

# 惠州市房地产行业自律委员会

惠市房自律委【2021】2号

## 关于倡议实行“商品房销售‘三天无理由’退定”规则的方案

### 一、倡议背景

近年来，随着我市房地产行业的蓬勃发展，商品房销售领域也出现了一些新情况、新问题。为进一步促进我市房地产行业平稳健康发展，强化行业自律和信用管理，对买受人提供人性化交易管理，减少非理性购房引发的合同纠纷，在我市房地产行业营造诚信经营、阳光交易的市场环境，针对商品房销售过程的常见共性问题，经过广泛征求意见和多次修改完善，现倡议企业主动担当，在商品房销售领域实行“三天无理由退定”规则。

### 二、倡议内容

1. 规则释义：“商品房销售三天无理由退定”规则是指：在实行本规则的项目购房，购房人可在认购书签订之日起3个自然日内（从签订之日起第二日开始计算）申请退款。购房人在“三天无理由退定”期内，可通过扫描二维码填写《XX项目“三天无理由退定”申请表》+提交书面申请及相关材料的形式向开发企业提出解除认购书并退还定金的申请，企业应当同意并配合购房人解除认购书并退还定金。

2. 实行原则：企业自愿、政府鼓励、协会参与。

3. 具体流程：

(1) 企业通过自律委签署《关于三天无理由退定的承诺》(附件1)(以下简称“退定承诺”),同意在所开发的项目上自愿实行“商品房销售三天无理由退定”规则;

(2) 签署了《退定承诺》的企业需在项目营销中心放置“三天无理由退定项目”牌匾、在显眼处公示《关于在本项目实行‘三天无理由退定’规则”的提示》(附件2),并正确引导购房人了解规则的目的及要求,签订《三天无理由退定协议》(附件3);

(3) 购房人可在签订认购书后的3个自然日内(从签订之日起第二日开始计算,下同)以扫描二维码填写《XX项目“三天无理由退定”申请表》+提交书面申请及相关材料(线上申请和书面申请缺一不可)向开发企业申请解除认购协议并退还定金,企业应予以同意及配合。其中,填写电子表单和提交书面材料具有时间要求:

① 申请退定的购房业主,应于3个自然日内扫描《三天无理由退定协议》中的二维码、填写《XX项目“三天无理由退定”申请表》,并于3个自然日内将相关书面材料直接提交至项目营销中心;

② 申请退定的购房业主如有特殊情况,无法将《书面申请》及相关资料直接送达至项目营销中心的,可于3个自然日内扫描二维码填写电子表单,并于交定金后3个自然日内(以寄件凭证上的收件时间为准)以快递方式送达,超过3个自然日的,不予认可。

#### **4. 激励措施:**

对自愿实行“商品房销售三天无理由退定”规则的企业予以下列奖励:

①颁发“三天无理由退定项目”牌匾；

②对躬先表率、响应实行本倡议的企业及开发项目，由自律委和协会联合各媒体进行大力宣传；

③在相关表彰、评优活动中对响应及参与本倡议的企业予以优先考量；

④对企业进行信用加分，根据《惠州市房地产企业信用管理办法》规定予以差异化管理；

⑤在“商品房销售三天无理由退定”规则实行经验成熟后，拟由相关主管部门指导成立“惠州市房地产开发企业自律联盟”，并对自律联盟中的成员实行相关“扶优政策”及联合激励措施。

### **三、注意事项**

1. 企业所开发项目自愿参与本规则后，应坚决落实，不得敷衍对待、不予执行或随意取消规则。如因企业及项目自身原因不履行规则要求的，将予以严肃惩处（撤回“三天无理由退定项目”牌匾、取缔“自律联盟”成员资格并取消相关扶优政策、信用扣分、通报批评等）。

2. 在项目售罄或与市房地产行业自律委员会承诺约定的三天无理由退定规则期限到期后，项目自动解除“三天无理由退定”规则。

3. 针对可能存在的个人或组织恶意退定问题，一方面将由市房地产行业自律委员会通过对“三天无理由退定线上申请表”后台数据比对、查重的方式，梳理出恶意退定名单；另一方面鼓励开发企业收集相关证据材料，提报至相关政府部门、行业协会或市房地产行业自律委员会。一经查实，将由相关部门进行严厉查处。

#### 四、加入倡议

意向加入倡议的企业可直接咨询市房地产行业自律委员会，或项目所在地房地产业协会。

惠州市房协：0752-2101541

大亚湾房协：0752-5531012

惠阳房协：0752-3765998

仲恺房协：0752-2609299

博罗房协：0752-6263330

惠东房协：0752-8518869

龙门房协：0752-7699978

附件：1. 关于三天无理由退定的承诺（模板）

2. 关于在本项目实行“三天无理由退定”规则的提示  
（企业公示模板）

3. 三天无理由退定协议

4. 房地产企业加入“三天无理由退定”倡议的申请、  
备案流程

惠州市房地产行业自律委员会  
惠州市房地产业协会（代）  
惠州市房地产中介行业协会（代）  
2021年6月25日

附件 1:

## 关于三天无理由退定的承诺（模板）

惠州市房地产行业自律委员会:

我司已仔细阅读你委《关于倡议实行“商品房销售‘三天无理由’退定”规则的方案》，现自愿响应倡议，于 xx 年 xx 日至 xx 年 xx 日期间/项目售罄前，在（名称）项目实行“商品房销售三天无理由退定”规则，承诺按照方案要求做好相关工作。

一. 我司将在（名称）项目营销中心放置“三天无理由退定项目”牌匾，并在显眼处公示《关于在本项目实行“三天无理由退定”规则的提示》，正确引导购房人了解规则的目的及要求，并签订《三天无理由退定协议》；

二. （名称）项目购房人在“三天无理由退定”期内（从认购书签订之日起第二日开始计算），可通过扫描二维码填写《XX 项目“三天无理由退定”申请表》+提交书面申请及相关材料的形式向我司提出解除认购书并退还定金的申请，我司将同意并配合购房人解除认购书，并于收到申请之日起 30 个自然日内退还定金。

三. 我司和购房人约定的正式签署《商品房买卖合同》时间将在“三天无理由退定”期限后。

企业名称

落款时间

## 附件 2

# 关于在本项目实行“三天无理由退定” 规则的提示

(企业公示版)

为进一步在我市房地产行业打造诚信经营、阳光交易的市场环境，对买受人提供人性化交易管理，根据有关部门倡议，本项目自愿实行“三天无理由退定”规则，现就相关情况提示如下：

本项目于 xx 年 xx 日至 xx 年 xx 日实行“商品房销售三天无理由退定”规则，已签署了(名称)项目《三天无理由退定协议》的购房业主，可在“三天无理由退定”期内（从认购书签订之日起第二日开始计算）通过扫描二维码填写《XX 项目“三天无理由退定”申请表》+提交书面申请及相关材料的形式向企业提出解除认购书并退还定金的申请，企业将同意并配合买受人解除认购书且退还定金，逾期申请不予支持。

对个人或有组织的恶意退定行为，本项目不予支持。一方面将由市房地产行业自律委员通过对“三天无理由退定线上申请表”后台数据比对、查重的方式，梳理出恶意退定名单；另一方面将由企业收集有关证据材料，提报至相关政府部门、行业协会或市房地产行业自律委员会。一经查实，将由相关部门进行严厉查处。

开发企业咨询电话：

市房地产行业自律委员会监督电话：0752-2518981.

企业名称

落款时间

### 附件 3

## 三天无理由退定协议（模板）

购买商品房存在一定风险，请结合自身经济状况，谨慎选择，慎重下定。甲方（出售方）、乙方（购房人）已仔细查阅、充分理解本协议内容，并自愿：

1. 乙方可在（名称）项目认购书签订之日起 3 个自然日内（从签订之日起第二日开始计算）以扫描二维码填写《XX 项目“三天无理由退定”申请表》+提交书面申请及相关材料的形式提出解除认购书和退还定金申请，甲方应当解除认购书并退还定金。乙方逾期申请的，甲方不予支持。其中，填写电子表单和提交书面材料具有时间要求：

①申请退定的购房业主，应于 3 个自然日内扫描《三天无理由退定协议》中的二维码、填写《XX 项目“三天无理由退定”申请表》，并将《书面申请》通过本人直接提交的方式送达至项目营销中心（注：书面材料也应在 3 个自然日内送达，留存相关凭证）；

②申请退定的购房业主如有特殊情况无法直接将《书面申请》送达至项目营销中心的，在扫二维码填写电子表单后，可选择通过委托他人或邮寄等方式送达。其中，采用邮寄方式的，寄件时间必须在 3 个自然日内（留存寄件凭证），超过 3 个自然日的，不予认可。





(xx 项目“三天无理由退定”申请表模板，仅作参考。具体表单由各县区房协建立)

2. 签订认购书时，甲方应向乙方出示并解释将来拟签订的《商品房买卖合同》（含正文和附件），乙方应仔细阅读、充分理解。3 个自然日后，乙方不得以不了解合同内容、未阅知相关公示信息等为理由要求解除认购书或退还定金。

3. 乙方选择贷款方式付款的，乙方应对银行信贷政策调整或个人原因导致不能获批或足额获得银行按揭贷款的风险做出合理预期，在“商品房销售三天无理由退定”期内审慎选择。在“商品房销售三天无理由退定”期后，不得以信贷政策调整或因乙方原因导致贷款未获批或足额获批为理由要求解除认购书，对贷款方式作出补充约定的，从其约定。

4. 在乙方按要求向甲方书面申请使用“商品房销售三天无理由退定”规则后，甲方应在乙方书面申请之日起 30 个自然日内退还定金，甲方逾期未退还的，乙方有权要求甲方按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率表按天计算给付利息，作为违约金。

5. 针对单套房，乙方仅有一次机会申请使用“商品房销售三

天无理由退定”规则。因乙方原因需第二次申请使用“商品房销售三天无理由退定”规则的，甲方不予支持。

6. 甲乙双方都应严格遵守“三天无理由”退定规则。甲方不得擅自取消施行“三天无理由”退定规则，乙方不得使用规则做出恶意退定行为。如违背上述约定，甲乙双方将各自承担相应的行政或法律责任。

7. 市房地产行业自律委员会监督电话：0752-2518981.

甲方（出售方）：\_\_\_\_\_ 乙方（签字或盖章）：

法人代表（签字或盖章）：\_\_\_\_\_ 委托代理人：

开发企业咨询电话：

销售人员（签字）：

签订日期： 2021 年\*\*月\*\*日 签订日期： 2021 年\*\*月\*\*日

#### 附件 4

## 房地产企业加入“三天无理由退定” 倡议的申请、备案流程

第一步：企业向市房地产行业自律委员会或项目所在地房地产业协会申请响应实行“三天无理由退定”规则的倡议，填报以下清单电子版及纸质材料：

- ① “三天无理由退定”倡议企业信息登记表（原件盖章）
- ②营业执照（复印件盖章，原件核验）
- ③资质证书（复印件盖章，原件核验）
- ④信用报告（原件盖章）
- ⑤项目销控表（复印件盖章）
- ⑥关于三天无理由退定的承诺（原件盖章）

第二步：项目所在的县区房协建立《xx项目“三天无理由退定”申请表》（wps 电子表单，含二维码），以书面函件（含唯一二维码）形式抄送给对应企业（项目），同步报送至市房地产行业自律委员会。县区房协应实时关注表单情况，向自律委及企业（项目）开放同步查阅权。

第三步：由各县区主管部门或房协向企业发放“三天无理由退定项目”牌匾，项目营销中心处按要求张挂牌匾并张贴《关于在本项目实行‘三天无理由退定’规则”的提示》及《三天无理由退定协议》，各职能部门、市房地产行业自律部委员会及县区房协不定期抽查项目倡议实行情况。