

# 京沪等地房价下跌引发退房潮

## 2个月8处楼盘引业主“围攻”

### 核心提示

在不断升级的楼市调控之下，不断走高的房价终于有所收敛，部分城市房价开始回调。对大多数人而言，让房价回归到“合理的水平”是期盼已久的目标，然而对于那些在房价高点入市的购房者而言，楼市泡沫的破碎意味着个人财富的缩水。于是，伴随着房价的下跌，要求开发商退房、补价的声音不绝于耳，部分业主与开发企业的矛盾逐渐升级，甚至发生了严重的纠纷。



### 2个月8处楼盘遭遇严重退房纠纷

北京中原地产市场总监张大伟告诉记者，根据中原地产研究部门的初步统计，就在短短不到两个月的时间内，包括北京大兴顺驰领海、上海万科清林径、南京天正滨江花园、安徽芜湖镜湖世纪城、宁波合生国际城、上海浦东中海御景熙岸、上海龙阳城、北京京贸国际城等八处楼盘的售楼处发生“维权”业主和开发企业的严重纠纷和冲突。这些引发冲突的项目都有一个共同的特点，就是其在售房源的房价相比此前售出的已经大幅度缩水，降价幅度最高的已经接近一半。

### 房价下跌是否有“权”可“维”？

在房价下跌的大背景下，要求退房或者维权已成为一种无法回避的社会现象，对于购房人而言，一套房子在短短几周内，损失几十万甚至上百万元，在情感上难以接受。然而即便业主既“震惊”又“愤怒”，但在一份购房合同面前，这种对于价格的质疑却很难获得法律的支持。

北京盛峰律师事务所房地产法律事务部首席律师李松在谈到这个问题时表示，如果仅仅是因为市场因素导致价格的变化，那么开发商在其中没有过错，在这种情况下，业主以市场变化为退房或维权理由的话，法律上很难获得支持，这样的维权在法律上很难站得住脚。

另一位房产纠纷专家、北京市盈科律师事务所律师

张仁藏同样认为，因为房价下跌要求退房或者退差价是没有道理的，“合同具有相对性，对于在平等协商基础上签订的合同，既然签字了，就要受合同约束，如果以当时合同签订价格过高提出解除合同要求，这是不能获得支持的。”

事实上，在几个月前退房问题刚刚露出苗头的时候，对于业主要求退房或者补差价的问题就已经引发了社会上的广泛讨论。大部分人都认为，本着契约精神，既然自愿签订了购房合同就不应该再纠结于价格的涨跌，纠纷不仅无助于事情的解决，还可能给房价调控目标的实现添乱。“在房价上涨过程中，购房者并未平分利润给开发商，所以在下调的时候也很难要求开发商退差价。”

### 开发商不能以“契约精神”为由推责

在“契约精神”的面前，业主们的“维权”看上去似乎有些无理取闹，但在这些寄希望于“维权”的业主眼中，那份看似平等的购房合约背后本身就隐藏着诸多不平等的“潜规则”。

中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为，对于退房潮，要坚持“契约精神”，但也要看到购房者在议价方面先天的弱势地位，看到开发商在推高房价方面承担着不可推卸的责任，因此开发商不能以“契约精神”为由推开一切责任。“在处理退房潮问题上，不能单单考虑法律因素，还要有道义和情感上的考量。”

将退房问题的解决寄托在企业自身的道义无疑有些理想化。从监管着手，彻底理顺房地产销售环节的种种弊端才是解决问题的根本。

还有就是开发商销售过程中存在的部分违规行为或者承诺。不少业内人士认为，现行的预售制度仍然给捂盘惜售、分段放盘提供了存在的空间。不仅如此，在销售宣传过程中避重就轻，误导消费者的现象十分普遍。由于大量的口头承诺根本不会写入合同，购房者往往会吃哑巴亏，这些问题在楼市走高的情况下容易被掩盖，一旦市场遇冷就会马上暴露出来，成为矛盾冲突的焦点。

除此之外，频频出现的退房纠纷也从另一个侧面反映出多年来楼市的畸形发展，“房价从来没有真正跌过，使得购房者忽视了房屋作为商品不仅会涨，而且会跌的事实。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭说，将投资赌在房子上的人们应该增加风险意识了。

### 相关新闻

#### 房地产双限政策明年或放松

本轮调整幅度不会超过25%

19日，人民大学经济研究所发布的《中国宏观经济分析与预测报告》指出，明年3季度中央政府可能逐步放松“限贷”，然后放松“限购”，但房地产下行仍是调整的基本模式。

人大经济学院副院长刘元春表示，本轮房地产的深度调整在本质上是政策调控的产物，将以经营策略与价格调整为核心，它不是资产负债恶化型的调整，导致房地产企业资金压力加剧和部分杠杆化过高的激进型开发企业陷入流动性危机。不会引发系统性风险和全面抛售。

刘元春强调，整体看，地方财政对于土地的依赖以及9%的经济增长社会约束线决定了本轮房地产调整的幅度不会超过25%，3季度中央政府可能逐步放松“限贷”，然后放松“限购”，但房地产下行的惯性决定了全面回落是明年房地产调整的基本模式。

(据新华网)

### 女职工产假 拟由90天增至14周 生育流产医疗费 可由用人单位付

国务院法制办公室网站消息，国务院法制办公室昨日全文公布《女职工特殊劳动保护条例(征求意见稿)》，并征求社会各界意见。征求意见稿指出，女职工的产假将由90天增至14周，女职工生育或者流产的，其工资或者生育津贴以及生育、流产的医疗费用，所在单位已经参加生育保险的，由生育保险基金支付；未参加生育保险的，由用人单位支付。

关于产假天数和产假待遇，征求意见稿有如下变化：

一是参照国际劳工组织公约的规定，将产假由90天增至14周(第七条第一款)。

二是参照原劳动部有关规章，细化了流产假期，规定：女职工怀孕未满4个月流产的，不少于2周的产假；怀孕满4个月流产的，不少于6周的产假(第七条第二款)。

三是为了与《社会保险法》相衔接，参照《企业职工生育保险试行办法》，规定：女职工生育或者流产的，其工资或者生育津贴以及生育、流产的医疗费用，所在单位已经参加生育保险的，由生育保险基金支付；未参加生育保险的，由用人单位支付(第八条)。

为了保证条例的贯彻落实，征求意见稿规定：用人单位违反本条例规定的，由安全生产监督管理部门、卫生行政部门、人力资源社会保障行政部门按照各自职责责令用人单位限期改正，依照《劳动保障监察条例》有关规定处以罚款，或对直接负责的主管人员及其他直接责任人员依法给予处分。

(据中新网)

### 温州动车事故后续

#### 排除“信号失灵”说 “人祸”是主因

11月20日是动车事故调查报告递交的截止日期。事故调查专家组副组长王梦恕透露，技术层面的动车事故调查报告已于9月底完成并递交，调查结果颠覆了此前认为信号技术存在缺陷导致事故的说法，并提出组织和管理不善是动车事故形成的主因。

王梦恕透露，动车调查报告余下的责任认定问题和处罚问题均由相关部门研究后给出处理意见，国务院批复后会发布。

“经过调查和实验，动车信号技术和设备可以说没有问题，最大的问题是人员和管理的。”王梦恕强调，当地管理部门没有将设备进行很好的管理和使用，造成设备损坏出现故障，加上故障后人工操作不当，酿成了最后的惨剧。

(据《京华时报》)

**【水宜生】**

**中国 高尚养生礼品**

■水宜生，将普通饮用水转化为弱碱性、负电位、小分子团、富含氧量、富含微量元素和矿物质的健康好水 ■长期饮用，改善酸性体质，有益身心健康 ■国家机构权威验证，畅销两年，享誉全国 ■孝敬父母、馈赠亲朋、商政往来之佳品

**【送给你最尊敬的人】**

北京水宜生科技发展有限公司

本市唯一授权专卖地址：新区新世纪广场南100米鹤壁日报社一楼  
热线：3338633 热线：13323926333 (除此之外，均为假冒)

水宜生抑垢净水机，不用电，不排废水，保留有益矿物质，全面解决水垢等问题！