

# “无理由退房” 给购房者藏坑

## H房·热点

“无理由退房”是近几年一些房地产商推出的销售策略。尤其是2020年以来，受疫情影响楼市遇冷，为吸引购房者，“无理由退房”更是被多家知名房企当作“破冰”利器。然而，记者调查发现，不少消费者在退房时却遭遇“有条件退房”“无限期退款”甚至“拒绝退房”。相关纠纷在多地发生，有的甚至闹上法庭。

### 说好的“无理由退房”呢？

2019年7月，北京张女士来到天津宝坻看房，一家知名房企楼盘的销售人员表示，“交房前都可以‘无理由退房’，买我们的房子没有任何后顾之忧。”张女士定房并陆续交纳定金和部分房款等近40万元。

因没能获得天津购房资格，她于2020年5月申请办理退房。本以为一切按照流程顺利进行，但此刻她却发现，承诺时的“拍胸脯”变成了般推脱。

“当时急需用钱，我不知道跑了多少次售楼处，也记不清打了多少通电话，每次都答复‘在走流程’。”无奈之下，张女士向法院提起诉讼，在2020年11月27日才终于拿到退款。

天津某售楼处一销售人员向记者透露，房企通常不愿意接受客户退房。退款通常至少需要三至六个月；如果开发商已支付部分中介费或奖金，退款时间更难保障。另外，销售人员因卖房有奖金，也往往不愿意配合客户退房。

此外，逾期申请退房、逾期付款、已办理网签或银行贷款等都是“无理由退房”遇阻的常见理由。有的开发商甚至要求购房者交纳全部首付后才能退房，但这些内容在销售时往往都不会对购房者提及。

此类纠纷并不少见。记者在中

国裁判文书网搜索“无理由退房”，结果显示有1388份相关案件裁判文书，涉及全国不少地方。

### 退房承诺背后藏玄机

“无理由退房”，乍一听，很多人会联想到网购时的“七天无理由退换”。然而看似简单的退房承诺，背后往往藏着不少坑。

——广告不认账，签字才算数。业内人士介绍，如果承诺“无理由退房”，开发商应向购房者出具《无理由退房承诺书》并与其签订《无理由退房协议书》。但在现实中，书面协议往往变成口头承诺，一旦遇到退房，有的开发商就以未签订协议为由拒绝。

——承诺可退房，时间无限制。一家曾推出“无理由退房”活动的楼盘销售人员告诉记者，“即使签订协议书，开发商也往往会有‘埋雷’，退款时限一般不会写在协议里。”

“这就意味着，即使开发商退款拖沓，购房者一般也很难以逾期未退房为由，主张按同期贷款基准利率计算给付利息。”内蒙古购房者丰红霞说。

——解约藏玄机，日期后来填。记者拿到湖南一家置业公司的《解除<商品房买卖合同>及认购书的协议书》，落款右侧有乙方签字和手印，但下方没留时间栏，而左侧甲方签字栏、时间栏均为空白。丰红霞解释说，这样做的目的是，如果购房者要求开发商支付利息，开发商可选择填写对自己最有利的时间。

——提前留后手，维权少证据。有购房者告诉记者，有的退房协议还会要求购房者申请时必须交回所有与购房有关的原件，且不得以任何理由、任何方式向开发商主张任何权利。因为白纸黑字写着“不得主张任何权利”，手里又没有原件，购房者往往会选择放弃维权，吃哑巴亏。

——想过退房关，留下违约钱。记者在采访中还了解到，有的开发商

退款时要求扣除销售中介佣金，甚至要求支付违约金。

“当遇到因为房子降价等原因集中退房时，开发商无法短时间全部退款，有的销售人员会提出谁愿意扣除一部分钱作为违约金就先给谁退，部分购房者为了能尽快拿回钱也只好接受。”一位销售人员说。

### 监管须出手，市场待规范

面对“无理由退房”引发的纠纷增多，部分地方已开始出手规范。例如，广东省东莞市住建局2019年1月发布了《关于推广使用<东莞市商品房认购书(范本)>的通知》，对退房申请时间、定金退还时限、逾期未退赔偿等进行了约定。江西省则规定，房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限。

但在全国范围内，各地规范程度不一，更无统一标准和通用细则。专家表示，一方面，应尽快建立起与“无理由退房”全流程相适配的监管规范；另一方面，开发商应将诚实守信作为企业生命线，提高产品质量和服务。只有这样，才能让购房者明白消费、安安心心交易。

对于购房者而言，在购房时不要抱着“反正能退”的心理草率购房。广州大源按揭代理服务有限公司总经理郑大源提醒说，即使获得全额退款，也有损失风险。如果购房者已办理按揭贷款，会损失支付给银行的利息；如果再购房，会因有过房贷记录而在一些城市失去首套房资格；如果房价上涨则会造成“隐形损失”。

天津市消费者协会投诉部主任陈云奎提示，购房者与开发商签订购房相关合同时，要全面了解退房要求及其附加条件。“对于‘无理由退房’，容易产生扯皮的关键问题，一定要通过书面形式约定下来。如果不能落到文字上，也要做好录音证据留存。”

(据新华社电 记者刘元旭、栗雅婷)

广告·热线:66810888

孝  
代代  
福

爱国 敬业 誠信 友善  
自由 平等 正義 法治  
富強 民主 文明 和諧

中宣部宣教局 人民日报 漫画增刊  
中国网络电视台

## 海南恒大御湖庄园： 邂逅诗意美好生活

许多人向往远方的诗和美好。在海南恒大御湖庄园，于山湖间择一美宅，不必去往远方就可以领略生活的诗意和美好。

该项目临近文笔峰、南丽湖等著名景区。湖畔边，白鹭飞翔。周边拥有千年亚洲榕树、久温塘冷泉、母瑞山革命根据地纪念园等丰富的旅游资源。得天独厚的山水风光，让人尽享自然健康生活。这里是许多久居城市之人梦想栖居之地。这里有茂盛的山林、清新的空气，近赏湖光潋滟，遥瞰山色美景，远离喧闹嘈杂。

海南恒大御湖庄园将山湖间的自然风光融入惬意生活的日常，打造了约10万m²欧式臻美园林；以中心景观轴为主线，将居丁河与园区相互融合，打造独特生态湖景水岸风光以及富有山湖特色的理想栖居之地。

该项目打造了约5300m²健康颐养中心，涵盖健康管理中心、医疗、休闲娱乐、文艺、生活及行政服务六大功能区。闲暇之余，不妨带上孩子、约上好友，一起在阳光泳池游泳、在多功能

健身中心里挥洒汗水，让闲暇时光更精彩！

从清晨到黄昏，在自然美景环绕的环境里开启每天的生活。该项目的南向观景露台，采光和通风条件俱佳。世界五百强恒大集团秉承9A精装理念，为业主提供科学的空间布局，精装修交付让业主减少装修的烦恼。

海南恒大御湖庄园是恒大集团在定安倾力打造的一处桃源胜地，凭借优质的自然环境资源和缤纷的养生配套设施，为居者提供世外桃源般的居住体验。

海南恒大御湖庄园，文笔峰旁，南丽湖畔。在这个世外桃源，风景触手可及，诗意美好生活从此开启。(广文)



## H家装课堂

华云品味装饰  
热线:68581005 68581006  
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

### 打造定制衣柜 满足个性化需求

如今，定制衣柜已经成为众多业主的选择。定制衣柜能实现空间利用的最大化，业主可以根据个人喜好量身打造，满足个性化需求。

目前，衣柜的现场制作分为柜体和柜门两部分。其中，柜体施工流程包括墙面和地面防潮处理、图纸审核、开料、组装、固定、贴饰面板，压线条清边等。柜门施工流程包括开料、打锯路、胶合、清边打线条、刨线条磨光等。

在衣柜施工过程中，专业施工人员会先与客户、设计师确认好图纸，并根据图纸的位置严格施工，杜绝柜体空间的布局不合理。在施工过程中，还会做好墙面、地面、板材、柜体的防潮处理。

板材的优劣，也会影响柜体质量。想要打造好衣柜，业主应选择环保优质板材。

本栏目鸣谢海南华得品味的大力支持



### 广告 联系

谌墨 13707587749

## 恒大美丽之冠： 美景如诗 惬意生活

恒大美丽之冠，依临春河而建，择址三亚亚城中。项目周边环绕凤凰岭海誓山盟景区、名花公园等七大生态公园；远瞰三亚湾，拥揽山林河海四重景观。择居于此，一种生活，多种精彩，美景如诗，惬意生活。

繁华的都市生活，离不开便利的交通环境。恒大美丽之冠位于三亚凤凰路与新风街交汇处，多维立体路网贯穿南北，可快速通达全城。

城市丰富配套设施带给人们的，除了生活上的便利，还有精神上的满足。该项目周边商圈、医疗、教育配套齐全，让您畅享便捷都市生活。

恒大美丽之冠拥有优越的地理位置和舒适的居住空间。在恒大美丽之冠，室外星光天际泳池、禅意庭院等八

大风情园林，在繁花绿荫和水系重叠造景间，让您尽情感受园内绽放的自然风情，目之所及皆是美好。在恒大美丽之冠，您可以感受到都市生活的风雅韵律，每一天都充满诗情画意。

择一城终老，畅享舒心四季。恒大美丽之冠匠心打造品质生活居所，满足人们对幸福旅居生活的美好追求。(广文)



## 树尚知静立水边 人学须遵默而识之

文誠敬愛公平自和文民富  
善信革國治正等由諧明主彊

树尚知静立水边 人学须遵默而识之

中宣部宣教局 人民日报 漫画增刊  
中国网络电视台