

# “烂尾楼可退房退款”助力公众信心重建—— ——司法回应社会关切的启示

2025年6月25日，《每日经济新闻》报道称，连云港和珠海两地接连出现法院判决支持烂尾楼购房者退房退款，开发商需退还购房者已支付款项并承担未清偿房贷本息的案例。

7月23日，最高人民法院发布的《关于审理执行异议之诉案件适用法律问题的解释》，明确支持烂尾楼购房者返还房款，而且在一定条件下可以排除执行，发放楼盘预售资金监管账户的款项。

此外，最高法案例库入库了一个参考案例：江苏省盐城市一起烂尾楼纠纷案，最终判决是开发商返还首付并向购房者支付违约金，并承担购房者已还和未还的购房贷款。

从地方法院的判决行为到最高法的《解释》出台，这系列司法动向，引发舆论长期且广泛的关注与讨论。

## 司法明确购房者权益，回应社会长期痛点

《解释》的出台具有强烈的现实针对性。过去两年，随着部分房企暴雷、项目停工，烂尾楼问题在全国多地爆发，据大象新闻报道，有专业机构测算，我国烂尾楼数量在200万套以上，大量的购房者陷入“房贷照还、房子烂尾”的困境。这一问题不仅冲击了居民财产安全感，也对社会信任体

系造成了冲击。

最高法此次《解释》明确了退房退款的法律依据，为司法实践提供了可操作性方案。从法理上看，这不仅是对个体权利的保障，也是对社会公平正义的具体落实。司法机关以制度化方式回应舆论关切，展现出“让法律成为弱者的盾”的价值导向。

从舆情表现看，媒体报道与法律界解读普遍正面，认为这是“司法为民”的生动体现，更有网民表示“终于有人为民做主了”，对提振购房信心和稳定社会预期具有积极意义。

### **现实难题依然存在：执行难与资金回流是关键**

舆论同时也关注到，《解释》虽为司法维权打开通道，但实际执行仍面临重重困难，一方面，部分房企已进入破产清算程序，资产缩水严重；另一方面，监管账户中的资金往往优先用于保交楼工程或偿还金融债务，购房者即便胜诉，也可能难以实际收回全额购房款。因此，虽然系列司法动向推动了舆论在法治信任上的“回温”，但观望情绪仍然明显。

“判决如何真正落地”是网络上不少民众的关注重点。从舆情风险角度看，后续，如果相关判决无法落地执行，将可能削弱司法信任度，激化社会情绪。如何将相关判决执行到位，既是现实需要，也是舆论对法治建设的合理期待。

综合当前网络讨论与媒体报道，后续舆情关注焦点主要集中在以下几个方面：

一是政策落地与判决执行效果。舆论最关心的是“能不能真退到钱”，各地法院如何执行、地方政府如何协同，将直接影响公众信心。

二是保交楼与退房退款的平衡。如何在保障工程完工与保护购房者权益之间找到“中间地带”，避免政策执行走向新的不公。

三是市场信号与舆情预期。若司法实践证明退房退款可行，将对市场形成稳定预期，有助于购房信心回升；反之，若执行受阻，舆论可能迅速转向悲观。

四是媒体监督与公众参与。主流媒体、财经媒体以及法律自媒体在解读政策、追踪案例时的态度，将在很大程度上影响舆论走向与社会心态。

### **法治温度与市场信任的双重重建**

“烂尾楼可退房退款”不是简单的法律事件，而是一次关于信任修复的社会试炼。它让公众看到司法对民意的回应，也让市场看到了法治重塑秩序的力量。

真正的挑战，不在于法律是否进步，而在于能否让判决落地、让正义可感。

只有当法律条文转化为群众切身的安全感，房地产市场的信任基础才能重新筑起。