

<<< 上接 A4 版 " 房闹闹 " 的烦恼

业主

李女士说:“我被这房子质量伤透心了。我家房子的楼道不到 1.2 米宽,门一开走廊就只剩下 20 多厘米的空隙,根本无法正常通行。如果不知道走廊上有人经过,突然门一开很有可能撞到路过的人,这对老人和小孩尤其危险。我国《住宅设计规范》规定:住宅门向外开启不应妨碍交通。目前我们楼道的宽度已经不可能更改了,这让很多业主对以后生活的舒适性和邻里关系充满担忧。”还有,在她家大门铰链处

就是粗大的消防水管,以致房门连 90 度都开不到,更别提往里面搬些大的东西了。

胡先生:我家的房子也面临着和李女士家同样的问题。此外,大楼的电梯经常坏,小区交付以来总共去了 4 次就碰到 3 次电梯坏掉的情况,特别是到了下雨天。前几天 6 号楼有几名装修工人乘电梯直接从 3 楼掉到了 1 楼。

其他业主反映:当初卖房时开发商承诺的是用三菱牌电梯,但是现在却装了上海永大牌的电梯。如果开发商不给出一个合理的解决方式,我们还将一直闹下去。



房闹事件百家谈

由于房子本身质量问题引发的房闹事件基本能得到广大网友的支持,而由于房价下降而引发的房闹事件,社会各界对此争议不断,褒贬不一。以下是社会各界对因房价缩水而产生的房闹事件的看法。

◆观点一:

房闹无理 开发商乐于被砸

开发商降价是迫于无奈不得已而降,如果业主房闹、砸盘能让政府看到房价下降带来的社会矛盾,从而放松调控,开发商也是乐于被“砸盘”的。

(网友)湾底的房子:房闹有可能是开发商请人来秀的?哈哈,这有可能啊,让人感觉是价降了社会会不稳定。

(网友)沉默的大地:中国几乎每天都有大大小小的各种各样的群体性事件,但新闻媒体通常都被噤声,不得加于报道。奇怪的是,这次对于砸场事件,各大媒体却被允许自由转载,甚至被添油加醋地放大,真是怪哉。成群结伙砸人场子,绝对是违法犯罪行为,奇怪的是从没有听说有人因此而被捕。我们只能认为:这是一场开发商导演,“房闹”主演,地方政府监制出品,表演给中央政府和广大房奴们观看的闹剧。希望广大房奴们擦亮眼睛。说起演戏,几乎是开发商的必备技能。售姐一个个都是练到了说瞎话脸不红心不跳。每到开盘,总有开发商雇大批人来排队造势。



老业主成群结队围攻万科售楼处

◆观点二:

房闹无理 应遵守契约精神

房价虚高让普通工薪阶层买不起房,在国家严厉的调控政策之下,2011 年房价终于有所下降,调控成效初现。开发商无奈为了实现资金的快速周转,只能降低利润或“割肉”成本价销售。

(律师)李松:如果仅仅是因为市场因素导致价格的变化,那么开发商没有过错,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。

(房产纠纷专家、律师)张仁藏:因为房价下跌要求退房或者退还差价是没有道理的。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。

(网友)文心居士:一位大嫂去年买了高清晰大屏幕彩电,今年价格跌去 4000 元,敢不敢扛着彩电找供应商要求退

货或者补充差价?这是一个有序的世界,每个成年人都应该遵守协约并为自己的行为负责,如果你购买的房子价格继续翻倍,那么你是不是会主动找开发商要求退还上涨部分钱款呢?既然协约已经生效,其余所有的结果,都应该由自己来承受,你凭什么让别人为你承担错误判断的结果?

◆观点三:

房闹无理 降价利国利民

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据,2011年12月,全国100个城市住宅平均价格为8809元/平方米,环比下降0.25%,其中37个城市价格环比上涨,60个城市环比下跌,3个城市环比持平。房产调控成效渐浓,但形势依旧严峻。房价的下跌是一个泡沫挤压的过程。当房价下跌到与实际购买力相对接的程度,成交量自然会激活,而如果人为地维持高房价,成交量低迷,其对相关行业的拉动作用反而会被抑制。或者,成交量在高房价下以欺骗等手段被暂时激活,而使老百姓在住房问题上花费高昂成本,无钱在其他领域消费,同样会抑制内需,阻碍经济的发展。

(媒体)《金融时报》:对于眼下要求退房补差价的房闹,有人怀疑是开发商雇佣,以此造势,意图说明房价下降会影响社会。不过,这种猜测尽管“逻辑”正确,但事实上并不准确。实际上炒房者与开发商已经在利益上形成对立面,开发商降价使炒房者资产缩水,而“房闹”们则影响了开发商降价促销、回笼资金。对于房闹,人们的评论已有很多,如违背契约精神等。但换一个角度思考,会有新的启示。比如,二手房如果降价,业主该怎样维权?是要求原房主补差价,还是阻止同一小区其他房主降价?我们为什么没看到过这种二手房买卖维权?再有,即使开发商不降价,如果市场价已降,业主的房产就真的没贬值吗?显然是自欺欺人。由此看来,“房闹”们挑战的,不是房价,而是地方政府及开发商的“维稳”思维。没有任何舆论支持的“房闹”们却屡有斩获,在政府部门协调下,有的开发商真的暂停降价,有的还承诺大规模补差价,至少,这些人没有因为打砸行为而受到追究。2012 年房地产市场可能面临更大调整,从炒房者与开发商的博弈来看,有关部门坚持市场规律和依法办事的信念还应加强。



房闹时,沙盘模型总免不了遭殃

◆观点四:

房闹有理 维权是救命稻草

购房纠纷、房闹并非个案。短时间内房价如此暴跌,

让投入重金的业主们无法释怀,“维权”成为业主们应对房价大跌的唯一一根救命稻草。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。

(某维权业主)姚峰说:和开发商相比,我们永远是弱者。面对开发商动辄采用的捂盘惜售、分批放盘的手段,以及售楼人员或明示、或暗示告诉购房人房子是不会贬值的说法,有多少人能始终保持所谓的“理性”?



房闹过后的售楼处一片狼藉

◆观点五:

房闹有理 平等合约背后并不平等

不少业内人士认为,现行的预售制度给捂盘惜售、分段放盘提供了存在的空间。不仅如此,开发商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。在“维权”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”。

(北京中原地产市场总监)张大伟:当下在降价项目出现纠纷的很重要一个原因就是开发商定价随意。很多项目预售周期过长,以北京通州为例,很多项目从开盘的每平方米不到 5000 元,在短短几年内就涨到 2 万元。在成本变动不大的情况下,对如此大幅度的提价早就应该纳入监管视野。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。

(网友)筒子楼中华:股票跌了认命,房子跌了必须也要认?凭什么?股票是纯投机的,不是生活必需的。房子,尤其是中低档房子,不是投机的,是生活必需的!买投机的东西跌了活该,买房讨老婆、落户口是必需,怎么可以活该?错的不是房闹,而是整个社会,社会要求你必须买房子,社会没要求你必须买股票。现在说房闹不好的,要么是入市早、房子早涨了,要么是再跌 90% 也买不起的。房闹者本来就是双方父母省出来的几辈子积蓄买房的,房价跌了 30%,意味着首付差不多蒸发了。买低档房的,很多连首付都是借的,这一下,岂不是资不抵债了?谁那么轻松说愿赌服输?有些人,那些 20 世纪 70 年代后几年和 80 年代前几年的,几年前买了房子,而且利息有折扣,现在出来说房闹者至于么?你只是运气好那么一点点,早生那么几年,你和今天砸盘的“房闹”的完全是一类人!所以房闹不可耻!房价稍微涨了一点就沾沾自喜的嘴脸,比房闹更可耻!用“正义”攻击房闹的,最可耻!