

开发商PK业主 谁是退房战役中最后的胜者?

本报记者深入调查西溪锋尚退房风波始末

(上接 C1 版)

和卢小姐有着一样想法的人不在少数。7月 28 日开始, 西溪锋尚的房子开始陆续交付, 矛盾也在这个时候开始爆发。

“你家的卫生间下水好不好? 墙上有没有空鼓?”8月初, 西溪锋尚业主自发组建的 QQ 群里, 有关这样的问题很多。最早入住 5 号楼的倪女士说, 入住当天她去卫生间洗澡时, 发现下水的速度很慢, 如果洗的时间稍长一点, 卫生间的水就要漫到客厅了, 这让她非常苦恼。

倪女士的话刚说完, QQ 群里马上就有好几户人家也发出了同样的疑问。“不是说是精装修楼盘吗? 我家现在不光下水有问题, 连地板也有问题, 客厅一角有部分地板坑洼不平, 让人看了心里难受。”3 号楼 317 的一位住户说道。

一时之间, 几乎所有的住户都开始在刚入住的新房里找装修毛病。有心急的人第二天一大早就找到了开发商那里, 要求整改。有业主甚至自行找到房屋质量鉴定机构, 要求对房子质量进行鉴定。

“不鉴定不知道, 一鉴定真是吓了我一跳。原本我只是发现了墙顶上的一些裂缝, 后来, 专家居然在我家墙上找到了十多处空鼓, 用手敲都是空落落的声音, 吓得我都不敢在房子里住了。”3 号楼的李女士说起房屋质量, 现在还有些心悸。

居然连大产证都没有 不少人觉得上当了

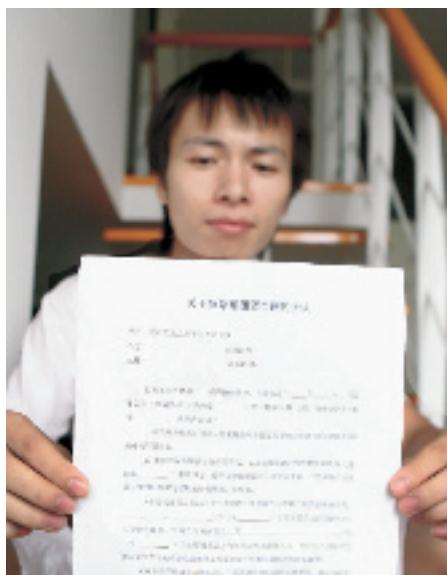
“刚装修好的房子就出现了这么严重的质量问题, 于是我找到开发商要求退房。开发商却让我自己研究合同, 说合同上没有这一项。这时, 我才把注意力集中到这份合同上来了。”2 号楼的吕女士发现自家墙壁的空鼓以后, 当即找律师朋友帮忙。这一帮, 就发现了合同的不对劲。

“以前, 我压根没有意识到自己签的是租赁协议, 老是还在想着 08 年以前产权证就能办出来了。谁知道, 我朋友替我去国土资源局打听后才知道, 现在这个楼盘不仅小产证办不出来, 就连整块土地的大产权证都还没有。我们签的租赁协议根本就是无效的, 国家压根不会承认房子的归属者。”

吕女士的惊人发现很快传到了所有西溪锋尚业主的耳朵里。不少业主开始向天元公司询问产权证事宜, 并要求其出示整个楼盘的房产证。这时, 天元公司却无法提供楼盘产权证明。不少住户开始觉得自己是彻头彻尾上当了。

“我们要退房! 我们不想做租房客! ……”

于是, 就出现了 8 月 11 日中午卢小姐看到的那一幕。



就是这张预租赁合同, 使买房成了租房



退, 还是不退, 是个难题!



业主们还在积极探讨。

文 / 本报记者 钟兰
摄 / 胡梅铭

合同上找不出明显漏洞 省消协介入调节

当卢小姐等 10 多个人将退房申请书递到天元公司客户服务部时, 得到的却是“不予退房”的回复。天元公司的相关负责人告诉记者, 当时在签这份协议的时候, 并不存在故意欺瞒消费者的做法, 签合同之前公司就已经把相关情况告知消费者了, 这样的合同是具备法律效力的, 肯定要根据相关法律条款来进行。另外, 合同上约定的时间——2008 年 12 月 31 日并没有到, 现在就判断产权证肯定办不出是没有相关依据的。

对此, 不少消费者表示, 事实并非如此, 天元公司当初在消费者看样板房时就应该明确告诉大家, 房子是没有产权的, 把情况全部说明白, 也不会出现这么多的纠纷。况且, 到底办不办得出产权证, 不是开发商所能决定的, 拿这样的东西也能做合同的约定, 可见这份合同本身也是存在问题的。

的。

8 月中旬, 西溪锋尚的业主将投诉书递到了浙江省消协, 要求能协调处理此事。8 月底, 记者做为惟一一家媒体代表参与了消协与业主之间的沟通会。“集体退房, 在杭州房产史上恐怕并不多见。”浙江省消协投诉科相关负责人说, 接到了“购房者”的投诉后, 消协非常重视, 马上派人去相关部门了解情况, 并一直坚持联系开元公司的相关负责人(当时, 开元公司相关负责人手机一直处于关机状态, 无法联系), 又积极召集业主开会, 了解他们的思想动态。

“不过, 从法律的角度来讲, 这份合同肯定是具备法律效应的, 要想从合同上找到开发商的漏洞, 恐怕是有难度。但是, 开发商在此事上肯定也存在一些违规行为, 退房的要求也不是不可能实现的。”

开发商让步 9 月 6 日业主拿到了退房款

8 月 30 日, 在消协的撮合下, 开发商终于答应和业主坐下来好好谈谈。业主们选了 4 个代表和开发商谈了 2 个多小时。

卢小姐就在谈判室外静静地等待了 2 个多小时, 一步也没有离开。“听到他们在里面争吵的声音, 我特别紧张, 手心一直冒着汗。当时, 室外的温度接近 40 度了, 我一直流着汗, 可是又不愿意离开。”

9 月 1 日一大早, 记者接到卢小姐打来的电话: “你知道吗? 他们终于肯退房了, 可是到底退多少还没有说。……”

9 月 1 日下午, 记者再次来到锋尚苑, 十几位业主聚集在 3

号楼的一个房间内商量对策。“我们家是重新装修过的, 花了我五六万呢, 不知道这个钱能不能退?”“我的房子已经租给别人住了, 现在如果退房的话, 这个违约金到底怎么算啊, 赔不赔啊? ……”

9 月 5 日下午 4 点, 卢小姐打来电话: “签了, 签了, 我终于签了退房协议了, 房款是全部退给我的, 这下子我终于放心了。”

9 月 6 日下午 2 点, 记者再次联系卢小姐。“我已经在回金华的汽车上了, 钱已经全部转到了我的账户。其他人也顺利拿到房款了……”

业内人士: 现在退房并不是最好的时机

业主集合起来退房并获成功, 这在杭州房产史上也算是大新闻了。不过, 房产界专业人士认为, 这个事情并不能看做是因为楼市风向的变化而导致的影响。

“不管楼市太热还是太冷, 以租代售这种形式迟早要暴露出它的缺点。消费者在购买此类房产的时候往往会心存侥幸, 听信一些不切实际的承诺。而这些承诺往往是双方都无法靠自己的力量达到的。”

业内人士认为, 此次事件虽然在媒体的热炒之下得到了有利于消费者方面的解决方案, 但实际上, 消费者在这个事情上也表现出了法律意识淡薄、易冲动等问题。

“既然已经签了合同, 就应该严格按照合同来执行, 要用法律武器来解决问题。此时退房对于

某些消费者来说并非明智之举。”

这位业内人士表示, 那些自住型的消费者其实没必要现在就急着退房, 因为开发商承诺的 08 年 12 月 31 日的期限还没有到。

因为合同里都有明确规定, 做不出来会怎样怎样。现在和开发商计较, 他完全可以以时间还没到期来搪塞。

等到合同上承诺的期限到了以后, 如果开发商不履行承诺, 那个时候再考虑退房或者赔偿也不迟。

“以租代售的房子总是有些缺陷的, 如果想买安心的房子, 还是要在买之前搞清楚房子的三证是否齐全, 对于新开的楼盘, 消费者要主动去国土资源局查询该楼盘所在土地的性质或者状况, 打听清楚产权证的情况。”业内人士建议。