



## 房屋限购过户受阻 法院怎么判?

**案例:**朱某、蒋某(系未成年人)系祖孙关系,袁某、宋某系夫妻关系。2017年9月,经中介公司居间介绍,朱某、蒋某(买房)与袁某、宋某(卖方)就上海市松江区××路××弄××号××室房屋,签订《上海市房地产买卖合同》,约定转让价为三百万。同时还约定了:在签订本合同时,朱某、蒋某与袁某、宋某双方均已知晓国家和上海市住房限售规定,如因违反限售规定,房地产交易中心不予办理房地产登记,因未如实提供家庭情况及家庭成员名下拥有的住房情况等属于朱某、蒋某责任的,造成袁某、宋某损失,朱某、蒋某应赔偿相应损失等,解约违约金应按照总房价20%计算。同日,双方签订《补偿协议》一份,约定朱某、蒋某同意就现有装潢、厨卫设施及

附属设施、设备另行补偿袁某、宋某八十万元,并同意本协议的违约责任适用买卖合同有关规定。现因蒋某(系为未成年人)已与父母有共有房屋,属于限购对象,袁某、宋某起诉至法院要求解除合同并支付违约金。

**律师观点:**目前上海的限购政策为:对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房。本案中,蒋某作为未成年人,单独名下无房,蒋某父母均已属限购对象,但自认为可以蒋某名义购买,规避限购政策。但蒋某为未成年人,对其购房资格的审查,显而易见应当将其纳入到与其法定监护人(父母)组成的居民家庭中予以考察。故蒋某亦为限购对象,无法办理房屋过户手续。

本案中,蒋某一方在签订合同时未能结合自身住房情况和对上海市住房政策尽到相应的注意义务,导致房屋买卖合同无法继续履行。双方的买卖合同中约定了解除条款,其中就包括限购情况。且《民法典》规定,一方违约行为致使不能实现合同目的,当事人可法定解除。

同时,双方明确约定了因违反限售规定无法办理过户的,解约违约金为

房价的20%。买卖合同约定房价为三百万,但《补充协议》中所涉装潢等价值八十万,双方实际成交总价为三百八十万。且《补充协议》明确了违约责任适用买卖合同有关规定,应按总房价三百八十万计算违约金数额。蒋某一方在案件审理过程中提出违约金过高,希望法院调整。最终法院综合考量,确定违约金为五十万元。

(家门口律师 董若涵)

### 南码头路街道法律咨询服务

#### 1、南码头社区公益法律咨询

时间:每周二、四(节假日除外)8:30—11:00(当日领号,接待人数10人)

电话:58819015

地址:南码头路街道信访办接待室(浦三路277弄25号)

#### 2、各居民区公益法律咨询

地址:各居民区家门口服务站

时间:详情可咨询各居民区

## 南码头社区红色故事汇 讲演活动开始报名

为隆重庆祝中国共产党成立100周年,聚焦爱党爱国爱社会主义“永远跟党走”主题,南码头路街道将在“世界读书日”举办“红色印象”2021年上海市民文化节南码头社区红色故事汇讲演活动,通过社区居民讲述、演绎红色经典故事、身边原创故事等形式,展示党的百年伟大成就和宝贵经验,展示市民群众生产生活、精神面貌发生的巨大变化。

报名时间:即日起至4月20日

比赛时间:4月23日(待定)

比赛地址:南码头社区文化活动中心(二楼剧场)

联系方式:何老师/顾老师 50941672

报名方式:微信扫描下方二维码



(文化活动中心)

## 沪适龄幼儿入园信息开始登记

4月7日,市教委公布《关于做好2021年本市学前教育阶段适龄幼儿入园工作的通知》,相关政策与去年保持一致。4月15日,各区将公布本区幼儿园招生政策。凡本市拟报名入幼儿园小班的适龄幼儿,家长须在4月23日至4月30日期间,通过“上海市适龄幼儿入园信息登记系统”(https://shrydjedu.sh.cn),“一网通办”

用户也可以访问市政府网站(www.shanghai.gov.cn)上的“一网通办”栏目,进入市登记系统进行网上信息登记。



微信扫描,了解详情  
(上海发布)

## 最新批次浦东共有产权保障房开始申请

### 一、本市户籍第九批次共有产权保障住房申请条件

1、家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系,且共同生活;2、家庭成员在本市实际居住,具有本市城镇常住户口连续满3年,且在提出申请所在地的城镇常住户口连续满2年;3、家庭人均住房建筑面积低于15平方米(含15平方米);4、3人及以上家庭人均年可支配收入低于

7.2万元(含7.2万元)、人均财产低于18万元(含18万元);2人及以下家庭人均年可支配收入和人均财产标准按前述标准上浮20%,即人均年可支配收入低于8.64万元(含8.64万元)、人均财产低于21.6万元(含21.6万元);5、家庭成员在提出申请前5年内未发生过住房出售行为和赠与行为,但家庭成员之间住房赠与行为除外;6、列入区政府房屋征收(拆

迁)范围,且未享受过居住困难户保障补贴的家庭,可以提出申请,但获得征收(拆迁)货币补偿款未自行购房的,五年内不得申请共有产权保障住房。同时符合上述标准,具有完全民事行为能力的单身人士(包括未婚、丧偶、或者离婚满3年的人士),男性年满28周岁或女性年满25周岁但不超过70周岁的,可以单独申请购买共有产权保障住房。

### 二、非沪籍第三批共有产权保障住房申请条件

1、持有《上海市居住证》且积分达到标准分值(120分);2、在本市无住房,且在提出申请前五年内在本市无住房出售或赠与行为;3、已婚;4、现工作单位应当在提出申请所在地注册连续满一年;5、在本市连续缴纳社会保险或者个人所得税满5年;6、3人及以上家庭人均年可支配收入低于7.2万元(含7.2万元)、人均财产

低于18万元(含18万元);2人家庭人均年可支配收入和人均财产标准按前述标准上浮20%,即人均年可支配收入低于8.64万元(含8.64万元)、人均财产低于21.6万元(含21.6万元)。

### 三、南码头路街道共有产权保障住房申请受理

时间:3月31日至4月30日

地址:南码头路400号

电话:50396125-8221

(事务受理中心)

## “网上相约” 转帐上万面都没见

某晚,小A微信收到昵称为“囡囡”的好友请求,小A闲来无事便通过对方请求,囡囡称可提供“小姐”上门服务。随后,囡囡给小A发来好多小姐照片。选定后,囡囡称需要小A支付50元车费,小A爽快地付了款。

随后,选定的“小姐”发来定位,称已经到达小A家附近,要求先支付800元服务费,小A付款后,小姐并没上楼,而是告诉他,由于付款没有备注“服务费”,需要重新支付,前面的付款会退还给他。

小A再次支付后,小姐又提出为保证人身安全,需要先交2000元,也会退还,小A又支付了。此时,对方又说害怕小A是钓鱼执法,要求他先把卖淫被抓后的4000元罚款支付了。小A再次转账,可等了半小时,却始终不见人影。

小A感觉不对劲提出退款,“囡囡”说退款可以,需要再交2350元凑够1万元,方可退款。小A只能硬着头皮打款。囡囡回复说:“过两天退款到账。”两天后,小A未收到退款,联系对方发现已被拉黑,遂报警。

**警方提示:**招嫖诈骗就是诈骗分子通过社交软件,以提供色情服务引诱招嫖人,一旦有人上钩,就会在上门服务之前,先后要求被害人交纳保证金、交通费等费用,利用被害人难以启齿的心态层层设套骗钱。网络招嫖本身就是违法行为而且存在被骗风险,切勿以身试法。如遇被骗,请保存好聊天记录、账号、转账截图等材料,拨打110报警。



(平安办) 防范微课堂