同程度的赔付。不过,当前情况下,大部分开发商选择了拒绝。日前曾遭遇业主“团退”的一家开发商公开声明,“十分理解业主的心情,但于理、于法、于情,原则上都不能接受业主的要求。”

想退就能退? 值得同情但暂无法律支持

在江苏钟山明镜律师事务所蒋德军律师看来,房屋降价导致的价值缩水值得同情,但目前还没有法律上的规定支持业主因降价而退房。

“从今年七八月至今,基本每天都会接到1–2个电话咨询房价下跌是否可以退房、如何退房。我一般都劝告对方不必为此耗力维权了。”蒋德军律师分析,按照2003年1月施行的《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》中的规定,符合业主退房的条件有明确规定(如下)“由于价格下降导致房屋资产缩水而要求开发商退房并不合理,没有法律依据。”

也有业主提出,已交付的房屋业主自担风险,但尚未交付的期房出现价值缩水,开发商是否该做出相应赔偿?蒋德军解释,按照现有的法律规定,期房销售本身在买卖合同生效后就已经完成交易,开发商没有义务给购房者赔偿。不过考虑到有房源在售、企业声誉等因素,会有开发商选择给前期业主一些补偿。”

江苏东恒律师事务所王磊律师提醒,如果在签订房屋买卖合同中,有关于房价下跌后退房、赔偿等方面的条款约定,则可以合同为依据要求退房或赔偿。口头承诺不做为法律依据。此外,在业主愿意承担违约金的情况下,开发商应考虑予以退房。 **快报记者 杨连双 周彤**

延伸阅读

哪些情况可以退房?

《金楼市》推出聚焦“楼市降价综合征”系列报道后,很多读者打电话来询问自己的房子能不能退?《金楼市》整理了《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》中有关退房的部分条款,帮助购房者了解情况,若需更具体帮助,可以参考法律原文或咨询律师——

第二条 出卖人未取得商品房预售许可证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。

第八条 商品房买卖合同订立后,出卖人未告知买受人将该房屋抵押给第三人或者出卖人又将该房屋出卖给第三人,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失。

第九条 出卖人订立商品房买卖合同时,故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明,或故意隐瞒所售房屋已抵押的事实,或故意隐瞒所售房屋已出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。导致合同无效或者被撤销、解除的,买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失。

第十二条 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验确属不合格,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

第十三条 因房屋质量问题严重影响正常居住使用,买受人请求解除合同和赔偿损失的,应予支持。

第十四条 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,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。

第十五条 据《合同法》第九十四条的规定,出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款,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;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。

第十八条 由于出卖人的原因,买受人在一定期限届满未能取得房屋权属证书的,出卖人应承担违约责任。

第十九条 办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年,由于出卖人原因,导致买受人无法办理房屋所有权登记,买受人请求解除合同和赔偿损失的应予支持。

第二十三条 商品房买卖合同约定,买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因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,对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。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。