

“19天大跌15万” 长沙万科百余业主吵着要退房



系列报道之⑥

在全国多地爆出“退房潮”后,长沙也出现退房现象。

11月23日,本报在《八六折卖房,万科再当“带头大哥”》一文报道了,万科继2008年引领全国降价潮后,今年又在长沙率先降价。

11月28日,有读者向本报新闻热线爆料称,长沙万科城开展的团购降价,已经引起了前期购房业主的强烈不满,百余业主齐聚万科城要求退房。

这也是中央宏观调控以来,长沙首例规模最大的退房现象。

长沙万科城百余业主要求退房

“退房退房,我要退房!”在全国相继爆出“退房潮”后,11月27日,长沙万科城百余名业主也喊出了“退房”口号。当天,百余业主齐聚于长沙市福元路的万科城,戴着口罩手举“退房”牌,向万科提出了“退房”诉求。

11月28日,业主代表童先生告诉记者,万科城从开盘到推出团购优惠,不到一个月,房价已经降了1000元每平方米左右,业主普遍损失了十来万左右。“万科城前期购房的业主已经自发组织了‘维权团体’,建

立了维权QQ群,目前已经有近200名业主参与进来。”

这些业主列举了两个退房理由。其一,万科城10月23日开盘,11月24日才拿到预售许可证。另外,开发商还违反了政府部门要求的“一房一价”的规定。童先生以万科城22栋1206房为例,在房产部门备案单价为6763元/平方米,总价612930.69元,10月23日的开盘价为7335元/平方米,总价685354元;11月19日团购公示价又降到7300元/平方米,总价661683元。

19天后大户型跌15万、小户型跌8万

曾先生也是此次“退房团”中的业主,他告诉记者,开盘当天,售楼员表示,在10月30日之前签订合同可以享受按揭9.7折,全款9.6折的优惠。10月30日,曾先生正式与开发商签订买房合同,折后价格7963元/平方米,总价101万元左右。“可是11月19日,万科城就推出了团购优惠活动,最高折扣为8.6折左右。”曾先生表示,“短短19天我的资产就等于缩水了近15万元。”

业主童先生也是10月30日签订的购房合同,在万科城买了一套92平方米的房子,单价为7700元/平方米,总价70万元。但目前相同户型的房子已经打8.8折出售,“半个多月我就损失了近8万元。”

童先生告诉记者,在所有“维权业主”当中,小户型的业主损失在6万元以上,大户型的业主损失都在10万元以上。

■记者 肖祖华



万科城前期业主在万科城进行“退房维权”,小图为业主QQ群“维权”讨论截图 业主供图

他山之石

上海退房现象渐多 政府称属市场行为不干涉

10月的最后两个周末,上海龙湖地产、浦东中海御景熙岸及绿地集团秋霞坊几个楼盘,就因为大幅降价促销,遭到老业主集体示威抗议,业主不仅要求开发商停止降价销售,部分业主还提出退房或者补全差价。

对此现象,上海市嘉定区房屋和土地管理局科室工作人员表示:“开发商的降价属于商业行为,只有当其房价上涨超过20%时,我

们才会加以限制,如果楼盘降价但没有违规操作,属市场行为,我们不会干涉。”

而在10月27日,上海市府新闻发言人徐威也表示,根据法律法规,商品房销售价格是由房地产企业和购房人根据市场供求关系协商约定,如果双方当事人发生矛盾纠纷,应当根据约定协商解决。

■据中国青年报

律师说法

价格变动不能成为退房理由

“业主退房主张应当合法有据,单纯的价格变动是不能构成法定的退房理由,就如同价格增长开发商要求涨价,业主也不会答应一样。”湖南万和联合律师事务所李健律师认为,如果万科城确实是在11月24

日取得预售许可证,在此之前就进行房屋预售,收取相关诚意金或者定金,都属于违规行为。

他建议,业主如有确凿证据,可以此主张合同无效要求退房并索赔。

业内人士

可能引发更多退房现象

面对频发的“退房潮”现象,长沙新环境房地产有限公司副总经理明斌表示,消费者的行为可以理解,但是很难获得法律的支持。

长沙嘉业地产顾问有限公司张拥军总

经理表示,开发商站在企业利益的角度,为了提高销售业绩,就必须降价。但就如万科会引领更多的开发商进入降价军团一样,这次的“维权退房”也会引发更多的“退房”现象的出现。

财经事后烟

谁不擦枪走火呢

过去十多年,国内房价一年高过一年。于是,人们习惯性认为,房价没有最高只有更高。

这一轮宏观调控,改变了所有人的印象。从北京到上海再到长沙,只要出现降价,前期购房业主都会团结起来,集体向开发商要个说法。可以毫不夸张地说,就连道具和台词都一样,都是高举“我要退房”标语,都在大骂开发商“没有良心”。

针对各地层出不穷的退房潮,复旦大学法学院段厚省教授语重心长地指出,业主在与开发商签订购房合同时,双方都应当被推定为“理性人”,有着预测并承担商业风险的能力,这个风险就包括房屋价格或者交换价值下降的风险。

事实上,在我们这个国度很多人购房,不是按价值来投资,而是按情绪来判

断:只要有人花2万元/平方米买了房,我们就理所当然地认为,自己在附近花19999元/平方米购房无比合算。甚至一度悄悄想象,几个月后,有人会在附近花3万元/平方米购置房产。

正如美国麻省理工学院行为经济学教授丹·艾瑞里得出的可怕结论,人们的行为和决策常常偏离理性,我们不但喜欢拿事物与事物作比较,还总是靠观察周围的环境确定彼此的关系。

在房价只升不降的时代,这种方法或许可行,但一旦市场有变,就难免陷入一种谁比谁更傻的结局。

毕竟,上帝也有擦枪走火的时候,何况我等凡人!

■本报财经评论员 鲁军

湖南省内首家负离子高精木纹铝型材生产企业
“中国质量万里行”知名品牌
中国建筑行业最具影响力品牌



诚征全国代理商、湖南省市、县经销商
高薪诚聘营销精英、生产工人

湖南创高铝业集团有限公司

电话: 0738-8325368

传真: 0738-8630899

地址: 湖南娄底经济技术开发区大和工业园

北京创高技术发展有限公司

地址: 北京市朝阳区

湖南创高铝业销售有限公司

电话: 0731-84627218 84161206

传真: 0731-84627218

网址: www.hnchuangao.com

地址: 湖南省长沙市汽车东站(隆平高科技园)

创造生活高品质!