



## 难退的商办房

北京商办项目调控政策落地后,前途未卜的开发商还被眼下的退房事件困扰着。近日,有消费者向北京商报记者反映,位于大兴的一个商办项目已经遭遇十几次业主维权事件,诉求正是退房。类似的事件发生在很多商住项目身上。除退房事件外,市场中还存在购房定金迟迟难以退还的案例。业内认为,商办限购政策出台后,购房者失去资质及看空市场是退房事件出现的原因之一。近期商住项目退房事件已较为普遍,有可能引发较大规模的退房潮。对于开发商而言,退房现象会导致业绩承压,是不得不面对的问题。



### 退款难与退房难

近一个月时间里,从事营销工作的张女士都处在忧虑之中。北京商办调控政策出台前一周,她认购了一套顺义宏远航程广场商办楼盘的房子,在她交完首付几天后,商办调控政策落地了。当时,她认购的房子刚刚交过首付,还没有网签,商办限购政策让她措手不及。限购政策落地后,在北京名下有房的张女士失去了购买商办产品的资质。

张女士告诉北京商报记者,她的首付款分成两部分交付,一部分交给了开发商,一部分交给了一家代售房屋的中介公司。当时中介解释称,该项目建委备案价格低,实际售价高,高出的部分只能由中介公司代收。政策出台后,经手办理房屋交易流程的中介公司建议她注册公司继续购买这套房子,但是她担心是否能够成功办理,“这么做的风险太大,如果办不下来还会造成违约,到时就竹篮打水一场空了”。最后,在反复琢磨之后,张女士决定与开发商及中介公司协商退房,要求退还已经交付的首付款。

限购政策出台后的第二天,张女士就与中介公司销售人员联系退房。几经周折后,中介公司让张女士提供身份证及银行卡复印件,称要办理退款手续。中介表示退款时间需要3-6个月,开发商称需要3个星期左右。但是,一个月时间过去了,张女士交付的首付款仍未退回。张女士联系中介公司,对方只是回复说还在走程序。

针对张女士反映的问题,北京商报记者尝试联系开发商宏远控股集团有限公司。该公司官网电话拨通后,对方表示是物业报修电话,不负责回应项目退款事宜。北京商报记者打通该项目电话了解相关问题时,对方回应称是总部电话,具体退款事宜要去找卖房的销售。不过,退款流程快的

话需要一个月,慢的话要2-3个月。

事实上,与张女士面临类似困境的人不在少数。据了解,有购房者在北京城建北京密码交了定金后,也是因为政策出台,只能申请退房,但是开发商收回所有购房手续后,回复退款时间竟需要3-6个月。

目前市场中出现的商办退房事件不止如此,大兴一个之前成交较好的商住项目,在限购政策出台后的一个月时间里,先后遭遇十几次业主维权事件,业主维权的焦点则是认为开发商无法履行先前与居住功能有关的承诺,因此要求退房。截至目前,该事件仍未得到解决。

### 为何出现退房潮

实际上,自商办限购以来,许多商办项目售楼处都会接待退房的客户。北京商报记者走访得知,退房的情况大致有两种:一种是政策出台时尚未办理网签的交易;另一种是政策出台时已经办理过网签的交易。但是,无论是否办理网签,目前市场中出现的情况都是退款难、退房难。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,退房事件频出是因为商办限购政策出台后,未网签的客户因失去购房资质而退房,还有一种是担心未来出售困难、看空商办市场行情而选择退房。

与张女士遭遇情况类似的是,限购政策出台后失去购房资质,无法办理网签而选择退房。3月26日,《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》出台,明确规定,企业在建(含在售)商办类项目,不得卖给个人。另外,商办调控政策规定商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款,直接导致客户因购房款不足而退房。这种未办理网签的交易,开发商一般会承诺退房。

另外一种情况就是已经办理网签的

交易,购房者担心未来房产无法转手变现,以及限购后市场迅速冰冻,导致购房者看空商办市场的情绪较浓,同时,新政策要求对商办项目进行整改,去除居住属性,精装变毛坯,不能通燃气以及原有的厨房卫生间等都存在拆除的可能性,让购房者无法接受。这种情况下,开发商与退房客户多进入僵持阶段。

一位商办项目营销负责人表示,商办限购出台后20天的时间里,北京市商办成交仅150套左右,商办限购前一个月成交为5000多套,周成交数据也从原来的上千套,迅速下降到了几十套。这种情况下,此前犹豫不决、不知是否要退房的观望者也有可能加入到退房的人群中。目前,已经有较多商办项目客户要求退房,未来商办退房潮极有可能发生。

### 开发商如何选择

商办退房现象在市场中已较为普遍,同时退房难、退款难的问题也刺痛着购房者的心。这种情况下,商办项目的开发商应该如何应对已经或即将到来的退房潮呢?

京师律师事务所高级合伙人刘松涛律师表示,商办项目限购政策出台后,购房者失去资质或者不能贷款失去支付能力导致房屋买卖合同目的不能或难以实现,属于《合同法解释(二)》第二十六条规定的情势变更导致合同不能履行的情形,合同双方可解除合同并且双方都无需承担违约责任,买方已支付购房款的,卖方应当退还款项。

此外,网签是为了让房地产交易更加透明化,防止“一房多卖”,即使完成网签的也并不意味着房屋买卖合同履行完毕,购房者依旧可以根据上述法律规定请求解除合同并要求卖方退还已付购房款,在情势变更中,合同双方均不存在违约情

形,所以已付定金在合同解除后应当一并返还。

对于合同涉及的定金和已支付房款退还时间问题,刘松涛的助理律师孙一诺表示,法律并未做出明文规定,由合同双方协商确定,但是开发商并不能以手续没有完成为由拒绝或拖延款项退还,根据合同相对性的规范限制,合同的解除和款项退还是房屋买卖双方的义务承担,开发商与其他方之间的关系义务不能对抗作为合同相对方的购房者对其享有的合法权益。

“开发商面临退房事件时,注重品牌美誉度的企业会选择无理由退房的措施。但是,个别开发商不太接受购房者退房的要求,尤其是已经办理网签的交易,对于类似限购等政策对在途交易的影响,合同本身并无明确规定,购房者只能与开发商协商,而开发商往往的回复是‘按照购房合同规定来解决’。”亚豪机构市场总监郭毅如是说。

对于开发商而言,退房潮的出现会带来什么影响呢?严跃进在接受北京商报记者采访时表示,限购引发的退房潮,无疑会给开发商带来巨大的压力。退房潮是最糟糕的一种经营困境,往往会导致房屋销售款全部打回至购房者,中间的营销成本也会很大。对于开发商来说,与其论理不如引导,积极找准购房者诉求,找折中的方式寻求问题的解决办法。

郭毅表示,楼市调控政策是一种不可预知的风险,之前出台的楼市调控政策还会有弹性让开发商去调整,今年的楼市调控政策较为严格,而且是不断地去补漏洞,不会留给开发商操作的空间。因此,对于开发企业而言,不应该再有“钻漏洞”的想法,而应该按照正规开发流程和设计方案去进行产品开发和销售。

北京商报记者 彭耀广