

“无理由退房”为何变“无限期退款”

看似简单的退房承诺，背后往往藏着不少坑

□ 刘元旭 栗雅婷

“交房前都可以无理由退房。”因为这样一句美妙的承诺，2019年北京张女士爽快地交纳了近40万元定金和部分房款。但当她因没能获得购房资格要求退房时，当初的“定心丸”成了“闹心药”。在长达半年多的时间里，她在京津两地来回奔波，反复交涉，走上了艰难的维权之路。

“无理由退房”是近几年一些房地产商推出的销售策略。尤其是2020年以来，受疫情影响楼市遇冷，为吸引购房者，“无理由退房”更是被多家知名房企当作“破冰”利器。然而，“新华视点”记者调查发现，不少消费者在退房时却遭遇“有条件退房”“无限期退款”甚至“拒绝退房”。相关纠纷在多地发生，有的甚至闹上法庭。

“无理由退房”变“有条件退房”“无限期退款”甚至“拒绝退房”

2019年7月，北京张女士来到天津宝坻看房，一家知名房企楼盘的销售人员表示，“交房前都可以‘无理由退房’，买我们的房子没有任何后顾之忧。”张女士定房并陆续交纳定金和部分房款等近40万元。

因没能获得天津购房资格，她于2020年5月申请办理退房。本以为能一切按照流程顺利进行，但此刻她却发现，承诺时的“拍胸脯”变成了百般

推脱。

“当时急需用钱，我不知道跑了多少次售楼处，也记不清打了多少通电话，每次都答复‘在走流程’。”无奈之下，张女士向法院提起诉讼，在2020年11月27日才终于拿到退款。

天津某售楼处一销售人员透露，房企通常不愿意接受客户退房。退款通常至少需要3个月~6个月；如果开发商已支付部分中介费或奖金，退款时间更难保障。另外，销售人员因卖房有奖金，也往往不愿意配合顾客退房。

湖北武汉的王女士也有相似遭遇。2020年3月，当地有楼盘推出“无理由退房”活动，她线上看房后交纳了意向金和部分首付款。后来由于资金问题想退款，开发商却表示意向金已自动转为定金，不能退还。后几经调解，开发商才同意全额退款。

也有购房者的退房申请直接被拒。内蒙古静叶律师事务所的丰红霞曾在当地一知名楼盘购买了一套精装房，售楼处巨幅海报上写道：“实力承诺，无理由退房。”看房时，销售人员也向她保证：“您可以直接看现房，如果有不满意的地方我们可以给您维修到满意为止，如果实在不满意可以无理由退房。”

后来，丰红霞发现房屋地板存在质量问题，几次维修后问题仍未解决，丰红霞提出退房。但开发商却以“所购买房产为现房且没有签订《无理由

退房协议》”为由，拒绝退房。

“售房时没有人提醒，我也不知道还要签这个协议。”丰红霞说。无奈之下，她不得不向法院起诉。

除此之外，逾期申请退房、逾期付款、已办理网签或银行贷款等都是“无理由退房”遇阻的常见理由。有的开发商甚至要求购房者交纳全部首付后才能退房，但这些内容在销售时往往都不会对购房者提及。

此类纠纷并不少见。记者在中国裁判文书网搜索“无理由退房”，结果显示有1388份相关案件裁判文书，涉及全国不少地方。

退房承诺背后藏着哪些坑

“无理由退房”，乍一听，很多人会联想到网购时的“七天无理由退换”。然而看似简单的退房承诺，背后往往藏着不少坑。

——广告不认账，签字才算数。业内人士介绍，如果承诺“无理由退房”，开发商应向购房者出具《无理由退房承诺书》并与其签订《无理由退房协议书》。但在现实中，书面协议往往变成口头承诺，一旦遇到退房，有的开发商就以未签订协议为由拒绝。

——承诺可退房，时间无限制。一家曾推出“无理由退房”活动的楼盘销售人员告诉记者，“即使签订协议书，开发商也往往会‘埋雷’，退款时限一般不会写在协议里。”

“这就意味着，即使开发商退款拖沓，购房者一般也很难以逾期未退为由，主张按同期贷款基准利率计算给付利息。”丰红霞说。

——解约藏玄机，日期后来填。湖南一家置业公司的《解除<商品房买卖合同>及认购书的协议书》显示，落款右侧有乙方签字和手印，但下方没留时间栏，而左侧甲方签字栏、时间栏均为空白。丰红霞解释说，这样做的目的是，如果购房者要求开发商支付利息，开发商可选择填写对自己最有利的

时间。——提前留后手，维权少证据。有购房者表示，有的退房协议还会要求购房者申请时必须交回所有与购房有关的原件，且不得以任何理由、任何方式向开发商主张任何权利。因为白纸黑字写着“不得主张任何权利”，手里又没有原件，购房者往往会放弃维权，吃哑巴亏。

——想过退房关，留下违约钱。有的开发商退款时要求扣除销售中介佣金，甚至要求支付违约金。

监管须出手，市场待规范

面对“无理由退房”引发的纠纷增多，部分地方已开始出手规范。例如，广东省东莞市住建局2019年1月发布了《关于推广使用<东莞市商品房认购书(范本)>的通知》，对退房申请时间、定金退还时限、逾期未

退赔偿等进行了约定。江西省则规定，房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限。

但在全国范围内，各地规范程度不一，更无统一标准和通用细则。专家表示，一方面，应尽快建立起与“无理由退房”全流程相适配的监管规范；另一方面，开发商应将诚实守信作为企业生命线，提高产品质量和服务。只有这样，才能让购房者明明白白消费、安安心心交易。

对于购房者而言，在购房时首先应充分考虑房屋价格、质量、地段、经济实力等因素，不要抱着“反正能退”的心理草率购房。

广州大源按揭代理服务有限公司总经理郑大源提醒说，即使获得全额退款，也有损失风险。如果购房者已办理按揭贷款，会损失支付给银行的利息；如果再购房，会因有过房贷记录而在一些城市失去首套房资格；如果房价上涨则会造成“隐性损失”。

天津市消费者协会投诉部主任陈云奎提示，购房者与开发商签订购房相关合同时，要认真逐条阅读条款，全面了解退房要求及其附加条件。如有疑问，要及时要求开发商进行解释。

“对于‘无理由退房’容易产生扯皮的关键问题，一定要通过书面形式约定下来。如果不能落到文字上，也要做好录音证据留存。”陈云奎提醒说。

我国工业互联网迎快速成长期

2021年~2023年将加大力度提速

工业互联网建设

本报讯 2021年~2023年是我国工业互联网的快速成长期，将加大力度提速工业互联网建设。到2023年，工业互联网新型基础设施建设质量并进，新模式、新业态大范围推广。

通过连接大量工业设备上云、实现产业链各环节智能协同，工业互联网被认为是数字化转型的关键力量。特别是5G网络的超大带宽、超低时延确保了海量数据毫秒级传输，工业互联网的作用更加显现。

工信部提出，要开展网络体系强基行动，加快工业设备网络化改造，推进企业内网升级，规划5G工业互联网专用频率，开展工业5G专网试点。

应用是产业发展的关键。服装制造商汉帛通过导入消费

数据捕捉潜在需求，加快柔性制造的普及；国网浙江嘉兴供电公司通过大数据在线监测用能等指标，柔性差异化调节负荷……目前，工业互联网在制造、用能、建筑等多领域普及，网络化协同、个性化定制等新模式兴起。

工信部提出，打造覆盖全国各地市和重点工业门类的工业互联网网络公共服务能力，构建工业互联网网络建设、运行、应用的全景视图，培育一批工业App，支持龙头企业基于平台资源打造贯通供应链，促进消费互联网与工业互联网打通，推广需求驱动、柔性制造、供应链协同的新模式。到2023年，工业互联网面向垂直细分行业，形成100个左右新模式应用试点示范。（张辛欣）



湖北孝感：107国道跨京广铁路转体桥成功转体

1月19日，由中铁十一局集团承担施工的孝感107国道跨京广铁路转体桥成功转体。此次完成转体的转体桥转体段箱梁左右幅长均为88米，放在铁路南北两侧，纵向分5大段现浇施工，转体后再施工合龙段施工。图为107国道跨京广铁路转体桥开始进行转体。

新华社记者 程 敏 摄

“种”生态“润”生态 咬定青山不放松

荒山植树是“种”生态，活水文章是“润”生态。磁县水资源丰富，境内有岳城、东武仕两大水库，漳河、滏阳河、南水北调中线工程穿境而过。立足这些优势，先后把紧临县城的东武仕水库打造成了打卡地温泉湖；将滏阳河历史上的码头建成灯火辉煌的码头夜市步行街。净化后的水流域，达到Ⅱ级水类标准，让水活了起来。

磁县历史文化积淀厚重，是赵都、殷都、邺都“三都”文化交汇地，磁州窑文化、仰韶文化遗存丰厚，有国家、省、市级文物保护单位145处。北朝墓群被国家文物局列入重点保护大遗址之列；千年不息的磁州窑窑火燃烧了“白地黑花”精品。

境内有北朝、磁州窑等9个博物馆以及抗日战争时期的革命老区。新资源的组合聚集，磁县开启了文旅融合的新时代。

转向新战场

磁县与多数地方一样，之前所建企业，大多比较粗放。如今，在生态优先理念引领下，不仅把重质量放在了第一位，还制定了蓝天保卫战三年作战计划，对重点工业污染源全面安装烟气在线监控系统，将所有污染源纳入环境监管。

经济开发区内有2家焦化厂，在裕泰焦化干净清洁、无异味的厂区内，开发区管委会负责人指着焦化的脱硫装置和干熄焦装置说，这两个装置，极大

地解决了企业污染排放，提升了企业的环保科技水平。环保数据显示，2020年上半年，全县空气综合指数6.48，同比下降17.66%；PM2.5平均浓度65微克/立方米，同比下降16.67%。

开发区招商局负责人介绍，区内企业科技力量的提升，实现了过去以“吨”卖煤到现在以“克”卖精细化工产品的飞跃。目前17家企业，无论是央企、国企还是民企，均作为循环产业“流水线”上的一个车间来摆放，形成了独特的大小两种循环经济模式。“大循环”即所有入园企业达到水、电、煤气、蒸气、污水处理等综合循环利用；“小循环”即园区企业间的

循环，以两个百万吨焦化项目为龙头，延伸产业链条，发展下游的精细化工产业，实现煤炭资源的吃干榨净。

增强县域经济实力，还要在发展上做文章。磁县不断提升产业布局，加快培育壮大文旅康养、化工新材料、高端装备制造三大战略性新兴产业，布局电子信息、数字经济两大未来产业，今年已列入省重点项目5个、市重点项目13个，总投资81.6亿元。

申家庄煤矿原有核定产能85万吨，曾是一家以原煤开采为核心的全国煤炭百强矿。2017年8月31日，顺应国家化解产能政策，整体退出煤炭与电力产能。企业要转型，原有的

1726名职工也面临转型安置。

“不挖煤了，又能干什么？”企业领导、职工都陷入了深深的思考。董事长张玉海介绍，“转型发展，二次创业”已成为矿山企业的新课题。随后，一个新的申美旅游开发集团面世，确立了三个“转”目标：一是由“黑色”转“绿色”，将转型发展的主战场放到位于太行山深处的天保寨景区；二是由“一元”转“多元”，先后实施了千亩艾草种植和双孢菇种植两大产业扶贫项目；三是由“输血”转“造血”，通过合股、租赁等形式，取得200余间石头农宅的经营权，同村民共同开发民俗旅居产业，带动村民致富。



气象部门全面推行证明事项告知承诺制

明确今年5月1日起四项证明事项实行告知承诺制

本报讯 记者岁正阳报道 近日，中国气象局制定出台《气象部门全面推行证明事项告知承诺制的实施方案》(以下简称《方案》)，深入贯彻落实《国务院办公厅关于全面推行证明事项和涉企经营许可事项告知承诺制的指导意见》，四项证明事项明确实行告知承诺制，持续深化气象领域“证照分离”改革，进一步“减证便民”。

根据《方案》，按照最大限度利民便民原则，自今年5月1日起，以下四项证明事项明确实行告知承诺制：开展雷电防护装置设计审核和竣工验收许可需要申请人提交的防雷产品安装记录和防雷产品出厂合格证书；开展除电力、通信以外的雷电防护装置检测单位资质认定需要申请人提交的技术职称证

书；开展除电力、通信以外的雷电防护装置检测单位资质认定需要申请人提交的经营场所产权证明(或租赁合同)；开展外国组织和个人在华从事气象活动审批需要申请人提交的设备许可证。

对于实行告知承诺制的四项证明事项，申请人可自主选择是否采用告知承诺制方式办理。申请人不愿承诺或者无法承诺的，应当按要求提交相关证明。申请人有较严重的不良信用记录或者存在曾作出虚假承诺等情形的，在信用修复前不适用告知承诺制。

《方案》要求有关气象主管机构规范工作流程，强化事中事后核查，加强信用监管，做好风险防范。同时，加强组织领导，强化宣传培训，抓好督促检查工作。

要闻速递

2021年我国将构建更加完善的社保体系

本报讯 近日召开的全国人力资源社会保障工作会议研究部署了2021年重点任务，提出要以深化改革为突破口，以保发放为底线任务，构建更加完善的社会保障体系。

会议指出，2020年，我国就业局势总体稳定并好于预期，年度目标任务全面完成，稳住了就业基本盘。人社扶贫任务全面收官，社会保障体系进一步完善，人才人事体制机制不断健全，放管服工作取得明显成效。

会议强调，2021年，人社部门要把稳定和扩大就业作为工作主线，稳住市场主体和就业岗位，稳住高校毕业生、农民

工等重点群体就业基本盘，兜牢困难人员就业，确保就业局势总体稳定。

根据会议，人社部门今年将扎实开展技能提升质量年活动，全面提高技能人才发展水平。扎实推进人才人事工作，做好相关重大表彰奖励工作，更好激发人才创新创业活力。

会议还要求，促进劳动关系和谐同行，防控矛盾风险，优化工资收入分配，切实保障劳动者待遇和权益。健全欠发达地区人社帮扶机制，巩固人社扶贫成果。着力消除服务群众的难点痛点堵点，提升人社服务质量水平等。（姜琳）

全国第一个保税物流园区转型为综合保税区

本报讯 上海海关1月19日公布，全国第一个保税物流园区——外高桥保税物流园区走过17年历程，正式转型为外高桥港综合保税区。

上海外高桥港综合保税区规划区域面积1.03平方公里，是上海第9个综合保税区。

按照规划，外高桥港综合保税区今后将发挥“保税+”功能优势，依托仓储物流业基础，引进高能级项目，形成新的增长点 and 增长极，深度融入全球产业链、价值链和创新链，为周边其他保税区后续转型升级积累经验、提供样本。

外高桥港综合保税区的前身是外高桥保税物流园区，2003年12月经国务院批准设立，2004年4月正式封关运作，是全国第一个保税物流园区，是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分。依托毗邻外高桥港的区位优势，园区聚焦仓储服务和现代物流产业，深入推进“区港联动”业务模式，实现了海关特殊监管区域与海运口岸的同频共振。截至2020年底，园区已建成仓库总面积70万平方米，逐步成为连接国际、国内两个市场的物流集聚点。（吴宇）

“十三五”末国资系统企业资产超218万亿元

本报讯 “十三五”时期，我国国资国企发展质量明显提升。截至“十三五”末，全国国资系统监管企业资产总额和所有者权益分别为218.3万亿元和71.9万亿元，较“十二五”末分别增长82.1%和80.3%。

这是从国务院国资委1月18日举行的“地方国资委负责人会议暨地方国有企业改革领导小组办公室主任会议”上了解到的信息。

据了解，“十三五”时期，国资系统监管企业营业收入、利润总额年均增长率分别为7.4%、10.7%；2020年，国资系统有80家监管企业进入《财富》世界500强榜单，各地涌现

出一大批具有核心竞争力的骨干企业。

持续深化改革是做强做优做大国有企业的强大动力。会议信息显示，过去5年间，以实施深化国企改革“1+N”政策文件为牵引，国资国企改革在关键领域和重要环节取得重大突破：中国特色现代企业制度全面推行，市场化经营机制不断完善，国资监管机构职能逐步清晰，国资监管大格局逐步推进。（王希）