

购房也能“无理由退货”了？



“线上购物有‘七天无理由退货’，买房也能‘无理由退房’吗？”近日，湖北省武汉市房地产开发协会提出倡议，武汉8个在售楼盘自愿参加“30天无理由退房”活动。从今年11月28日-12月31日，购房人在8个在售楼盘认购房子时，加签一份无理由退房协议，便能在认购之日起30天内选择一次“无理由退房”，且不收取任何违约金。消息一出，便引起了不少业内人士和市民关注。

“‘30天无理由退房’相当于为购房设置了一个冷静期，有时间充分考虑房子是否值得购买。”在业内人士看来，这一倡议既能保障购房人的权益，也将增强公众的购房信心。“无理由退房”具体细则如何规定？购房者该注意些什么呢？记者进行了探访。

购房也有冷静期

11月29日，武汉市房地产开发协会公众号发文称，武汉市的8个在售楼盘自愿参加“30天无理由退房”活动。具体来看，上述8个楼盘承诺今年11月28日-12月31日之间，正常认购并签署《30天无理由退房协议》的购房人，自认购之日起30日内可享受“无理由退房”服务1次。购房人提交相关资料后，由开发企业在约定时间内据实退还购房人已付的全部款项，且不收取任何违约金。记者注意到，首批参加“30天无理由退房”活动的8个楼盘项目均为武汉当地国企开发，分布于武汉核心城区，单价在14000元/平方米-34000元/平方米不等，其中有4个楼盘为今年开盘。

“近期活动刚推出，就有不少消费者前来咨询。”12月11日，武汉城投·墨北璟苑项目一位置业顾问在接受记者咨询时如是表示，自从推出这个政策后，12月份到访量是11月份的2倍，成交量也有所上涨。原本一些犹豫不决的购房者，在了解“无理由退房”政策后，表示更有信心购房。随后，对于相关退款时间，该营销中心其他工作人员回复称：“如果要退房的话，我们这边是有一个申请的流程，需要提交相关资料。从递交资料申请开始，大概需要一个多月就可以退款了。”同时，记者还咨询了是否无条件退房，该工作人员称：“成交前确定备注好就可以了。”

记者注意到，在首批8个活动楼盘的带动下，武汉市房地产协会正在组织第二批、第三批楼盘报名参与活动。“目前房协也在鼓励其他企业参加，但后续有无项目跟进目前尚未可知。”武汉当地一位业内人士告诉记者，“30天无理由退房”，实际上相当于为购房设置了一个冷静期。在冷静期内，购房者有时间充分考虑房子是否值得购买，理性衡量自己的收入和支出，是否有能力还月供，避免“断供”情况的发生；购房者还可以有一定的时间对开发商的品牌、信誉、房子的质量进行考察。这样，购房者在冷静期后买房是经过深思熟虑的，也避免了因为冲动消费而造成的损失。

并非新鲜事，与市场高库存量相关

实际上，“无理由退房”并非新鲜事。早在1995年，北京市SOHO现代城项目就曾提出“无理由退房”。随后在2008年，国内的许多开发商就作出过类似的承诺，2015年时，恒大地产甚至将其全国的所有住宅楼盘都纳入了“无理由退房”的行列。当时在买房人看来，一旦签约下定之后，退房难、退定金难，是导致房产纠纷频发的最大“痛点”，而开发商给出“无理由退房”的承诺，相当于给购房者吃了颗“定心丸”。紧接着，2016年，某大型房企宣布对其在全国范围内的所有楼盘住宅推行“无理由退房”。尤其是2020年以来，随着间歇性复工，多家房企曾掀起一轮“无理由退房”的风潮，不过区域措施略有不同，有的是退房，有的是退锁定房源的定金，退房期限少则30天-60天，多则90天-180天。

值得注意的是，单是今年，2月北京市房山区38个在售楼盘项目以自发联盟形式自愿承诺，购房者在签订正式购房合同前提出退房的，30天内定金退还到位。8月，珠实集团位于广州的珠江花城、品实云湖花城、珠江花屿花城等多个项目也启动“30天无理由退房”活动。根据相关媒体报道，各项目这一承诺，是在各市住建部

门的推动下作出的。“所以虽然按照法律约定‘定金’可以不退，但在实际操作中，很多开发商还是会根据实际情况做出一些让步。同时，如果开发商主动承诺退定金，这意味着购房者在规定的楼盘项目购买新房将没有‘后顾之忧’。”房山区一家楼盘的销售顾问解释道，只要是没有签订正式购房合同，都可以考虑是否购买，如果想退房，定金也能无障碍快速退回。

记者调查发现，大多数城市的楼盘项目推出“30天无理由退房”活动，与市场高库存、去化难紧密相关。以武汉为例，克而瑞去年发布的各大城市商品住宅库存排名中，武汉住宅狭义库存位列全国第二，仅次于青岛。武汉市住建局公布的数据显示，截至今年6月末，武汉已批准预售尚未网签的商品住房达159914套。据克而瑞监测数据，今年12月，武汉市预计35个楼盘项目有房源供应，全市总供应量达80万平方米左右，总房源为6700套左右。

“在当前的大环境下，‘无理由退房’其实是一种促销方式，希望借此提振购房人信心。”在业内人士看来，推出“无理由退房”活动的目的是为了保障购房人的权益，增强购房人的购房信心。

“退房”存“猫腻”，仍需关注书面合同

对于消费者来说，购买此类住房需要注意哪些问题？值得一提的是，尽管包括武汉在内的许多城市都出现过“无理由退房”的楼盘，然而真正完成“无理由退房”的案例却是凤毛麟角。同时，记者发现，房企的“无理由退房”并不等于无条件退房和及时退款。

对此，记者询问了相关律师，律师周争锋表示，开发商在其提供的《无理由退房协议书》上面明确约定了无理由退房的游戏规则。买受人满足《无理由退房协议书》约定的条件以后，才可以行使“无理由退房”的权利。

“表面上说的是‘无理由退房’，但是规则在制定的时候，很多开发商却对这个‘无理由退房’制定了很多限制性条件。比如要求买受人要没有违约行为，要支付一定比例的首期款，甚至要求一次性付款的要先付清购房款，或按揭贷款的要一次性偿还抵押贷款后，才符合‘无理由退房’的条件。”周争锋说道。

值得一提的是，记者在黑猫投诉平台上看到，有多名以前参加过其他项目“无理由退房”的消费者，能成功“无理由退房”，但是退房款却一拖再拖。今年6月，有消费者曾在黑猫投诉平台上称，其在2022年购买某房企的商品房一套，当时房企承诺无理由退房，退款期限为3个月-6个

月。该消费者于2023年通过法律途径成功退房，但截止到其发帖，仍未收到退款。对此，周争锋指出，“无理由退房”逐渐成了广大购房消费者投诉的热点，成了开发商揽客、营销及融资的手段。各地房地产主管部门针对无理由退房均提出了明确的要求，规定房地产开发企业采取“无理由退房”方式销售的，应当明确公示退款时限、退款要求及双方的义务。

“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，相关部门应尽快建立起与“无理由退房”全流程相适应的监管规范；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。

采访中，也有业内人士提示，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。”业内人士提醒说。

据《山东商报》