

# 上海法院大数据解读房产政策与房屋买卖纠纷 新政出台前抢签约 买方容易吃亏

■ 劳动报记者 郭娜

## 调控政策发布后纠纷多

根据 2013 年 1 月至 2018 年 10 月的一审公开判决书，上海共有二手房买卖合同纠纷的生效判决共计 4276 件。涉及限购限贷政策的二手房买卖合同纠纷共计 534 件。案件数量分布整体较为平均，2013 年至 2017 年分别为 316 件、961 件、878 件、991 件、965 件，2018 年上半年度为 165 件。其中，2013 年受文书公开程度的影响，2018 年受文书公开滞后性的影响，实际判决书可能会多于统计数量。

涉及限购限贷政策的买卖纠纷峰值出现在 2016 年 3 月、4 月及 10 月，与上海限购政策发布时间存在重合的情况。由此可以推断，宏观政策的每次出台前后会引发一轮买卖合同的签订浪

受 房产政策变化影响,二手房买卖纠纷一直广受社会关注。当发生政策变化时,买房和卖房哪方风险更大? 哪一方胜诉可能性更大? 大数据来了。

上海一中法院法官杨斯克和华宇元典法律知识工程师马瑜馨对上海自 2013 年 1 月至 2018 年 10 月的 4276 件一审案件进行了数据分析。结果显示,在 2013 年 3 月和 2016 年 3 月两个房市调控政策发布时间点及之后半年时间内,涉及限购限贷政策的二手房买卖案件呈现爆发且持续增长状态。

潮,而随着买卖合同签订数量的增多,与之相对应的纠纷数量也会增加。

## 六成买家因无资格而违约

限购限贷政策的变化对于合同履行会造成两个方面的影响:一方面会使本来就有购房资格或即将具有购房资格的人因为政策的变动失去了购房资格;一方面因首付比例或贷款利率的提高,会导致购房者失去继续支付购房款的能力。那么,在实践中,是否都是因为限购限贷政策的变化导致合同无法履行从而引发纠纷呢?

数据分析显示,在违约情形

中,有 61.48%的案件是因为购房者不具备购房资格而引起,仅有 31.85%的案件是因一方未按照双方关于购房新政的特别约定导致纠纷。但在不具备购房资格的案件中,74.07%的案件系购房者自始不具备购房资格,仅有 25.93%的案件才是因政策的变化导致具备购房资格的购房者成为限购对象,引发纠纷。也就是说大部分案件中,购房者在签订买卖合同时就已经缺乏购房资格,自始无法履行合同,从而导致违约。

所以杨斯克法官认为,宏观调控政策的变化并非是导致二手房买卖合同纠纷产生的直接原因或者主要原因,作为购房者在签

订买卖合同时是否就已经属于限购对象才是导致违约的关键因素。买卖双方对于购房新政的特别约定,主要因双方对约定内容理解不一而产生纠纷,并非因为调控政策变化本身而导致涉诉。故调控政策的变化,只能说是该类合同纠纷产生的社会背景,从中具备一定关联,但在法律逻辑上,并非纠纷产生的直接原因。

## 购房者胜诉比例极低

在这些涉限购限贷诉讼中,谁违约比例更高呢? 数据显示,购房者违约的比例为 48.92%,与整个二手房买卖纠纷中购房者违

约比例仅占 17.34%的比例形成鲜明对比。

无论是一般的二手房买卖合同纠纷,还是涉调控政策的纠纷,提起诉讼的一方绝大多数为购房者。数据显示,购房者的胜诉比例极低,仅为 23.29%。而反观在出售方作为原告的情形,其诉求获得支持的比例高达 92.31%,显然就诉讼风险而言,购房者要远高于出售方。

而购房者之所以难以获得法院支持,是因为在大多情形下,购房者自始至终不具备购房资格导致合同无法继续履行,虽然购房者可以与出售人协商采取变通的方法实现合同目的,但在协商不成时,购房者也没有权利要求出售方予以配合,更不能通过法院的生效判决去“规避”限购政策。在我国采取违约责任属于“无过错责任”的立法背景下,购房者因其自身原因无法满足购房条件,或因政策变动导致履行能力受限的,仍要承担相应违约责任。

# 一首沉浸式《梁祝》 感受科技与艺术之美

## 第六届上海国际科普产品博览会下周开幕

本报讯(劳动报记者 王嘉露)第六届上海国际科普产品博览会将于 8 月 23-26 日在上海展览中心举办。本届上海科博会以“科技让生活更美好,艺术让生活更精彩”为主题,将科技与艺术融合,贴近生活,科普人家。较以往展会,本届科博会的看点就在于科学与艺术融合的新元素。

## 传统文化中感受科技魅力

《梁祝》是一段家喻户晓的中国传统爱情故事。但是,发光的蝴蝶在你身边起舞,绚丽的灯光仿佛让你身临其境,这样的沉浸式戏剧《梁祝》你体验过吗? 科技和传统文化将会碰撞出怎样的火花? 上海科博会设立近 5000 平方米的沉浸式艺术展区将会给出答案。

沉浸式艺术是摆脱了固定座位、固定视角,让人可以置身虚拟环境中,营造出声、光、电、艺术完美结合的新型艺术表现形式。随着科技的发展以及多媒体技术、虚拟现实技术、增强现实技术、三维实境技术、多通道交互技术或机械数控装置等新技术在舞台上的应用,沉浸式艺术展打破了旧式舞台与观众的关系以及对观众观演的限制,创造了新型观众主导的零距离观赏模式。

当你是从它面前走过,体感捕捉系统都能迅速获得行动轨迹,随你一起行动。粒子式的动态图形,科技感爆棚。这是虹口展区的赛梦微缩世界的一项黑科技——“互动体感粒子”。进入赛梦微缩世界,在猎奇魔幻小镇,可以欣赏到独具风情的欧洲小镇,亲眼见证“庞贝末日”,寻找迪士尼城堡的原型“新天鹅堡”;在百年上海滩,“外滩第一楼之争”“太平轮沉船事件”等事件被高度还原。

## 衣食住行中感受“黑科技”

儿童教育机器人除了陪孩子

玩游戏和对话,还能干什么? 随着人工智能技术发展,机器人变得越来越聪明。元趣信息打造了专属儿童的语音交互技术,展出一款可以批改作文的儿童教育机器人。

伴随着通信技术的发展,5G 已悄然来临。2019 年,虹口扣响 5G 之门,拨通首个 5G 电话,正式成为“全球双千兆第一区”。本次虹口展区通过图文展板、电子大屏等体现虹口建设“5G 全球创新港”,打造“上海 5G 综合应用先导示范区”的成果。宝山展区带来的智慧邮轮港则是 5G 等技术应用的实例,搭载了由 5G、大数据、微服务架、区块链、人工智能、聚合支付等构建的最新智慧邮轮港体系。

## 智慧医疗中感受科技温度

目前中国的视障人士达 1300 万人,但国内的基础设施不够完善,视障人士出行存在诸多不安全因素,肇观电子研发的“天使眼”可以改善这一问题。这是全球首款辅助视障人士感知世界和出行的智能盲人眼镜,戴上它只需用手在眼镜侧边轻轻一划,眼镜上两个摄像头就会采集外部信息,并自动计算障碍物的空间分布和识别物体,然后将结果转化成音频信号,通过传导耳机传递给使用者认知周边环境,视障人士犹如带上几十根虚拟盲杖出行。“天使眼”还可以帮助阅读文字,如识别钱的面额、看门牌号等。

如今脑卒中患者数量持续上升,高达 75%卒中幸存者存在不同程度的运动功能障碍。司弈智能展出其研发的国内首款下肢软体外骨骼。该软体外骨骼机器人在肌腱处助力,拥有实时力控制、声控急停等功能。应用人工智能算法通过穿戴传感器数据,识别出步态周期中需要助力的时间点,同时能自适应各种行走模式。患者能轻易携带该产品进行日常活动,将患者从机器中解放出来。



连日来,武警上海总队机动一支队组织 200 余名特战队员开赴浦东临港、洋山深水港等区域,顶烈日、冒高温,开展了一场跨时 7 天 6 夜的“魔鬼周”极限训练。此次训练行军总里程超过 600 公里,先后完成极限体能、水上滑索和城市反恐战等 5 大类近 60 余个课目的训练。训练锤炼了特战队员在各种艰苦环境和复杂条件下的战斗精神和军事素质,有效提高了特战分队实战能力。

■ 劳动报记者 贡俊祺 摄影报道

# 爱心圆梦助力脱贫攻坚

## 安利纽崔莱健康慈善慢跑下周末开跑

本报讯(劳动报记者 王嘉露)记者昨日获悉,以“喜迎新中国成立 70 周年爱心圆梦助力脱贫攻坚”为主题的 2019 年上海市安利纽崔莱健康慈善慢跑将于 8 月 25 日上午起跑。

今年的跑步活动将移师到黄浦滨江绿地,以苗江路、望达路口的黄浦滨江 5 号门中廊为起终点,以 8 号景观台为折返点,进行总长约 3 公里的折返跑。今年的健康慈善慢跑还将凸显亲子元素,2000 名成人和儿童参跑者将参加一场更精致、更欢乐的活动。跑步线路上将设置

对孩子来说既有趣味又有挑战的关卡,活动结束后,在不远处的安利体验馆还准备了各种有趣的亲子活动,有兴趣的家庭可乘坐免费接驳车前往参与。安利市场拓展部曹奕铭总监在致辞中表示:“运动、健康、慈善、亲子,是今年健康慈善慢跑的关键词。希望孩子们的加入,能将让慈善理念得以传承。”

发布会现场,市政府合作交流办、团市委、市慈善基金会共同发布“青春聚力量 圆梦在行动”公益扶贫项目,倡导大家为上海对口帮扶地区的 2500 余名

贫困青少年实现“微心愿”。据了解,今年健康跑终点站的保留项目——慈善嘉年华将有包括安利在内的 14 家爱心企业开展义卖,参跑者可使用报名套装中所含的 25 元“爱心消费券”购买自己心仪的物品。义卖所得和安利因每一位参跑者而额外捐出的 100 元善款,将汇总捐给市慈善基金会,用于“爱心圆梦”等精准扶贫公益项目中。市慈善基金会副理事长兼秘书长张华在致辞中倡导大家“携手并进,为打赢脱贫攻坚战贡献一份力量,以无数份凡人小爱,成就上海大爱。”