

听起来很美的“无理由退房” 为何变“闹心药”？

○据新华社电 “交房前都可以无理由退房。”因为这样一句美妙的承诺，2019年北京的张女士爽快地交纳了近40万元定金和部分房款。但当她因没能获得购房资格要求退房时，当初的“定心丸”成了“闹心药”。在长达半年的时间里，她在京津两地来回奔波，反复交涉，走上了艰难的维权之路。

“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，“新华视点”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。

“无理由退房”变“有条件退房”“无限期退款”甚至“拒绝退房”

2019年7月，张女士到天津宝坻看房，一家知名房企楼盘的销售表示，“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。本以为能一切按照流程顺利进行，但此刻她却发现，承诺时的“拍胸脯”变成了百般推脱。

“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，也往往不愿意配合顾客退房。

湖北武汉的王女士也有相似遭遇。2020年3月，当地有楼盘推出“无理由退房”活动，她线上看房后交纳了意向金和部分首付款。后来由于资金问题想退款，开发商却表示意向金已自动转为定金，不能退还。后几经调解，开发商才同意全额退款。

也有购房者的退房申请直接被拒。内蒙古静叶律师事务所的丰红霞曾在当地一知名楼盘购买了一套精装房，售楼处巨幅海报上写道：“实力承诺，无理由退房”。看房时，销售人员也向她保证：“您可以直接看现房，如果有不满意的地方我们可以给您维修到满意为止，如果实在不满意可以无理由退房。”

后来，丰红霞发现房屋地板存在质量问题，几次维修后问题仍未解决，丰红霞提出退房。但开发商却以“所购买房产为现房且没有签订《无理由退房协议》”为由，拒绝退房。

“售房时没有人提醒，我也不知道还要签这个协议。”丰红霞说。无奈之下，她不得不向法院起诉。

除此之外，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。

退房承诺背后有哪些坑？

“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‘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为由，主张按同期贷款基准利率计算给付利息。”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日期。

——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。因为白纸上黑字写着“不得主张任何权利”，手里又没有原件，购房者往往会放弃维权，吃哑巴亏。

——想过退房关，留下违约金。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、逾期末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，才能让购房者明明白白消费、安安心心交易。

对于购房者而言，在购房时首先应充分考虑房屋价格、质量、地段、经济实力等因素，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责任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“隐性损失”。

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，要认真逐条阅读条款，全面了解退房要求及其附加条件。如有疑问，要及时要求开发商进行解释。

“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。”陈云奎提醒说。

霸王花·东城国际项目一期 首批产品销售超八成

霸王花·东城国际项目接待中心自开放以来，因其区域发展机遇和城市发展战略双重加持，赢得了无数河源客户的青睐，创造销售热潮。截至25日，霸王花·东城国际一期首批产品销售超过八成，一举拿下抢眼销售业绩，足可见购房者对霸王花·东城国际的认可以及价值看好。

无论是地段、配套还是户型，霸王花·东城国际均能满足购房者的多样要求，成为东源当之无愧的热销楼盘。霸王花·东城国际项目西临仙塘大道，南面为东源大道，离东源高速入口仅2公里，干道纵横，四通八达。处于政务、商业、经济、教育中轴，10分钟内畅享万达、坚基两大商圈，希尔顿酒店、东源公

园、众多行政机构环绕，全面满足购物、休闲、医疗、教育、政务、居住等多元化需求。

此外，项目自建社区幼儿园、小学，并配有重点初中、高中等多所学校，一体化优质全龄教育配套、先进卓越的教学理念、雄厚卓越的师资力量，让孩子与智慧共成长。

霸王花·东城国际秉持对河源家庭生活习性的深入了解，倾情打造建筑面积约95—190平方米的舒适品质人居，首推户型105—175平方米的江园三至四房。户型方正实用，空间合理布局，罕有阔景南北双阳台，套房式主卧，超宽楼距视野，采光通风俱佳，充分满足家庭成员生活所需，彰显居者尊贵人生。

（邹力）

汽车动态

电动汽车“半路趴窝”？ 工信部：提升汽车低温使用性能

○据新华社电 针对近期北方城市遭遇寒潮气温骤降，一些电动汽车低温环境性能下降问题，工信部新闻发言人黄利斌在26日的国新办发布会上表示，工信部组织整车和动力电池企业、行业机构、高校院所开展技术攻关，加快全气候电池等研发和产业化，并抓紧研究制定相关技术规范，要求汽车企业加强售后服务。

与燃油车相比，电动汽车具有节能减排、使用成本低等优势，但产业仍处于发展阶段，还存在诸多问题，低温环境性能下降就是其中之一。

黄利斌说，这主要表现在动力电池容量衰减、续航里程缩水等。工信部要求汽车企业加强售后服务，支持整车企业和电池

生产企业加强技术攻关，并抓紧研究制定相关技术规范，加强产品准入和生产一致性检查。

黄利斌表示，目前，重点企业、行业机构已积极行动起来。随着技术水平的提高和管理政策的完善，新能源汽车低温使用性能将获得实质性提升。

针对近期社会关注的集成电路产能问题，黄利斌表示，集成电路作为智能设备最关键的组成部分，需求持续旺盛。全球主要集成电路制造生产线均出现产能紧张的情况。工信部将支持企业持续提升集成电路的供给能力。同时，积极支持电子元器件和精密加工企业高质量发展，坚决保护知识产权，维护企业的合法权益。

河源一周精品好房

—— 二手楼盘 ——



扫码关注“河有房”
了解更多河源楼市信息

江边物业东江湾·江湾明珠

河源豪宅标杆，深河学位房，一梯一户188平方米毛坯4房2厅4卫，双大阳台南北通透，漂亮视野，黄金中高层，附近顶级配套一应俱全，证满两年！ 售价225万元。

雅居乐花园

空中别墅复式中空大厅全屋豪华装修，312平方米5房3厅3卫，送2个车位，一梯一户保养新，南北通透，三面采光，全屋定制索菲亚，送家电电器，低价出售330万元。

雅居乐二期

精装修3房2厅，保养新颖采光充足向花园，景观视野开阔，送全屋家私家电，证满两年，钥匙在手，仅售81.8万元。

雅居乐新地

精装修保养九成新，送全屋家私家电，拎包入住，3房2厅1卫，阳光充足向花园，景观视野开阔，证满两年，钥匙在手，仅售76.8万元。

雅居乐花园一期

四房两厅两卫，毛坯房，中间楼层，阳台朝南，证满两年，钥匙在手，随时可看，一口价118.8万元。

雅居乐花园一期

一房一厅一卫，豪华装修，中间楼层，阳台朝东北，证满两年，带租约出售，送全屋家私家电，一口价：53.8万元。

恒大名都

靚盘推荐，恒大名都精装三房二厅二卫115平方米，朝东南，视野采光好，漂亮中楼层，保养超新干净舒适，业主换大房，证满2年，售价96.8万元。

源江豪庭

万达广场对面，源江豪庭，两房两厅一卫一厨两阳台，豪华装修，中低楼层，全屋家私家电全赠送，仅售65.8万元。

宝豪·御龙湾

一线全江景房宝豪·御龙湾二期南北通透户型，213平方米大平层 5房2厅2卫，黄金楼层，售价172万元。

御江·帝景湾

万达旁边御江·帝景湾可看江景，3房2厅2卫，带入户花园 131平方米，朝南，三面光，证满二年，带车位一个，诚售108万元。

恒大名都

两房两厅81平方米，楼层好，朝东南，无遮挡，带大部分家具，可拎包入住。一口价仅售64.8万元。

碧桂园凤凰城

精装，116平方米，3房2厅2卫黄金楼层，视野开阔，业主极少在家住，送全屋空调，因业主置换大房，证在手交易安全，一口价82.8万元。

碧桂园凤凰城

豪华联排别墅，158平方，三层楼，一楼：客厅，茶室，餐厅，厨房；二楼主卧，卧室衣帽间；三楼两间卧室，新装修未入住，业主资金周转急售195万元。

雅居乐二期

带装修2房2厅1卫，76平方米，简约格调温馨舒适，家电电器全送，证满2年，仅售65.8万元。

桃源国际

电梯12楼，楼王位置，面积125平方米，4房2厅2卫，超大主阳台朝南，前后双阳台，视野好，光线好，业主诚心出售93.8万元一口价，房产证满2年，正常首付款赎证。

长城世纪华府

建设大道，四房两厅两卫，151平方米带精装，主阳台朝南，市三小学区房，楼王，一梯一户中间楼层，送全屋家私家电，业主另有投资，仅售99.8万元，房产证在手。

恒大名都

现投现收益超值商铺，恒大名都街边商铺，纯实用面积76平方米，小区高达85%入住率，带租约，即收租！ 地段优，回报高，单层商铺仅售99万元包过户（一口价）！ 包过户！

雅居乐花园一期

现投现收益超值商铺，雅居乐花园一期，内街商铺，面积123平方米，小区主出口旁，带租约，即收租！ 地段优，回报高，双层商铺，仅售138万元不包过户（一口价）。

江山一品

毛坯3房2厅2卫，118平方米，主阳台朝南，前后双阳台，视野好，光线超好，房产证满2年，一口价：96.8万元。

雅居乐君悦

笋房推荐，雅居乐君悦116平方米，3房2厅2卫2阳台毛坯，朝南，一口价81.8万元，单价7字头，送车位。

一手新盘

代理一手房源，各种户型均有，独享河源日报团购优惠政策：

【铭成华府】【雅居乐-金麟府】【春天里公寓】【春天里商铺】【万达住宅+商铺】【万达东江城】【天时代花园】【花城湾】【坚基风光里】【雅居乐悦江】【公园里别墅】【恒大雅苑】【泰和茶文化街】【安居雅苑】【江湾一号】【霸王花月亮湾商铺】【霸王花丽江花园】【巴伐利亚庄园】【客天下】【理想家园】【雅居乐悦江】【万达越祥湾】【美的城】【美的云筑】【美的未来城】【汇景九里湾】

置业电话：冯生 13750279286