

# 限购后,无奈退房的那些事儿

## 并不全由限购政策引发,也有抢房又后悔的

### 限购后济南掀起退房潮

## 最多一天退了79套房

济十条限购令自2月25日施行至今,已近两个月。政策影响下,住宅成交量明显萎缩,随之出现的还有退房者的增多。相关部门的权威数据显示,限购政策实施后,几乎每天都有退房者出现,最多的一天有79套房源解除合同。不少人用“退房潮”来形容这种集中退房的现象。

### 限购后几乎天天有人退房

济十条限购令自2月25日施行,几乎每天都有人退房。济南市城乡建设委相关部门负责人表示,济南住宅与房地产信息网公示的解除合同房源信息公示期为5天,数据都是以此种形式不断更新,他们也没有详细的记录。很多合同都是正常撤销,除了因限购政策引起的退房,超出八种条件的已网签合同原则上是无法撤销的。从提交的解除合同申请来看,房地产开发企业工作人员失误、购房者办理贷款手续未获批准等情形所占的比例相对较大。

### 贷款政策紧缩是退房主因

购房者为啥退房?联怡高房地产顾问机构济南市场部经理梁伟说,部分人因政策无法再买房,也有部分投资购房者的市场预期发生变化,要求退房。省城房产评论人于清表示,限购之后,退房的主要原因是银行贷款政策紧缩,首付款比例增加,超出购房者承受能力,工作人员将购房人信息录入错误,需要更正合同信息也是主因之一。还有少部分是“由”违规改合同”所致。“因个人原因,比如买了房后悔退房,基本退不了。”于清坦言,限购之前,有很大一部分退房者实质都是“违规改合同”所致。

### 专家预测房价难下降

老百姓最为关心的房价有没有出现松动?山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗表示,实际上没有出现实质性的降价,市场所呈现出的降价只能说是一种“结构性”的降价。李铁岗用“楼市趋于稳定”来总结。在限购、差异化信贷等多种政策的叠加效应下,济南“遏制房价过快上涨”效果初显。山东中原地产的投资顾问总监薄夫利表示,济南作为省会城市,城市化进程速度很快,市民购房的刚性需求依然是主力,但是实际的土地供应量相对紧张,在这种供需不均的背景下,房价很难出现下降或拐点。

2月底以来,济南的房地产市场出现了一股“退房潮”,几乎天天有退房者出现。业内人士纷纷表示,退房潮的出现并不全是由限购政策引发。每名购房者退房的背后有着怎样的“意外”和“无奈”?近日,记者辗转联系到4名退房者,听他们讲述了退房的那些事儿。



限购引发了退房潮,不少申请退房的市民都填写了商品房买卖合同撤销或变更信息申请表。本报记者 王媛 摄

## 老两口来济投靠女儿 买房卡在贷款门槛上

不久前刚从内蒙古来济南投靠女儿的张丽没搭上旧政策的末班车,恰好赶在限购令出来前,与省城西部的一个房产商签了购房合同。“早半个月弄好合同,就不会被限了。”在3月18日前后,张丽成了退房人群中的一员。张丽今年50多岁,眼下还和老伴儿住在女儿家。老两口共有两个女儿,都在济南安了家,大女儿买了房子一家三口住,小女儿也快要结婚了。

刚来济南投靠女儿时,想着大女儿家的房子相对宽敞些,老两口就暂时和大女儿、大女婿一家人住在一起。时间久了,就感到还是有套自己的房子住着更方便。老两口精挑细选看了不少房子,最后选中了省城西部的楼盘的一套期房,115平米,三室两厅。以后等小女儿有孩子了,也可以住在这边。老两口帮忙带着孩子。

仔细看了户型图,沙盘和规划之后,张丽和老伴儿想着这套宽敞明亮的

新房子建成后,住在里面一定很舒服。于是,他们决定贷款买房,并于3月12日前后和开发商签下了购房合同。当时限购令已经出来了,对在济南市市区包括历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区和济南高新区购房的济南市户籍家庭和非济南市户籍家庭实行限购政策。但张丽想老伴儿有济南市社会保险缴纳证明,应该没问题,就准备了30万首付款,剩下的就去贷款了。

就在贷款的节骨眼上被卡住了。工作人员审查发现,张丽老伴儿的社会保险已不在两年之内,银行不能办理贷款。“根据银行贷款新政策,买受人系外地户口,又不能提供一年以上本地纳税证明或社会保险缴纳证明,故不能办理银行按揭。”听到工作人员的讲解后,老两口意识到40万贷款贷不出来了。“眼看房子从手边溜走了,心里有些舍不得。”盘算了几天后,老两口感觉没有能力付清全额房款,最后申请办理了退房手续。

## 计划三代人每代一套房 限购限了第三套养老房

孙丽蓉是个老济南,祖孙三代住在历下区的一套拆迁安置房,孩子在上大学,孙丽蓉的买房计划是:实现祖孙三代,一代一套房。2010年12月,孙丽蓉在朋友的推荐下,去看了省城东部的一家楼盘,第一次去,她就被120平米的户型,9000多元的均价吸引,总价在她的承受能力内。由于开盘一段时间,所剩房源有限,孙丽蓉“抢”到一个合适的户型。当时她的第一想法就是:先买下,几年后给儿子当婚房,时隔两天,她全款买下。

今年一月初,置业顾问一个回访电话又“点燃”了她继续买房的念头。置业顾问去了省城西部的一家楼盘,月初就会开盘。聊天中,置业顾问简单说了项目的位置、价格,中小户型都有,尤其是价格合适,均价才6000多块钱。

孙丽蓉又心动了:她的住房公积金一次都没用过,公积金贷款的压力相比商贷要小。“三室一厅的房子105平米,总价才

60多万,每月的贷款也就2200多块钱。”这次买房的理由也很“充分”:暂时住不着,先买下,房子的升值潜力是很大的,房子周边环境不错,过上几年,退休后,他们可以来养老。原来的老房子就留给婆婆,老两口住着清静。

“我们一套房,公婆一套房,儿子成家也有一套房。”现在想起来,孙丽蓉还是觉得自己的置业计划是“合情合理”的。在项目开盘后的第二天,孙丽蓉和老公一起去看房子,交了首付。就在孙丽蓉忙着办贷款的时候,3月初,项目置业顾问的一个电话把她的热情浇灭:济南限购了,限二禁三。她的名下已有两套房,都已网签,不允许再买房,按照规定,3月1日后网签的房子都被限了,恰巧,孙丽蓉一月份买房后,并没有及时网签。

“我是真看中了那套房子,现在说什么也没用了。”至今,孙丽蓉还是觉得很可惜。

## 恐房价疯涨,冲动“抢房” 位置不合适,大费周折退房

3月7日,任明朗终于能松一口气了:费尽周折,在济南终于有了属于自己的房子。而一个月前,他折腾了大半年,搭上近万元的违约金后,刚刚退掉一套房子。退房原因很简单:一时冲动跟风“抢”了一套不合适的房子,交完首付才考察,后悔不迭。

2010年,任明朗30岁,老家陕西的他已在济南一家旅行社工作多年,而立之年,该买房了。2010年8月份,任明朗拿着多年积攒的十多万元钱看房,转了市区的几个楼盘,过万的价格早已超出他的承受能力,他开始心灰意冷。

朋友向他推荐了一处均价6000多元钱的房子,朋友的一些同事已在前期认购时交了钱,这个信息给他带来了希望。

朋友带着他去看了省城北部的某家楼盘,那天恰巧赶上开盘,人挤人,排成长龙,这让首次买房的任明朗很意外,现场置业顾问问他算了一笔账:总价不到56万元,30%的首付才大约17万元,任明朗迅速算了一笔账:只要再借5万多元钱,房子就能到手。在这种兴奋下,他简单看了沙盘,了解户型配套后,就回家了。

“其实,我对周边的实际环境根本不了解。”现在想起来,任明朗还是觉得当时有些鬼使神差。

后来,他自己一人又到了售楼中心,买房的人还是很多。置业顾问向他推荐了4楼的一个户型,把周边的环境配套说了一遍又一遍,还格外强调了“5万抵7万的优惠,活动明天结束”。任明朗有些慌了,他环顾四周,旁边不少买房人接受了优惠条件。在一阵阵狂轰滥炸下,任明朗跟朋友打了一个电话后,迅速交了5万定金。

在看房后的第三天,他就交上了17万元的首付,当场签订了合同。上午签合同,任明朗才“回过神来”:别人用一年时间看房买房,他前后就用了三天时间,是明智还是冲动?

签合同的当天下午,他才跑去项目的施工现场看,项目紧靠铁路,他选的楼层恰好与铁路平行,距离咋这么近?而这时,他才猛地想起置业顾问提到“靠近铁路”的问题。“当时说的问题不大啊,没说这么近啊。”任明朗当时腿都软了,自己有轻微的神经衰弱,这样怎么休息?

考察回来,任明朗就走上了“退房”的漫漫长途,他的这种退房完全是由个人原因引起的,是不符合相关部门规定的“8种可改签或撤签网上购房合同”的要求。费尽周折,搭上近万元的违约金后,退房成功。

## 本想早为儿子买房 外地身份成拦路虎

“限购令出来的那一刻,我意识到自己投资‘娃娃房’的计划泡汤了。”2011年3月1日,李明哲得知自己情况属于限购范围,不能在济南贷款买二套房。

两年前,26岁的李明哲在济南结婚,妻子在省城的一家学校担任教师。两人每月近万元的收入,让他们去年在济南历下区贷款买了第一套房子。他去年在济南历下区买了第一套房子,现在想给儿子提前置办套房子,正好赶上限购令出台,非济南市户籍家庭应提供一年以上济南市纳税证明或社会保险缴纳证明。

老家聊城的李明哲大学毕业选择回到当地工作,“毕业时在省城也找到一些工作了外地的高薪职位。”四年前,李明哲就考虑到安家费的问题。根据那时的房产行情,省城千元左右的收入,想贷款买房太难了,恰逢聊城的一家知名企业招聘,他应聘上了经理助理。权衡之下,他选择了异地婚姻。

但妻子还是憧憬着一家三口天天在一起的生活,“难道孩子要和我们一样为了买房而选择一种不理想的的生活吗?”为什么要选择异地工作,李明哲有自己的想法,“我看重的是大企业的工作机会,发展前景和高薪水。”他说,在济南工作他可以和妻子天天见面,但很可能得租房过日子。

“我们不想让孩子继续做房奴。”谈起想买二套房的原因,李明哲语气平和地说,想让孩子长大后过得幸福,能选择自己真正想做、喜欢做的工作,而不是为了经济压力、为了赚钱买房,在择业时退而求其次。

两年多的时间,李明哲拼命工作贷款买了车、房,他对自己感到满意,却没有感到快乐,工资的涨幅远远赶不上房价的涨幅,辛苦赚的钱大部分花在房子上了。“既然早晚都得给儿子买房就想早买,不想再给房地产商打工了。”李明哲表示,已经把买二套房的钱贷出来了,不能给孩子提前投资房产,就准备投资到别的项目上。

(本稿受访人要求均为化名)

# 知蜂堂优惠活动火爆进行.....



每逢活动,都会有大量的糖尿病患者来到知蜂堂,因为此时购买蜂胶最划算!同时,也是病友在一起交流的最佳时机,不管您是否购买知蜂堂蜂胶,我们都欢迎您的到来,听一听病友们的切身感受,看看他们是如何治疗糖尿病,又是如何评价知蜂堂的!

购买“知蜂堂蜂胶、蜂王浆、茶素胶囊”均享受以下优惠:

- ◆ 一次性买六赠二,再送【茶素胶囊】一盒;
- ◆ 一次性买十赠二,再送【精品蚕丝被】一床;
- ◆ 一次性买十二赠四,或者买十二盒赠送【茶素胶囊】十二盒,均可加送【精品蚕丝被】一床;
- ◆ 一次性买十五赠四,或者买十五盒赠送【茶素胶囊】十二盒,均可加送【健尔马足疗机】一台,会员凭卡购买另有礼品赠送,活动期间不测血糖、血压。

活动时间: 4月16日-26日 咨询电话:0531-88990622

## 知蜂堂两大组合,效果全面提速

糖尿病人致死,致残的根源是血管病变,而痛苦的根源则是神经病变,知蜂堂特别推出分别针对血管和神经病变的产品——茶素和王浆。“蜂胶+茶素”、“蜂胶+王浆”,两大组合,综合+重点,使并发症恢复更快,大幅降低治疗费用。

## 知蜂堂,12年磨砺好蜂胶!

为了确保糖尿病患者上好蜂胶,12年来知蜂堂进行了一系列的创新,引领蜂胶行业的发展!

- ◎建立GMP标准的专业蜂胶生产线,用药品的标准生产蜂胶!
- ◎建立专业蜂胶储存库,常年储存160吨,全国年产量一半以上的天然蜂胶原料,保证了稳定的生产供应和价格!
- ◎购置最先进的液相、气相色谱分析,检验每一块蜂胶原料的品质,确保真材实料!
- ◎自主研发国家专利超声波提纯技术(专利号:ZL2006 1 0078650.3),全面去除杂质,保留有效物质!
- ◎24道生产工序,30项严格检验,每一批次蜂胶留样三年,以备随时抽查!

用苛刻磨砺品质,这就是知蜂堂对糖友信任的最好回报!



著名相声演员刘伟担任国济泌尿专科医院健康大使

看男性科 我信赖 国济医院

专家坐诊时间: 早8:00-晚19:30 周六周日正常接诊 拨打0531-8272 6666 获得更多生殖泌尿健康的专业解答

山东国济泌尿专科医院 8272 6666 www.82726666.com 地址: 济南市经二路148号; 无影山医院南门前50米东100米