又是一起限售房买卖纠纷！

因为一个原因
房价要贵1000多元/平方米
买家想撤销合同却败诉了

资料图片。图文无涉

对于限售期未满、无法网签也无法过户的二手房的交易乱象和风险，本报此前已经多次作过报道，也有购房者因此损失了好几万元的案例。

但有些房产中介依然在售卖着限售房，有知名网站依然在放任“牛头不对马嘴”的限售房源登记、挂出，也依然有买卖双方因为交易限售房而闹上法庭的事……

最近，法院方面就有一起限售房交易纠纷判例。其中的一个细节，特别值得注意！

1. 买卖限售房引发纠纷

这起官司，事件经过不算太复杂。

租客张女士，要买下自己租住的一套位于鄞州、面积约73.5平方米的房子，于去年5月11日通过中介，和房东签了买卖合同。

双方约定，张女士在2020年5月31日前付50万元首付，同时房东交房，余款在办下按揭、银行放款后直接支付给房东。

因为这是一套限售房，签合同时限售期未满，因此双方另外约定：“最晚于2021年7月8日办理过户，到时房价无论上涨或下跌，双方都遵守2020年5月11日合同定价，按时办理过户交易手续。”

合同中还有一条补充约定，大意是，从双方签约的次月起，一直到两年限售期满的房屋月供，均由买方支付。

算下来，张女士得每个月另付月供6480元，一连付13个月，总额84240元。

这套限售房，双方合同约定的总价是182万元，单价25000元/平方米不到。而加上月供费用，总价就超过了190万元，折合单价接近26000元/平方米。单价价差，有1100余元/平方米。

据法院认定的事实，在签了合同后，张女士就向中介业务员提出，因房屋过户时间晚、风险大，希望中介跟房东商量一下，能否将首付时间推迟到房屋过户时，当时还没付的定金2万元到2020年5月底再给，如果房东不同意，急着用钱的话，想卖给别人也可以。

张女士也和房东作过直接交涉，认为代付月供后房屋总价应该还是合同约定的182万元，而不是额外再多加近8.4万余元、变成190多万元。在法庭上，张女士表示，这套房子190多万元的总价，超出市场挂牌价，与常理不符。

房东自然没同意。于是张女士将房东告上法庭，认为自己对房东要求的价格存在重大误解，请求撤销涉案《存量房屋买卖中介合同》。

2. 法院判决买家败诉

这起官司的争议焦点，是买家为房东代付月供的这笔费用不包含在合同约定房价中，算不算买家的重大误解？

根据相关法规，因重大误解订立的合同，当事人一方有权请求人民法院撤销。

法院指出，所谓重大误解，是指误解者作出意思表示时，对涉及民事法律行为法律效果的重要事项存在着认识上的显著缺陷，其后果是使误解者的利益受到较大的损失，或者达不到误解者实施民事法律行为的目的。

这起官司的一审，法院综合买卖合同、买卖双方的沟通记录等，对买家张女士关于其签订合同时真实意思为“月供包含在182万元内”的主张不予采信。

同时，因为涉案房产是限售房，双方过户时间定在2021年7月8日，也即大额购房尾款（须通过商业贷款）实际在2021年7月之后才能支付，但交房时间却定在首付日2020年5月31日。法院认为，在这种交易模式下，再参考宁波房产市场行情，张女士为购得涉案房产须支出的总额1904240元并未明显偏高——也即，即便张女士在签订合同时存在单方的认识错误，但并未使其利益受到较大的损失。

所以，一审，法院判张女士败诉。日前公布的二审终审判决书，也驳回了张女士的上诉。

3. 如何禁绝限售房买卖？

因为只能在限售期满后才能网签、过户，限售房的交易时间，显然比正常的二手房交易要长很多，短则多数月、长则多一年两年。

在这个过程中，不管是买方还是卖方的情况发生变化，都有可能导致交易生出各种波折。

俗话说，“没有买卖就没有伤害”。那么，如何才能禁绝限售房的买卖呢？

有房产中介人士认为，很重要的一点，是禁绝限售房源信息的挂出。买房的人在市面上看不到限售的二手房源，自然也就不会有接下来的限售房交易。

但是，尽管房管部门三令五申不准挂牌、售卖限售房源，且也已经对房产中介、房源信息挂牌网站等有过多次约谈、勒令下架，当下公然挂售的限售房源信息仍然不在少数。

记者昨天在安居客网站上，随便查询了几个限售小区——即其当时预售证领取时间是在2017年10月1日后、小区交付至今未满两年、其中住宅房源肯定还在限售期内的，发现依然有大量限售房信息挂出，并且限售房的房源核验码“牛头不对马嘴”的情况依然突出。

比如姚江新区的奥金府，去年才交付，肯定还在限售期内，而这套限售房源在安居客上的挂牌信息中，自个儿就承认了房源核验码是慈城的古城新境小区的：还有一套位于集士港的桃花源郡的限售房，核验码也是自己承认是完全搭不上边的繁景花园的。

至于房源核验码在宁波市房产交易信息服务网上输入后，显示为“没有找到您的信息”，即所挂房源无法验真的情况，也是不少。

比如同样在姚江新区的尚江府一套限售房源，安居客上号称“官方核验”“安选”的“品质好房”，房源验真结果却是查不到。

顺便还提一下，根据于2020年5月1日正式施行的《宁波市地名管理条例》，用姚江金茂府、桃花源、望江府这些楼盘推广名而不用它们的正式地名，也是违规行为。

记者 曾梅

恒威跃公馆二期·海华大厦交付公告

我司开发的跃公馆二期·海华大厦（备案名：海华大厦），定于2021年1月11日至1月14日于范江岸路双杨桥北侧工地现场进行集中交付。请各位业主根据《交付通知书》通知的具体时间流程，准备相关资料，办理交付手续，特此公告。未尽事宜，详询营销中心：87228877

宁波恒威基业房地产开发有限公司

2021年1月11日

分类广告 56118880

友情提醒：使用本栏目征婚信息请注意查验对方相关个人资料。涉及金钱财物往来，请谨慎处理，因广告审查仅涉及《广告法》要求的相关内容，敬请应征者注意自我保护。

个人征婚

丧偶女71岁，诚实可靠，贤惠朴素，性格温和，能烧一手好菜，爱运动，家庭条件优越，丰厚的物质弥补不了心灵的空虚，诚心寻找一份真实的感情，不在乎你经济条件，只要你善良诚实，有缘就好，地区、年龄不限、可落户。有缘一起过年。

联系电话：18395819070

法律服务

●民商事免费法律咨询56281878

●离婚、房产、经济纠纷87295238

声明公告

●余姚市大荣软件制作所遗失公章、法人章（闻炳烈）声明作废

●宁波市广和洁具有限公司遗失海运提单2份（六正六副），货代BP INTERNATIONAL FORWARDING CO., LTD提单号：NBBP2000859船名航次：EXPRESS BERLIN 019W，提单号NBBP2000890船名航次：THALASSA PISTIS 037W此2份提单遗失作废特此声明

招标公告

因生产需要，杭州乐佳洗涤场对增开K1248次普速列车卧具洗涤、列车保洁项目进行公开招标，请熟悉铁路安全客运业务及具有洗涤、保洁、运输资质的单位，于2021年1月11日—1月13日前来报名。杭州环城东路4号907室。

联系人：陈女士，市电：0571-56722509

杭州乐佳洗涤场

房产租售

办公房出租

宁波江南路1498号高新科技广场办公楼17楼，半层446平或分隔出租。联系13805868924胡总

余姚大隐 福寿墓园

民政部门批准的正规墓园，位于大隐镇交通便捷环境优美，南面靠近玉佛寺边上入口、东面通途路到底桥下入口。公交：156路姜岱站下、33路与301路玉佛寺站下、宁波市区及地铁1号线高桥西站可以免费接送（需提前预约）

电话0574-62915168 13957891168 18968376365

厂房、旺铺出租

云林东路957号厂房四层第三层1130m²；七层第三层1453m²；13081901628丽园南路2号地铁口商铺十间15888196137

宁波市育王三墓园

本墓园是民政部门批准的正规公墓，位于阿育王寺大门正南面（过铁路桥洞往左40米），价格亲民，最低价一万元（约2-3平方米壹穴），本墓园对孤寡老人、残疾人对折优惠，来必接送。公交：155路、162路到育王寺站下车或轻轨一号线宝幢站下车。

预约电话：88339061 13567920891

搬家搬厂

●千喜搬家搬厂特优87778900

●快捷专业搬家搬钢琴87907772

旧货回收

●收家具床一切旧货18358415826

宁波市龙一公墓

本墓园是民政部门批准的正规公墓，位于宁波市殡仪馆旁，墓式齐全、价格适宜，确保称心满意。

地铁：一号线东环南环路2公里，免费接送。

（清明节无交通管制）

联系：陈先生13003700407 张先生13065698269

新天地物业诚聘

1、安保人员5名。

2、清卫人员5名。

上述人员均为退休人员。

联系：87755728、87373528

1元置换胡庆余堂破壁灵芝孢子粉

即日起：凡持有灵芝孢子粉空盒或者空瓶，可置换价值125元胡庆余堂破壁灵芝孢子粉，限200名，先到先得，（老会员除外）

地址：鄞州区甬港北路48弄4号珍菌谷（鄞州银行隔壁）

电话：0574—87651075、13306649266公交车鄞州人民医院或甬港新村下车