



本栏目由法舟律师事务所提供支持

签订买卖合同后卖方不配合 买方有权要求继续履行

在房地产市场波动特别是房屋价格上涨较快的时期,在诚信和利益之间,不少人选择了利益,这也是房产类纠纷案件屡屡发生的重要原因。当房屋买卖合同签订后,卖方不配合办理过户手续或者要求涨价,买房人应该怎么办?

【案 例】

2015年11月18日,华某某与田某某经过中介公司促成,签订了一份《房屋买卖合同》,约定田某某将涉案房屋以320万元的价格出售给华某某;华某某在签署合同时交诚意金5万元,若田某某签署合同并对上述款项以定金名义签收,则华某某所交诚意金自动转为定金。合同第8条约定,如田某某在收取定金后,不依合同条款将该物业售予华某某,则田某某须返还双倍定金予华某某以弥补华某某之损失,华某某不可要求田某某进一步赔偿或逼使田某某履行此合约。合同签订时,华某某交付了5万元定金,田某某签字予以确认。2015年12月28日,田某某将房屋交付给华某某。之后,由于合同履行中出现问题,华某某向法院提起诉讼,请求田某某继续履行合同,协助办理房屋过户手续。田某某以合同第8条抗辩无需继续履行合同。

法院认为,合同法的目的是鼓励和促进交易,维护合同的稳定和交易安全。涉案合同第8条约定适用于卖方在收取定金后完全不履行合同的,并不能适用于卖方收取定金后已依合同条款将物业交付买方使用的情形,因为华某某作为买方接受房屋后对合同继续履行并获得产权的合理预期应当受到保护。继续履行合同是合同法规定的承担违约责任的方式,华某某作为守约方要求违约方田某某继续履行合同有法律依据。法院判决田某某继续履行《房屋买卖合同》,在华某某付清购房款或者向公证机关提存剩余购房款之日起三日内,与华某某一起向房地产产权登记机关申请将涉案房地产过户至华某某名下。

法舟律师事务所张虎律师对买方无过错出卖人不履行买卖合同的法律后果分析如下:

- 1、卖方能否主张仅仅支付违约金而不再履行合同?
- 如果房屋买卖合同不违反法律

或者行政法规强制性规定,则合同有效。合同法第六十条规定,当事人应当按照约定全面履行自己的义务。因此,买方依据买卖合同约定以及合同法的规定,有权要求卖家履行合同。至于卖方主张仅以支付违约金的方式承担违约责任,则是对合同履行及违约责任的曲解,在合同存在违约的情形下,法律赋予守约方选择要求违约方承担违约责任的方式,如果守约方要求继续履行合同,且具备继续履行合同基础的,其诉求应得到支持。

2、房屋的交付在买卖合同中有什么意义?《物权法》第9条规定了不动产物权的登记生效原则,即“不动产物权的设立、变更、买卖和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。”按照上述规定,在二手房买卖中,房屋所有权发生转移的唯一要件就是登记。也就是说,即使买方已经支付全部价款,并且卖方也将房屋交付买方实际占有、使用,只要未产权

过户登记手续,买方对不动产仍然不能享有物权。虽然房屋的交付不能产生物权变动的效果,但对于买卖双方仍然具有重大意义。不动产的买卖是从签订买卖合同到支付购房款、交付房屋,直至办理房产权变更登记的动态过程,买受人取得房屋的占有即属于这一中间权利形态,买受人此时对房屋的产权就有了合理的预期,而司法实践对这种合理的预期一般也是支持的。

张虎律师提醒,遇到前面的类似问题,可向专业律师咨询,请求卖方配合。如果卖方不愿意配合,可凭借房屋买卖合同等相关证据到房屋所在地的基层法院起诉。要求对方继续履行合同义务,如果买方提交的证据确实、充分,起诉书观点明确,论据充分,法条引用恰当,法院一般也会基于保护交易的稳定性支持买方的诉讼请求,一旦法院判决支持诉请,如果卖方拒绝过户,可以申请法院强制执行。(小维)

大型房企资金优势显著且有加强趋势 前三季度上市房企负债率整体上升

2019年以来,房地产市场调控基调维持“以稳为主,一城一策”,各类政策并未显著放松,房企销售端和资金端压力加大,投资规模明显放缓,部分房企财务风险逐步累积。

近日,针对101家A股上市房企前三季度经营情况分析发现,2019年前三季度,A股上市房企资产负债率均值、剔除预收账款后的有效负债率均值、净负债率均值同比分别减少1.2、1.4、14.9个百分点;此外,30-50亿、30亿以下阵营房企三类负债率指标均快速增长,这些企业负债水平增加,资金压力逐渐加大,其中30-50亿阵营房企净负债率均值高达169.7%。

2019年房地产企业整体从高杠杆、高利润的黄金时代,进入“步履维艰”的白银时代,销售增速逐渐放缓,

调控政策持续收紧,融资成本上行,导致房企的利润空间收窄,在资金面上承担比较大的压力。

分阵营来看,大型房企负债水平高于行业水平,但去杠杆已有成效。其中,营收100亿元以上房企资产负债率均值、剔除预收账款后的有效负债率均值、净负债率均值同比分别减少1.2、1.4、14.9个百分点;此外,30-50亿、30亿以下阵营房企三类负债率指标均快速增长,这些企业负债水平增加,资金压力逐渐加大,其中30-50亿阵营房企净负债率均值高达169.7%。

中指院相关分析人士分析认为,2019年前三季度,得益于前期销售额快速增长,A股上市房企仍处于增收

又增利阶段,但受市场下行和调控不放松影响,费用率提升、负债率升高、短期偿债能力下滑。大型房企优势凸显且有加强的趋势,中小型房企仍将面临一定的盈利和资金压力,部分房企则有偿债隐忧。未来,A股上市房企预计仍将加速分化,良好的现金流是未来中长期稳健发展的关键。

值得一提的是,前三季度房企三项费用率也呈现整体上升态势。中指院的监测数据显示,2019年前三季度,A股上市房企三项费用率均值14.9%,同比增加2.1个百分点,其中,财务费用率增加1.1个百分点,销售费用率和管理费用率同比分别增加0.6、0.5个百分点。

“A股上市房企财务成本受融资环境影响,处于上升时期,大型房企资金优势显著且有加强的趋势,30-50亿和30亿以下两个阵营房企财务费用率快速上升,表明企业资金压力正在加大。”上述分析人士指出。

针对前三季度受监测房企三项费用率上升的现象,该人士进一步分析表示,通常“销售费用、管理费用和财务费用”是房企成本的重要组成部分,在黄金时代房企倾向于通过加大杠杆,以较高的成本换取更丰厚的利润,但在行业增速见顶的预期下,利润空间不断收窄,控制期间费用的重要性更加突出,“成本至上”的概念或许逐渐被拾起。(乐居)

赶上无锡的价值新风口,顺风起飞 经开区,不容错过的城市新C位

“城市新中心”永远是一座城市未来的繁华所在、价值所在,就比如工业园区之于苏州,浦东新区之于上海,无锡最闪耀的城市新中心当属经开区。

风口已开,经开区机遇无限

浩渺太湖,悠悠水韵,被评为全国首批绿色生态示范城区的无锡经济开发区(太湖新城),成长于无锡城南三面环湖之毓秀板块。经过十余年的建设,目前城市框架初具规模,道路成网,绿地成片,不论是交通、房产、教育、医疗、产业、人才,优质资源都在往经开区倾斜,这里无疑成了无锡经济转型的“先锋”。

随着近期无锡多个板块新房限价红线不断松动,土拍触顶,无锡的房价体系也随之巨变,无锡的买房门槛全面拔

高。聚光灯下的经开区地块更是备受关注。在上半年的土拍中,经开区四院北侧地块由14家房企围剿,在经历83轮竞拍后,触顶限价18000元/㎡。而在此之前,万科翡翠土拍价格为16800元/㎡,中锐星公元土拍价格为18050元/㎡,提前出手的雅居乐,拿地价仅13000元/㎡左右。

琴声朗朗、流光溢彩,湖畔的无锡大剧院升华着城市的文化气质;美如“九寨”、候鸟栖息,贡湖湾勾勒出无锡太湖段最美度假环境……近几年来,每年有大约3万户家庭乔迁至此。打开新城在建、拟建民生配套项目进度表,方庙农贸市场、和畅睦邻中心、秀水坊、国际医院、无锡怡和妇幼医院、和风路体育公园、清晏路北侧体育休闲设施等一系列民生项

目扑面而来,市民欣然乐居在此的原因不言而喻。

拼手速抢住城市C位,机会错过再无

随着经开区的飞速发展,未来高净值人群还将不断汇入。雅居乐早已拔得头筹,提前布局,正位于经开区核心位置、市府旁、公园旁的雅居乐中央府,抢滩登陆这一价值高地,锁定城市C位。

无论楼市风云变幻,地段永远是置业的核心价值,无锡人深谙其道。说雅居乐所处位置是核心地段一点都不为过。在经开区“六纵五横”公共交通路网建设规划下,南北向有贡湖大道,东西向有观山路,皆可连接快速内环。雅居乐距离轨道交通地铁1号线金匮公园站500m以内,一站路即可抵达海岸城,驱车则5分钟可至。市政府、金匮公园与项目仅隔着一贡湖大道。

继前期产品热销之后,雅居乐·中央府面对市场需求,即将加推三期“青云



上”组团。舒居升级的170㎡宽境四房,在原本精装基础上进一步升级蝶变,40余项精工细节,匠心打磨,贴心设计生活小细节,严苛选择材料、五金、家电,给注重品质感的购房者更好的居住体验。更为难得的是,极致精工打磨的“青云上”,在均价30000元/㎡以上的经开区,以28000元/㎡的价格打造了品质高地之上的价格洼地。(仙林)