

# 大城市缘何频传“退房”声？



十月二十一日，部分购房者在浙江省第十八届房博会上观看楼盘模型。（新华社发）



核心提示

□新华社记者 叶锋 潘旭 刘德炳

近期，北京、上海、杭州等地一些新房源实行较大幅度降价销售，引起部分已购房业主的不满，后者要求给予补偿甚至退房。各地由于价格因素引发的退房案例也有增多趋势。

一些房地产专家表示，楼市调控进入“关键期”，应进一步巩固调控成果，促使“数据拐点”转化为真正的“市场拐点”，但在挤出房价泡沫的同时，也应把握节奏，避免房价大起大落伤害实体经济。

## 1 热点城市楼市频现“退房”诉求

位于北京市通州区的京贸国际城，去年年初均价曾涨至每平方米25000多元。但如今，部分房源价格回落至每平方米15000元以下，引起部分已购房业主不满。一些人多次表达退房、补偿等诉求。在北京，这类情况已在华业东方玫瑰、首开常青藤等多个楼盘中出现。

在上海，10月15日，一名为“龙湖郦城”的住宅项目针对部分公寓进行促销，购房者用2万元办理某房产网站的会员卡，即可抵扣30万元的总房款。计算下来，销售均价为每平方米14000元左右，较此前已售房源的价格低两三成。

此次促销吸引了不少看房者下单，但也引发了部分业主不满。一名姓孔的女士告诉记者，她之前购买的是期房，要到明年3月才能拿到房子，“钥匙还没拿到，价格已经缩水两三成”。10月22日，100多名购房者在售楼处聚集，并与工作人员发生纠纷。

龙湖地产有关负责人称，此次销售不是“降价行

为”，而是“低价促销”。楼盘销售人员表示：“对于已购房业主提出的要求，我们会尽量进行沟通和解决。但目前没有采取退房或退款等方式的计划。”

南京市中级人民法院近期公布的数据显示，今年以来受理的房屋买卖官司有236起，同比上升11%，其中87%与业主要求退房有关，退房原因包括“首付提高后无力支付”“限购后无法购买”“担心房价下跌”等。

业内人士表示，买房是自主行为，房价涨了购房者获益，跌了也应自负盈亏。不过，根据相关法律规定，经营者因价格违法行为致使消费者多付价款的，应当退还多付部分。开发商应严格履行交房程序，对于确有问题的，应予以退房或补偿。

中国房地产学会副会长陈国强认为，近期退房诉求和案例增多，表明投资投机者和“刚需”置业者均看空楼市。从目前政策释放出的信号看，调控从紧的方向不会改变，这也影响了购房者的预期。

## 2 “退房”声中，楼市“拐点”隐现

降，还是不降？记者采访发现，开发商的态度出现明显分化，“硬挺”房价的力气渐弱。

一是“短期促销”型。比如，“龙湖郦城”项目的促销实际上是开发商近期一个“抢收华东”促销行动的一部分。龙湖对外公布的信息称，在5天行动中，认购金额达20亿元。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍分析，部分开发商近期对个别项目降价销售，更多是为短期内回笼资金，“一个明显的特点是，这些楼盘的促销都是‘点到即止’，大面积的降价并未到来”。

二是“压力驱动”型。北京联达地产机构董事长杨少锋表示，经过了新一轮调控大半年的打压，一、二线城市楼市普遍成交锐减、价格停涨。此外，随着融资渠道的不断收紧，从2009年开始，房地产信托猛增，信托融资成本一般在15%以上。今年9月起至明年年末，是房地产信托集中兑付期，兑付资金量

庞大。多方“挤压”之下，一些中小房企降价售房势在必行。

三是“左右为难”型。首开股份一名高管对记者表示：“在目前的行情下，房企更加注重现金流，不降价肯定卖不动，但一想到降价后可能引发纠纷，我们也是不得不慎重。”

一些开发商说，业内熟知一个案例：2008年国际金融危机期间，地产龙头万科在长江三角洲地区全面降价，部分楼盘打七折叫卖，顿时形成热销。而一些已购房业主不满资产缩水，纷纷要求退房，甚至冲砸了万科售楼处。

值得注意的是，目前二手房市场的僵局还未打破。记者采访发现，近日一些大幅降价销售的楼盘周围，并没有出现二手房东跟进降价的现象。多名业内人士认为，房价的全面下跌尚需一定时日，随着年底临近和调控持续，各方博弈将呈现“白热化”状态。

## 3 坚定“挤出”泡沫 防止大起大落

一些业内人士认为，尽管楼市“市场拐点”尚未到来，但“数据拐点”已经出现。

统计数据显示，9月70个大中城市中，价格环比下降的城市有17个，持平的城市有29个；环比上涨的城市中，涨幅均未超过0.3%。作为国内楼市风向标的京、沪、穗、深等一线城市，房价环比已连续3个月持平停涨。

另一方面，9月份全国房地产开发景气指数进一步下滑，业内人士预期10月份可能会跌入“不景气区间”。中国住宅研究会副会长顾云昌说，随着房价的平稳甚至下降，以前的“卖方市场”或将逐渐转变成“买方市场”。

世联地产最新发布的第三季度购房者信心指数报告显示，三季度认为未来半年房价会下跌的购房者为40%，比二季度提高13个百分点；而看涨的购房者为36%，比二季度降低13个百分点。

“当一、二手房价均有合理调整，购房者能明显感知，僵局逐渐打破，那就意味着真正的‘市场拐点’到来。”宋会雍说，至于“合理调整”的标准，一些专家表示，考虑到上一轮房价轮番上涨，本轮调控周期中房价下调两三成是合理的。

不过，对于楼市能否调整到“合理价位”，仍有一些不确定性因素。比如，物价涨幅虽有回落，但仍保持在高位；一些主要国家仍然维持宽松货币政策，输入性通胀压力没有根本减轻；国内针对小微企业、外贸企业等实施的“定向宽松”，是否会带动楼市调控政策的局部松动，也还有待观察。

国务院总理温家宝近日表示，目前房地产市场调控和保障性住房建设处于关键时期，各级政府要切实采取措施，进一步巩固调控成果。一方面要抓好保障性住房建设，另一方面也要增加普通商品房的用地供给，促进普通商品房市场健康发展。

记者了解到，部分热点城市对调控决心坚定。上海、北京最近均表示，继续坚定不移地做好房地产市场调控工作，确保实现房价“稳中有降”。

业内人士普遍认为，后续楼市调控中，既要坚定挤出房价泡沫，也要防止房价大起大落。



上海一即将完工的住宅楼群。（新华社发）