

购房者权益保护研究

——基于连云港退房案例的分析

上海易居房地产研究院副院长 严跃进

2025 年 06 月 05 日

一、引言

购房者权益保护是近几年最受关注的话题之一，尤其是在购房退房等领域，其涉及非常复杂的权责利问题。本研究报告基于连云港市赣榆区人民法院披露的一起金融审判典型案例，深入分析购房者在遭遇烂尾楼和需要退房方面的权益保护问题。该案例具有典型性，对于保护购房者权益、防范房企转嫁风险等都具有启发意义。同时也启示各地，要积极做好楼盘交付工作，同时积极推进现房销售等模式。

二、案例概述

案例背景：2020 年 11 月 3 日，柏某、杨某娟与连云港某公司签订《商品房买卖合同》，购买该公司开发的房屋，总价款为 XX 万元。同时，杨某娟作为借款人，柏某、连云港某公司作为保证人，与某商业银行签订《个人购房担保借款合同》，贷款金额为 XX 万元，用于支付购房款。然而，开发商未能按约定时间交付房屋，购房者因此诉至法院，要求解除购房合同和贷款合同，并追回首付款、已偿还的贷款及利息。

法院判决：赣榆区法院经审理认为，开发商未能按约定交付房屋，构成违约。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十条规定，因商品房买卖合同被解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，购房者有权请求解除商品房担保贷款合同。法院最终判决解除购房合同和贷款合同，开发商需退还购房者已支付的首付款 XX 万元、已偿还的贷款 XX 万元及利息 XX 万元，并承担剩余贷款本金 XX 万元及利息的偿还责任。

三、购房者权益保护分析

1. 退房权益

此次操作的法律依据是，根据《合同法》及相关司法解释，购房者在开发商违约的情况下，有权解除购房合同。此案例中，法院支持了购房者的退房请求，体现了法律对购房者退房权益的保障，也体现出公平性。从对购房者权益保护的角度看，退房权益的实现，使购房者能够摆脱无法入住的困境，避免长期等待和不确定性带来的心理压力。这是权益保障的第一个且最重要的体现。

2. 退首付款及利息权益

此次法院判决开发商退还购房者已支付的首付款及利息，直接保护了购房者的经济利益。过去，购房者在退房时往往面临首付款难以追回的困境，此案例为购房者追回首付款提供了有力的法律支持。而通过退还首付款及利息，有助于购房者缓解经济压力，重新规划购房计划。这一点非常关键。尤其是在 2025 年购房政策宽松以及购房门槛较低的情况下，能够更好地激活此类购房者的二次购房消费需求。

3. 解除贷款偿还责任权益

此次案例更为重要和创新点是，法院判决开发商承担剩余贷款和利息的偿还责任，解除了购房者继续偿还贷款的义务。这一判决打破了以往购房者退房后仍需承担贷款偿还责任的惯例，有效减轻了购房者的经济负担。这一做法和判决体现了公平原则，避免了购房者在既未取得房屋又需承担贷款偿还责任的不公平现象。而反过来，有关偿还贷款的责任转移到开发商身上，更好地实现了权责利对等的关系，反过来鞭策开发商做好保交付工作。

四、法律挑战与应对

1. 法律程序复杂

这种挑战是显而易见的。尽管法律为购房者提供了权益保障，但实际操作中，购房者仍需面对复杂的法律程序。购房者可能需要提起诉讼，申请解除购房合同和贷款合同（本案中甚至出现了垫付房企需归还的房贷资金），这一过程耗

时耗力，且需要承担一定的法律费用。所以从应对措施看，建议购房者在购房前咨询专业律师，了解相关法律法规和诉讼程序；在遭遇烂尾楼情况时，及时收集证据，寻求法律援助，降低诉讼风险。同时地方政府在类似工作方面应有统一规范流程。

2. 开发商无钱可退

另一个挑战是开发商可能无钱可退。即使购房者打赢了官司，如果开发商账户上没有资金，购房者仍可能面临钱房两空的境地。所以我们建议，政府应加强对开发商的监管，建立风险预警机制，及时发现并处理潜在的风险项目；同时，鼓励购房者选择信誉良好、资金实力雄厚的开发商，降低购房风险。

五、政策建议

1. 落实保交付优先原则

尽管本报告论证了“退房退款退房贷可行”的成功案例，但从实践来看，在国家和地方政策扶持下，推动复工交房往往优于退房。本报告也认同这个做法。对于烂尾楼项目，政府和相关部门应积极协调融资和施工，确保项目能够交付，从而从根本上和本质上解决购房者的住房问题。所以后续各地政府应出台更多支持烂尾楼项目复工的政策措施，如提供融资支持、减免相关税费等；同时，加强对烂尾楼项目的监管，确保资金专款专用，防止再次出现烂尾情况。唯有楼盘更好推进开工建设，才可以更好促进有关问题的有效化解。

2. 加强资金监管

具体措施：对开发商的资金进行严格监管，建立专项账户，确保购房款专款专用；加强对开发商财务状况的监测和评估，及时发现并处理潜在的风险项目。通过加强资金监管，可以有效防止开发商挪用资金导致项目烂尾，保障购房者的合法权益。另外，若是真的进入到退房退款退贷款的流程，那么对于此类资金监管的重要性将明显提高。此时，应建立一个基本的偿还次序，即“偿还给购房者优于建筑企业和施工方”。