



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。
齐鲁楼市官方微信:齐鲁晚报齐鲁楼市 齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市

“限购”导致购房合同无法履行 可否解除合同?

读者求助:

2016年10月2日,针对房地产市场过热、价格上涨过快的现状,济南市政府办公厅2日发布《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,规定“济南本市户籍家庭已有三套住房的暂不得再购房,非本市户籍家庭在济南市限购一套住房。”

政策出台后,由于部分购房人超出当地规定的家庭限购套数,新购住房无法办理合同备案或房地产登记,或支付的购房款、定金、中介费能否退还等问题引起了一些经济和法律纠纷,给购房人带来了重大风险。

律师解答:

针对这些问题,我们邀请了北京市隆安(济南)律师事务所白金印律师给我们做解答。

问题一:因“限购政策”导致合同无法履行,可否解除合同?

如因限购政策的出台而无法履行合同,买卖双方可解除合同,买方可退回已付定金或购房款。至于各自付出的交通费、测量费、律师费等等,则各自承担。如属通过中介撮合成交的,若双方已达成合同,可根据中介提供服务的进程,由委托方向中介支付相应的报酬或其他合理费用。因中介方提供的服务是促成买卖双方达成交易,交易全部完成中介视为中介服务终结,如果由于不可归责于买卖双方的原因导致房屋买卖合同无法履行

的,其中介服务也停止了,此时如果全部退还中介费则对中介方不公,毕竟中介方已经提供了服务,只是由于限购政策的原因导致无法继续履行,全部退还中介费损害了中介方的利益。相反如果不退还中介费则损害了委托方的利益,因为中介方并没有完成全部的中介服务,收取委托方的全部中介费对委托方是不公平的。律师认为中介方和委托方应当根据中介方提供服务的多少适当收取中介费用,做到公平合理。

问题二:“限购政策”在法律上属于什么样的性质?

限购属于购房政策的一种操作方式,限购政策使买卖双方无法过户,交易自然无法进行。而政策的出台是双方无法预见、无法控制,更不能变通,因此属于不可抗力。根据我国《民法通则》第153条及《合同法》第117条第二款规定,不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。限购政策属于政府颁布新的政策或行政措施,并导致合同不能履行,符合不可抗力三个特性,即不可预见、不能避免、不能克服。最高法院《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》第二十三条规定了“因不可归责于当事人双方的事由”未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的,当事人可以请求解除合同,出卖人应当将收取的购房款本金及其利息或者定金退还买受人。

问题三:因“限购政策”导致合同解除无法继续履行,定金、首付款能不能全额退?

住房限购政策在性质上具有公共政策的性质,确实会对房屋买卖合同能否继续履行造成重大影响。对于合同订立后由于住房限购政策的实施致使买受人无法办理房屋过户登记的,属于因不可归责于双方当事人的原因导致合同目的无法实现,当事人要求解除合同的,除合同另有约定外,一般应予支持。出卖人应当将收取的购房款或定金退还给买受人;当事人一方要求另一方承担违约责任或适用定金罚则的,不予支持;经审查合同解除确实导致当事人间利益失衡,损失方要求对方补偿其所受合理损失的,可酌情予以支持。

记者提示:

房地产交易各方参与人应当详细了解房地产调控政策,重点是本地区限购住房套数的相关规定,防止因对政策的了解而产生经济和法律风险。同时,房地产销售机构要加大对限购措施等调控政策的告知力度。房地产开发企业、房地产经纪机构应当在销售现场、经营门店显著位置标示限购措施的主要内容,并加强对员工的管理和培训。房屋销售人员、经纪人员应按照诚实守信原则,如实准确告知每一位购房者相关政策并作出必要的风险提示,避免造成不必要的退房纠纷。(帮办记者 杜壮)

市场分析

当“银十”遇上“限购”

楼市表现降温明显

“金九银十”是传统的楼市销售旺季,但是今年却有些不同。国庆期间,在楼市市场过热的趋势下,多个城市调控政策密集落地,中央相关部委也频频出手,据相关数据显示,政策出台当周,商品房成交仅2758套,与前一周相比减少近八成。

10月2日,济南市重启限购限贷政策,规定提高首付比例,降低公积金贷款额度,本市户籍家庭可购三套住房,非本市户籍家庭限购一套住房。10月4日,对网签做出严格限制,打击更改合同、炒房等行为。10月8日,楼市公布限购令细则,限购以家庭为单位,最多拥有三套住房,二手房同样计算在内,以10月3日后网签开始计算,不符合条件的禁止网签。10月10日,驻济各大银行开始陆续收紧房贷政策,首套房最低首付提高到三成,二套房首付最低四成且利率上浮10%,三套房禁贷。当“银十”的开局遇上“限购”,一连串的政策落地让楼市表现明显降温,与9月火爆的楼市市场形成了

鲜明的对比。

济南一系列楼市调控政策意在保护和支撑刚性需求,打压投资性需求,并抑制房价过快上涨。这意味着,房产投资者再也不能像以前一样“为所欲为”,而新政对购买住宅的严格限制,则有可能助推商铺等商业地产迎来投资热潮。

10月以来密集出台的调控政策,无疑将对后市预期产生巨大影响。“考虑到本轮政策力度,并结合历次政策收紧后市场反应,可以预期未来楼市将逐步降温,成交量价回调可期。”中指院报告认为,从上一轮限购限贷等政策对市场影响来看,对市场短期影响较为显著,其中成交量率先呈现回落态势,价格呈现涨幅趋稳一涨幅回落一下跌三个阶段。中指院报告分析,在政策出台后,市场将逐步形成并强化调整预期。不过,由于各个城市自身存在的需求的差异性使其在面对政策调控的过程中呈现出多样化的反应。

(记者 刘文倩)

理财无数,原来是你错了!

马云之前,很少有人想到靠虚拟网络居然能赚个盆满钵满,巴菲特之前,没有人知道冰冷的股市数字能创造出亿万财富,在您之前,有太多人在苦苦寻觅创富之道……随着央行利率的下调,“资产配置荒”是投资者普遍面临的一个现实问题。特别是80、90后这一群体,未来面临购房、结婚、育儿、养老等诸多“刚需”,仅靠个人微薄的工资收入是远远不够的,如何选择投资渠道,以及如何合理有效的配置资产是大家共同关心的一个话题。

《南方周末》曾报道这样一个真实的故事,湖南娄底一小股民,一年之间,因炒股把一生积蓄及欠款24万元缩水了只剩7000元。痛彻心扉的他感到:专家不可靠、基本面不可靠、技术分析不可靠、股市更不可靠……其实,我们都没有太多承担高风险的能力,我们也没有太多精力研究透各种投资技术,我们中的大部分人,其实只想追求一种稳健轻松的投资方式!

住宅“限”时代 或许你该考虑商业地产



万虹广场精装公寓开盘现场。

限购时代,来势汹汹,新一轮限购将影响住宅投资,未来住宅投资道路将越来越窄。再去花大量资金去投资住宅已经不切实际,未来住宅仅仅只靠房价上涨卖掉获利,短线投资可能性已经很小。公寓、商铺类物业产品,不受本地户籍影响,可以一次性买多套,在使用上也可以根据实际情况进行空间组合,投资灵活,收益稳定。真正将成为未来房地产投资的主旋律。

在目前街区型商业目前饱受低客流和高空置率之忧的今天,金街商铺投资门槛越来越

高,风险越来越大,大量投资客收益难以保证,在城市中,有大量这样的“荒铺”。价格越来越高,收益越来越低,不少人望金街生叹。并非商铺不赚钱,而是金街聚财成本越来越高!

相比金街商铺 室内铺优势明显

买商铺,购物中心内铺渐成新宠。因为购物中心大商业开业即旺场,购物中心内铺与其分享客流,保证了客户收益,有效缩短旺场的成本。其与购物中心一道享受统一运营,统

一营销、统一形象等,业态设计更合理,使商铺投资者最大限度的减少了投资风险,可以坐享购物中心的巨大人流带来的租金收益和资产的快速提升。

同时,在当今电商的冲击之下,餐饮、教育等成为实体店收益最好的业态,这些业态在购物中心中更易享受客流,在经营中如翻台率等考核指标,将远远大于外街商铺。纵观济南的购物中心,究其原因,其都被开发商作为核心优势资产长期自持,价值可见一斑。

买商铺选万虹 与银座共赢未来

新一届政府确定济南向东发展主旋律,东部新城将以超越老城区的地位高速发展。新东站开建,工业北路高架开工,R2轨道全线启动。这里社区楼盘林立,将是济南东部的大型居住区与经济活动区,区域内高端住区的百万消费者的消费需求,亟需一座商业旗舰!而万虹广场横空出世,未来将成为区域内的商业中心!

更值得投资者放心的是,银座与万虹的合作将是20年深度合作,作为东城首个银座购物中心,万虹与银座将携千国内外知名品牌,融品牌百货、大地影院、特色美食、家电数码、早教娱乐、健身美容以及量贩KTV等全业态,为东部百万消费者,提供一站式吃喝玩乐购生活中心领地,这里将成为财富汇集所在。银座万虹拥有宽阔的购物通道和良好的动线设计,充分考虑到来客的休息和停车设施,通过环境的塑造形成自身聚客的引力,其建筑美学与商业功用结合,未来将成为城市新一轮的投资热点。