

杭州楼市：去年托关系买房今年托关系退房 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/504/2021_2022__E6_9D_AD_E5_B7_9E_E6_A5_BC_E5_c44_504268.htm 在陷入滞销僵局的同时，杭州楼市也正在遭遇退房潮。记者根据杭州透明售房网、余杭透明售房网、萧山透明售房网今年4~6月的解除合同公示，发现今年二季度以来杭州有记录可查的退房已达210套，比一季度增长50%。从数据统计看，无论是知名品牌公司旗下的产品，还是别墅、排屋、精装修公寓这样的高端住宅，都开始出现不止一例的退房记录。购房者看淡楼市，想尽办法退房从记者统计的结果来看，目前为止，杭州的退房潮没有北京、深圳、广州、南京那么凶猛，但也已经表现出增长趋势。杭州透明售房网上4月初公示了今年第一季度解除合同楼盘排名，共涉及6个楼盘，解除合同106套次，退房记录最多的是大世界五金城，有36套次。而记者统计了4月起至今的解除合同记录，数量明显上升：杭州主城区共有55个楼盘涉及，解除合同124套次；余杭区有22个楼盘涉及，解除合同77套次；萧山区由于数据不完整，有记录可查的是6个楼盘涉及，解除合同9套次。无论是所涉楼盘，还是数量，都大幅增长。事实上，网上所公示的只是已经成功退房的数量，时下正在酝酿或争取退房的购房者比数据显示的要多。在杭州透明售房网上有这么一起投诉：5月21日，一购房者称自己4月初在杭州城东某楼盘预订了一套210平方米的商品房并购买了一个车位，结果发现车位太小，“只能停一辆QQ车”，于是要求退房。2天后，该楼盘开发商作出答复称，车位尺寸完全符合规定，而且客户是现场看了位置看了尺寸后购

买，并没有强买强卖。开发商还表示，4月底，该客户要求将车位款一并计入房款，也已经办理，该客户投诉情况并不属实。5月30日，矛盾升级。该客户再次要求“退房、退车库”，质问开发商一直拖着不处理，“与强卖有什么区别？”该楼盘开发商也针锋相对，称该客户自5月初起多次偏离事实投诉，公司将保留追究该客户的违约责任。无独有偶。杭州城西某楼盘同样遭遇退房风波。有购房者投诉该楼盘附近有一个规模很大的公墓群，称“该瑕疵已影响到我们对该房屋的合理预期和总体评价，如继续履行合同将给我们造成更大损失”，要求尽快解除合同，并如数退还已付房款。几天后，被投诉的开发商答复说，项目周围有公墓群本身是事实存在，工作人员并未隐瞒，且公墓群在项目红线外，以此作为退房理由并不充分，公司不能退房。今年以来，杭州有大量新上市商品房，然而很多楼盘上市半年但销售率不足三成，反观购房者的退房或以退房为目的的维权热情却在上升。看透明售房网上的投诉记录，在今年年初，多是购房者投诉开发商“疑似捂盘”、“有房不卖”、“销售人员态度恶劣”，抱怨自己有钱买不到房。3月以后，投诉内容主要变成“开发商偷工减料”、“故意隐瞒楼盘真实信息误导消费者”。而开发商的态度也从之前的不积极变得较为积极，只是解决问题欢迎，要退房不行。退房，甚至以激进方式退房，很大部分的原因是购房者对后市的信心不足。“这段时间是有不少客户来咨询如何退房。”一位经常接房地产类案件的资深律师私下告诉记者。从法律法规上讲，只要商品房存在套型与设计图纸不一致、开发商擅自变更规划和设计、面积误差绝对值超过3%、商品房主体结构不合格这四类情况之一就满足

法定退房条件，但实际上很少有购房者能以这些理由达到退房目的。“私下我会建议购房者托熟人帮忙，悄悄把房子退了。”一些找不到正当理由的购房者，会迫使开发商在价格上让步。“一些客户会直接要求在原本谈好的价格基础上再打折，否则就拖着不签约。”一位城西某楼盘的销售部经理向记者诉苦说：“这毕竟是市场经济，有涨就有跌，但客户不理睬这些。只要房价有下跌迹象他们就会绞尽脑汁要你补偿。”投资者退房最急迫 商住型物业、大户型高端公寓、远郊公寓退房量最多“去年是托关系留号子买房，今年是托关系退房。”当记者辗转联系上购房者韩先生时，说起刚退掉的这套房子，韩先生说，为了这套房子欠了两次人情。韩先生看中的这个楼盘在钱江新城，去年下单的时候市场正好，他是托了关系才拿到房号，还专程赶到杭州来签约，但现在实际上9.7折就可以买到，比他买的时候便宜近10万元。“本来是打算只要能退，哪怕付点违约金也行，结果开发商拒绝了，只好再托朋友帮忙。”像韩先生这样的投资者是退房最急迫的群体。如市中心一楼盘，5月19日有7套退房，其中四套的原购买人均为何某，另三套的原购买人均均为张某；清雅苑同一天退3个车库，原购买人也为同一人；盛世嘉园，退房11套，其中5月20日、5月21日两天就退了8套……分析去年与今年上半年杭州在售商品房的退房记录，一些投资性强、投资者购房比例较高的物业往往是退房记录较多的楼盘。根据杭州透明售房网上公示的2007年解除合同楼盘排名，涉及数量排名前十的楼盘中有6个是商务办公楼、酒店式公寓这类投资型物业。而今年第一季度上榜的6个涉案楼盘中，有四个属于市场、酒店式公寓等投资型物业。随着今年第二季度退

房数量的增加，物业类型也变得比较多样，但还是逃不出两大类：一类是投资型物业，另一类则是住宅中的大户型高端公寓或目前居住实现性不高的远郊公寓。杭州主城区以及余杭、萧山区，83个有退房记录的楼盘中，有17个楼盘51套商品房属于第一种类型，有22个楼盘79套商品房属于第二种类型。这两种类型的物业退房量占了4月至今退房总量的62%。

对目前楼市涌现的退房潮，一些业内人士表示：因为对后市的看空，一些购房者开始行动，或直接找开发商投诉，或拒收房屋，或诉诸法律，目的只有一个退房，以求减损。而另一方面，迫于销售量不足所引起的回款压力，开发商也不会轻易放手。采访中记者了解到，个别开发商已经在提高定金数额，从5万~10万元提高到15万~20万元，或者提高合同中约定的违约金赔付比例，以求提高预订客户的实际签约比例，减少退房量。这场买卖双方的博弈或许不会让参与者感到愉快，只希望在付出代价之后，市场能更规范，产品能更物有所值，消费者也能更成熟。

表1：2008年4月~6月杭州在售楼盘解除合同情况（仅收录退房4套次以上楼盘）

项目名称	退房数量	所在区域
金沙学府1号商务办公楼	20套	下沙区
盛世嘉园	11套	余杭区
瑞达城市花园	10套	余杭区
水岸城市花园	9套	上城区
景江城市花园	4套	上城区
多蓝水岸小区	6套	下沙区
连城国际花园	5套	余杭区
荷塘花苑	5套	余杭区
新绿园	5套	江干区
和家园	4套	西湖区
尊宝大厦	4套	江干区
现代印象广场	4套	滨江区
环球中心	4套	下城区
汇观山花苑	4套	余杭区
旺角城（一期）	4套	萧山区

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com