

听上去很美的“无理由退房”为何变成了“闹心药”?

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”。在长达半年多的时间里,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,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,北京张女士来到天津看房。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。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3至6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。

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。

退房承诺背后藏着哪些坑

“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。”

——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〉

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,江西省规定,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

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。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。

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。

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。

山东笏山金矿救援: 4号钻孔实现井底照明

新华社电 山东栖霞笏山金矿事故应急救援指挥部22日通报称,截至当日12时,通往井下“五中段”的4号钻孔接通电源实现井底照明,10名已取得联系的被困人员身体和心理状况良好。

据通报,通往井下“六中段”的1号钻孔持续进行生命探测,暂未发现生命迹象;3号钻孔固井止水作业完毕;4号钻孔接通电源实现井底照明,并保持了联络和给养输送畅通。“五中段”10名被困人员身体状况、心理状况、生存环境良好,在井下不断通过激光笔投射、喇叭喊话等方式搜寻失联人员。

救援指挥部通报称,专家认为,被困人员升井最大的希望是回风井井筒完成清障。救援人员正日夜奋战,竭尽全力提高清障作业效率,争取早日实现井筒贯通。

最高人民检察院依法对邓恢林决定逮捕

新华社电 记者22日从最高人民检察院获悉,重庆市人民政府原党组成员、副市长,市公安局原党委书记、局长邓恢林涉嫌受贿一案,由国家监察委员会调查终结,移送检察机关审查起诉。日前,最高人民检察院依法以涉嫌受贿罪对邓恢林作出逮捕决定。该案正在进一步办理中。

江苏检察机关依法对任华涉嫌受贿案提起公诉

新华社电 记者22日从最高人民检察院获悉,新疆维吾尔自治区人民政府原党组成员、副主席任华涉嫌受贿一案,由国家监察委员会调查终结,经最高人民检察院指定,由江苏省苏州市人民检察院审查起诉。近日,苏州市人民检察院已向苏州市中级人民法院提起公诉。

阿富汗安全部队 打死16名塔利班武装分子

新华社电 阿富汗东部楠格哈尔省政府22日发表声明说,阿安全部队21日夜间在该省对塔利班据点展开军事行动,并打死16名塔利班武装分子。

声明说,阿安全部队对楠格哈尔省胡吉亚尼和希尔扎德两个地区的塔利班据点展开军事行动,被打死的16名武装分子中包括塔利班组织在当地的5名头目。阿安全部队还在行动中摧毁了两处塔利班武装分子设立的检查站。

目前,塔利班尚未对此消息做出回应。

美国推行更严“口罩令”

新华社电 美国新任总统约瑟夫·拜登21日签署10项涉及疫情防控的行政命令,其中一项要求人们在机场内和多种公共交通工具上戴口罩。

美国累计新冠确诊病例逾2400万例,累计死亡人数超过40万,均为全球最高。出台全国性的防控疫情政策是拜登上任后的首要任务。

拜登20日中午“入职”,下午就签署10多项行政命令,其中一项要

求人们在联邦建筑内戴口罩和保持社交距离。拜登说,“不能浪费时间”,“这些(行政命令)只是开始”。他当天敦促州政府和地方政府也在其建筑设施内施行“口罩令”,并且呼吁美国民众在100天内坚持戴口罩。

拜登21日签署一项专门的“口罩令”。这项行政命令规定,人们在机场内、特定类型的公共交通工具上必须戴口罩。这些交通工具包括大

部分轨道列车、飞机、轮船和大巴等。

此外,拜登政府设立多个疫情防控方面的目标。这些目标包括:拜登就任总统百日内,为1亿人接种新冠疫苗;在同一时间段内,让大部分从幼儿园到初中的基础教育机构重新开放、恢复线下教学;在一个月内,在全美开设并投入运营100处疫苗接种中心;从2月起启动专门项目,使民众在本地药房就能购买并接种疫苗。