

The Code of House
Purchasing

丛书主编 | 黄维领
本书主编 | 高 阳

买房法典

一本让你避开买房风险的法律宝典
一书在手 买房无忧

对症

提出有效的
解决方案

互动

免费咨询的
专业解答

专业

值得信任的
律师团队

不谈

晦涩难懂的
法言法语

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



更多法律电子书尽在 docsriver.com 商家巨力书店

序

房地产是国民经济中的重要组成部分，“安居”亦是中国百姓自古以来的朴素愿望，但由于部分老百姓法律意识薄弱，加之房地产行业的专业与复杂，由此带来了大量因无序、无信而产生的房地产纠纷。

为了帮助购房者更清晰地厘清房地产买卖领域纷繁复杂的法律关系，更加妥善地解决房地产买卖过程中所面临的各种法律问题，本书从商品房篇、二手房篇、业委会篇和参考文书篇这四部分依次为购房者厘清思路，结合典型案例、律师点评和法律依据，深入浅出地为购房者阐述了房地产买卖过程中可能遇到的相关法律问题，同时从实用性方面给出了合理建议。希望通过本书通俗平实的阐述，让购房者可以了解、避免房地产市场中的陷阱，让房屋真正成为每一位购房者温暖幸福的港湾。

目录

[封面](#)

[序](#)

[商品房篇](#)

[第一章 购房资格及限购限贷政策](#)

[一、双方在限购前签订的房屋买卖合同是否有效？](#)

[二、卖方已交付房屋但未过户，遭遇限购，买卖合同是否还有效？](#)

[三、交完定金买不了房，听信开发商忽悠遭损失](#)

[第二章 房屋预售及定金](#)

[一、预售楼销售广告、宣传资料和沙盘失实，合同效力如何？](#)

[二、订购的房屋与中介提供的信息不符，已支付的定金能否双倍退还？](#)

[三、出卖人违约致使合同解除，买受人按揭贷款所致的损失，出卖人是否需承担？](#)

[四、买受人请求按照销售人员签订合同时的承诺提供独立电梯，法院判决买受人败诉](#)

[第三章 税收成本及信贷、限贷政策](#)

[关于限贷政策，法院认定观点不同](#)

[第四章 房屋买卖合同](#)

[一、抵押在前，房屋买卖合同如何救济？](#)

[二、一房二卖，合同是否应该解除？](#)

[三、买卖双方签订合同后，因房屋价格上涨，卖方不想继续履行，是否承担违约责任？](#)

[四、开发商因为无法竣工验收延期交付房屋，买受人能否要求对方支付违约金？](#)

[第五章 房屋过户及交付使用](#)

[一、迟迟未过户，双方责任如何划分？](#)

[二、房屋质量有瑕疵，购房人应该找谁？](#)

[三、原房主用未交付的房产证与他人办理抵押并登记，购房人怎样保障自己的权益？](#)

[四、危改房“空挂户”情形下，当事人是否有权居住使用？](#)

[二手房篇](#)

[第六章 中介公司](#)

[一、中介公司虚假广告，是否构成欺诈？](#)

[二、开发商违约，中介是否要承担共同返还的责任？](#)

[第七章 房产税问题](#)

[为逃税的阴阳合同，是否完全无效？](#)

[第八章 房屋继承及赠与](#)

[一、重男轻女宅基地拆迁全归儿，嫁出去的女儿是否就该毫无份额？](#)

[二、口头遗嘱一家人反目成仇，为争房产孙女狠下毒手](#)

[三、老人去世房屋赠与保姆，两份遗嘱究竟哪份有效？](#)

[四、有遗嘱却得不到房子，房产继承要注意时效](#)

[五、为房产兄妹争得你死我活，代书遗嘱成立还须合法](#)

[业委会篇](#)

[第九章 业主权利与物业纠纷](#)

[一、业主大会作出的决议违法，业主却为何无法维权？](#)

[二、自家院子盖房种树反成被告，业主的权利以不侵犯他人权益为限](#)

[三、物业服务不到位，业主拒不支付物业费](#)

[四、实际物业服务公司，能否起诉物业使用业主？](#)

[五、业委会剥夺业主知情权，业主可否要求业委会公布财务？](#)

[六、小区停车位属于谁？](#)

[七、电梯事故到底追责谁？](#)

[参考文书篇](#)

[第十章 房地产常用法律文书参考](#)

[1.《商品房预售合同（经济适用房）》（2010年10月修订）](#)

[2.《商品房现房买卖合同》（2010年10月修订）](#)

3. 《房屋租赁合同》（2008年5月修订）

后记

版权信息

商品房篇

第一章 购房资格及限购限贷政策

一、双方在限购前签订的房屋买卖合同是否有效？

典型案例

原告张某为非京籍人员，2017年3月12日经由中介金色时光公司与被告郭某签订北京市存量房屋买卖合同，购买了被告位于顺义区×镇×路×号×区×幢×号商住房，合同签订后原告支付了相应款项，2017年3月26日北京市出台新的限购政策，原告认为商住房限购政策导致其不具有购房资质，故要求解除合同，经协商未果，起诉至法院。

原告认为：2017年3月12日原告与被告郭某签订北京市存量房屋买卖合同，并于当日支付了相应购房款，2017年3月26日北京市出台新的限购政策，导致其不具有购房资质，涉诉合同无法继续履行，因此要求解除合同，返还定金及购房款。

被告认为：不同意原告的所有诉讼请求。认为双方已经签订合同，并且在房屋新政出台之前，即2017年3月23日已经办理了网上签约手续，且中介金色时光公司是根据原告以及被告的授权来做的网上签约手续，涉诉合同履行不受新政策的影响，因此，原告要求解除合同的理由

不成立，合同应该继续履行。

第三人金色时光公司认为：原告的诉讼请求没有法律依据，不符合合同约定及合同法的规定。签订合同的时间是2017年3月12日，当时北京市对商住房没有限购要求，双方已经在2017年3月23日委托第三人办理网签手续，且第三人已于当日办理，2017年3月26日，北京市出台限购政策，所以，涉诉合同履行没有法律障碍。因此，原告要求解除合同的理由不成立，合同应该继续履行。

北京市顺义区人民法院审理查明：2017年3月12日，由金色时光公司提供居间服务，原告张某与被告郭某签订《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》，合同约定：出卖人（甲方）：郭某；买受人（乙方）：张某；居间人（丙方）：金色时光公司。第一条：房屋基本情况，（一）出卖人所售房屋坐落在顺义区×路×号×区×幢×号，建筑面积共60.5m²。（二）该房屋规划设计用途为商业。第二条：房屋情况说明，（一）该房屋所有权证证号为：京（2016）顺义区不动产权第××××××××，共有权证证号为：京（2016）顺义区不动产第××××××××，填发单位为：北京市国土资源局，共有权人为：丁某。（三）该房屋性质为商品房……第五条：成交价格、付款方式及资金划转方式，（一）经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为人民币600000元。买受人在签订本合同的同时支付定金人民币100000元……（二）经买卖双方协商一致，该房屋内的家电、家具、装饰装修、其他配套设施设备、物业费、供暖费、车位费、公共维修基金及其他房屋维护费用合计作价990000元，……（三）房款交付，1.房款由买卖双方直接支付：（1）买受人无需贷款的，以现金或银行转账方式支付全部购房款，首付款为1000000元，支付首付款的时间或条件为网签当日，剩余款项应当于过户当日支付……第六条：房屋的交付，出卖人应当在过户当日将该房屋交付给买受人……第七条：房屋权属转移，（四）签订本合同时，买受人应当确认已经具备北京市购房资格，或于本合同约

定的过户日期/条件达成时能够取得购房资格……第八条：逾期的处理方式，（二）逾期付款的处理，买受人未按照约定的时间支付首付款或其他款项的，按照下列第1种方式处理。1. 按照逾期时间，分别处理。

（1）逾期在30日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五的违约金，并于实际支付应付款之日起10日内向出卖人支付违约金，合同继续履行；（2）逾期超过30日后，按本合同第十一条约定处理。但出卖人不解除合同的，买受人应当按前款标准支付违约金，合同继续履行。

第十一条：合同的解除及违约责任，（二）买受人有下列行为之一的视为买受人违约，出卖人可以要求买受人承担违约责任及其他损失（违约责任为房屋总价款的20%），并有权选择继续履行房屋买卖合同或解除合同。1. 提供的证件资料不完整、不真实、无效或在约定过户期限届满之日仍不能取得北京市购房资格，导致无法办理所有权转移登记手续的；2. 以各种形式拒绝购买该房屋的；3. 迟延履行付款义务超过合同约定的期限的；4. 买受人未直接表明不购买房屋，但在合理期限内不支付应付款项或不配合办理相关手续的；5. 因买受人的其他原因造成本合同不能正常履行的；6. 拒绝交纳法定或约定由其交纳的税费的。第十二条：

不可抗力，（一）因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的对方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起30日内向另一方当事人提供证明……（三）若本合同履行期间各级政府出台新的房产政策，造成本合同不能实际履行，则出卖人与买受人互不负违约责任。第十三条：居间方服务约定，居间方提供购房人信息，发布房屋出售信息；为买受人提供房屋出售信息，提供市场信息咨询；居间方促成房屋出卖人、买受人签订房屋买卖合同。居间服务具体事项由三方另行约定；合同还约定了其他事项。

郭某作为甲方（出卖人），张某作为乙方（买受人），金色时光公司作为丙方（居间方）签订了《居间服务合同》，第四条第三项约定甲

乙双方委托丙方办理网上签约手续。

郭某签署了承诺配偶同意声明，承诺其配偶同意将涉诉房屋出售。

2017年3月12日，郭某收到张某购房定金10万元，2017年3月18日，郭某收到张某购房款22万元。

2017年3月26日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、人民银行营业管理部、银监会北京监管局联合发布《北京市住房和城乡建设委员会等部门关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号），载明：“五、本公告执行之前，已销售的商办类项目再次上市交易时，可出售给企事业单位、社会组织，也可出售给个人，个人购买应当符合下列条件：1. 名下在京无住房和商办类房产记录的。2. 在申请购买之日起，在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。”

位于顺义区×园×号楼×层×单元×房屋系原告之妻张某和与原告之女张某娣共同共有，张某认为2017年3月26日商住房限购政策出台，导致其不具有购房资质，涉诉合同无法继续履行。

涉诉房屋已经于2017年3月23日办理了网上签约手续。金色时光公司申请证人支某和杨某到庭作证，并提交了打印版的合同编号为C1490200的《存量房屋买卖合同（经纪成交版）》，打印日期为2017年3月23日。上述两名证人均称涉诉房屋已经于2017年3月23日办理网上签约手续，且当庭出示了杨某告知张某和郭某办理网上签约手续的微信聊天记录。杨某的聊天记录可以看出其已明确告知双方将要出台房屋新政，希望尽快办理涉诉房屋的网上签约手续，张某和郭某已知情并同意。

张某对于两位证人证言的真实性、合法性、关联性均不予认可，称

其之前没有见过合同编号为C1490200的《存量房屋买卖合同（经纪成交版）》，且该合同上的签字并非本人所签，网签是房屋过户的前提条件，不容半点虚假，其没有委托金色时光公司办理网签，金色时光公司属于违规操作，经其咨询，房屋买卖合同无法办理过户。

郭某和金色时光公司对于证人证言和合同编号为C1490200的《存量房屋买卖合同（经纪成交版）》真实性及证明目的均予以认可。

金色时光公司称《存量房屋买卖合同（经纪成交版）》上面张某的签字确非张某本人所签，但一方面居间服务合同有明确约定，不需要单独授权；另一方面在办理网签手续之前经过了张某的同意，并没有规定非要书面委托，其是按照合同约定履行，没有违规。在房屋新政之前就已经办理了网上签约手续，所以合同的后续履行不受新政的影响，合同可以继续履行。

上述事实，有双方当事人陈述、《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》、《居间服务合同》、《存量房屋买卖合同（经纪成交版）》、收条等证据在案佐证，可作认定事实之依据。

法院认为：张某与郭某签订的《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》系双方真实意思表示，内容不违反法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效，双方均应按照合同履行。

涉诉房屋已于北京市住房和城乡建设委员会等部门联合出台商办类房产限购政策之前办理网上签约手续，故涉诉合同的履行不受限购政策的影响，合同可以继续履行。张某虽称其未委托金色时光公司办理网上签约手续，但根据证人证言结合本案庭审查明情况，金色时光办理网上签约手续确已告知张某。现张某关于根据房产限购政策其不具备购房资格以及由于网签合同上并非本人签字导致涉诉合同无法办理过户手续的意见没有事实和法律依据，且有违诚信原则。故张某请求解除涉诉房屋买卖合同以及要求郭某返还购房定金、购房款的诉讼请求，没有事实和

法律依据，本院不予支持。

律师点评

1. 各地关于涉及住房限购政策的房屋买卖合同指导意见

《北京市高级人民法院关于妥善处理涉及住房限购政策的房屋买卖合同纠纷案件若干问题的会议纪要》规定：“国家对于房地产市场的宏观调控并非是一个令所有市场主体猝不及防的突变过程，而是经历了一个从限贷到限购逐步加强和完善的发展过程。房屋买卖合同作为一种标的额相对较大、与买卖双方切身利益密切相关的合同，当事人在签订合同时对合同订立后可能出现的房地产市场风险及各种履行障碍均应当有一定程度的预见和判断。因此，住房限购政策在司法实践中不宜认定为《合同法》第一百一十七条规定的不可抗力。”“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。出卖人应当将收受的购房款或定金返还给买受人；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。房屋买卖合同依约定期限能够实际履行，因一方当事人的原因致合同处于迟延履行状态，在此期间由于住房限购政策的实施导致合同无法继续履行的，对守约方要求解除合同，并要求另一方承担赔偿责任等违约责任的诉讼请求，应予支持。”

《天津市高级人民法院关于依法妥善审理房屋买卖合同纠纷案件的通知》（津高法〔2016〕158号）规定：“因受限贷、限购、禁购等房地产调控政策的直接影响，合同确实无法继续履行的，一般应认定合同不能履行属于不可归责于双方当事人的情形，当事人据此请求人民法院

变更或者解除合同的，人民法院应当结合案件的实际情况准予变更或者解除合同。因前述原因，当事人解除合同以后，出卖人应当将已经收到的购房款或定金返还给买受人，买受人应将接收的房屋返给出卖人。因解除合同造成的损失一般情况下应按照公平原则由双方合理分担。如因一方当事人过错导致当事人利益严重失衡，损失方要求加大对方承担比例的，可酌情予以支持。”

2. 关于可否因不可抗力解除合同

《民法通则》第一百五十三条将不可抗力的概念界定为不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。不可抗力还被规定在《合同法》中，主要作为合同的免责事由，或当事人可以依据不可抗力而单方面解除合同。故判断某一情况是否属于不可抗力时，主要判断这种情况是否能被一个理性正常人以正常，或一个专业人以最基本的专业眼光所预见到，且是否采取相应、合理的措施也不能避免并不能克服。

此外，就不可抗力的范围而言，包括自然原因和社会原因。自然原因包括地震、洪水、海啸、火灾等自然现象；社会原因则包括政府行为和社会异常事件。政府行为则为当事人的合同订立以后，政府当局颁布新的法律、政策、行政措施而致使合同不能履行，不过这一点是否可以归入不可抗力目前尚有争议；社会异常事件是指一些偶发的事件，如罢工、政变等。

在司法实践中，有援引《合同法》第九十四条第一项、第九十六条的规定，认为限购政策的发生对原、被告双方而言，属于不可预测、不可避免和不可克服的不可抗力情形。根据《合同法》的规定，在不可抗力的法定事由发生后，买方有权主张解除合同，同时不应追究买卖双方的责任。就本案而言，法院不支持原告解除合同的理由在于，虽然在原、被告签订《北京市存量房屋买卖合同（经纪成交版）》之后，出台了限购政策，原告也确实因该政策不具有购房资质，但涉诉房屋已于限

购政策之前办理了网上签约手续，故涉诉合同的履行不受限购政策的影响，合同可以继续履行，即判断合同是否可以继续履行是合同解除与否的关键。

法律依据

《北京市高级人民法院关于妥善处理涉及住房限购政策的房屋买卖合同纠纷案件若干问题的会议纪要》

《天津市高级人民法院关于依法妥善审理房屋买卖合同纠纷案件的通知》（津高法〔2016〕158号）

《中华人民共和国合同法》

第一百一十七条 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

二、卖方已交付房屋但未过户，遭遇限购，买卖合同是否还有效？

典型案例

2007年12月20日，王某与林某签订了《房屋买卖合同》，林某将位于北京市××区××园××号楼××单元×××号的房屋出售给王某，林某亦交付了房屋。自2008年起，上述房屋由王某居住至今。签合同时，林某尚未取得房屋所有权证，双方约定待林某取得房产证后与王某

办理过户手续。2011年2月，北京市住房和城乡建设委员会出台了房屋限购政策，对购房人资格作出了限制，致使本案所涉合同的继续履行客观受限，虽然现林某已经取得房产证，但买方王某已经不能够办理过户手续，遂原告王某将林某诉至法院，要求判令林某协助王某办理位于北京市××区××园××号楼××单元×××号房屋的转移登记手续，将上述房屋转移登记至王某名下。

原告认为：2007年12月20日，原告与林某签订了一份买卖合同，双方就坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号房屋的买卖，达成一致意见，2007年12月28日，原告给付林某现金65万元，2009年12月8日，原告以现金形式给付剩余房款5万元。合同签订后，原告在此房屋中居住至今。直到2011年2月林某仍未协助原告去办理房屋过户手续，之后，北京市住房和城乡建设委员会出台了房屋限购政策，对购房人资格作出了限制，原告此时已经不符合北京市住房和城乡建设委员会要求的购房资格，但原告在限购政策出台之前已经签订了合同并且支付了全部房款，林某未及时协助原告办理过户手续的行为导致了原告目前的损失，理应由林某承担，并尽快协助原告完成过户手续。

被告认为：对王某所述事实认可，王某已经付清了全部房款，也早已入住，房产证是委托开发商办理的，房产证下来后开发商没有及时给我，由于房子已经卖了，被告就没有及时去开发商处领取房产证。被告现在同意协助王某办理过户手续，但现在房价上涨了，根据公平原则，王某应当给付被告50万元的补偿金。

北京市大兴区人民法院经审理查明：2006年9月6日，林某与北京××××××××房地产开发有限公司签订了《北京市商品房预售合同》，约定由林某购买坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号的房屋一套，该房建筑面积112.18平方米，总价580706元；该房已经取得房屋所有权证，证号为：京房权证兴标字第×××号；商品房交付后，双方共同向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。合同

签订当日，林某一次性付清了全部房款，并委托北京顺驰置地达兴房地产开发有限公司办理房屋权属转移登记手续。2007年12月20日，林某（甲方）与王某（乙方）签订了一份买卖合同，双方就坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号的买卖事宜达成以下协议：1. 甲方所售房屋位于北京市××区××园××号楼××单元×××号，该房建筑面积112.18平方米，套内面积84.36平方米；2. 房屋成交价格为70万元；3. 乙方应于2007年12月30日前支付房款65万元（含定金），甲方在收到上述房款之日向乙方交付房屋；4. 甲方未取得房产证，乙方知悉该事实，乙方同意待甲方取得房产证后，甲方协助乙方办理房屋过户手续，双方办理过户手续当天乙方向甲方支付剩余房款5万元；5. 任何一方拒不履行合同，应当按照合同约定房款的20%支付违约金。2007年12月28日，王某给付林某现金65万元，2009年12月8日，王某以现金形式给付剩余房款5万元。合同签订后，林某向王某交付房屋，王某在涉案房屋中居住至今。2008年至今，王某以林某的名义交纳水费、电费、物业费等各项费用。

另查，2008年3月18日，北京市××区建设委员会填发房产证，房产证载明：坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号的房屋所有权人为林某。

庭审中，林某明确表示同意协助王某办理房屋产权转移登记手续，但认为涉案房屋价值上涨幅度较大，故要求王某给予其一定的经济补偿，王某不同意。

上述事实，有买卖合同、交房款收条、商品房预售合同、房款发票、契税完税证明、供暖费票据等证据及当事人陈述意见在案佐证。

法院认为：王某与林某于2007年签订的房屋买卖合同是双方的真实意思表示，内容未违反强制性法律规定，应属有效。合同签订后，王某支付了全部房款，林某向王某交付了房屋，王某实际在涉案房屋中居住

至今，双方的主要合同义务已经履行完毕。对于办理房屋过户手续一事，林某已于2008年取得了房屋所有权证，林某在取得房屋所有权证后，理应按照合同约定协助王某办理房屋过户手续，但林某由于自身原因未能积极履行后续过户手续。2011年2月，北京市住房和城乡建设委员会出台了房屋限购政策，对购房人资格作出了限制，致使本案所涉合同的继续履行客观受限。但本案中，林某与王某之间房屋买卖的意思表示形成于限购政策出台之前，主要合同义务业已履行完毕，林某系因自身原因致使双方未能在限购政策出台前履行后续过户手续，现林某表示同意协助办理过户手续，本着保护交易安全的原则，王某要求林某协助办理过户手续的请求，合法合理，本院予以支持。林某要求王某补偿房屋增值部分的意见，于法无据，本院不予采信。最终法院判决，被告林某协助原告王某办理坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号房屋的过户手续，将坐落于北京市××区××园××号楼××单元×××号的房屋自被告林某名下变更至原告王某名下。

律师点评

1. 判决合同继续履行应具备的条件

合同的继续履行，又称实际履行或强制履行，是指在违约方不履行合同时，基于守约方的履行请求，法院或仲裁机构强制违约方继续履行合同债务的违约责任承担方式。

我国长期以来的合同法理论及实务中，确保合同能够最大限度地实际履行被作为合同法的基本原则来坚持，因而在违约的情况下，主张继续履行成为重要的补救措施，只有在守约方没有主张继续履行或继续履行在事实上已经不可能、不必要的情况下，才会适用违约金、赔偿金。

根据我国法律规定和大多数学者的见解，可将实际违约行为分为不履行和不完全履行两类，而不完全履行又可分为迟延履行、不适当履行、部分履行，所以基本的违约形态主要是：不履行、迟延履行、不适当履行。

当履行、部分履行四种。

继续履行在一定程度上能使合同恢复到正常履行条件下能够实现的各方真实意思表示的利益状态，判决合同继续履行应具备如下条件：

（一）违约行为确实存在；（二）守约方主动请求违约方继续履行合同；（三）违约方能够继续履行合同。

损害赔偿只能使守约方获得一定的金钱赔偿，但是房地产并非一般种类物，而是特定物，对于土地或房屋等不动产、一些特殊的动产或履行对债权人具有不可替代的意义的合同，应当支持守约方继续履行合同的请求，否则，仅凭违约金或损害赔偿给守约方的保护很可能无法弥补其实际遭受的损失。

就本案而言，买卖双方在签合同同时，卖方尚未取得房屋所有权证，双方约定待卖方取得房产证后协助买方办理过户手续，卖方在取得房屋所有权证后，理应按照合同约定协助王某办理房屋过户手续，但由于卖方自身原因未能积极履行后续过户手续，属于可归责于卖方的事由而造成一时履行不能，如果在履行不能原因去除以后，卖方仍能履行债务的，构成履行迟延，卖方应负迟延履行责任，除非此时履行对买方已无利益而为买方所拒绝，否则卖方仍不能免除其履行义务，因此，本案法院判决双方应继续履行合同，由卖方协助买方办理过户手续。

2. 警惕通过虚假诉讼裁决过户以规避限购政策

在本案中值得注意的一点是，买方的主要义务均在限购政策出台前履行完毕，包括支付全部房款以及已经实际入住，仅由于卖方怠于履行义务导致限购政策影响了买方实现房地产登记过户，与司法中通过虚假诉讼裁决过户规避限购政策的情况完全不同。通过虚假诉讼裁决过户规避限购政策是指，买卖双方通过捏造债务纠纷等形式向法院起诉，让法院判决房产归属，从而达到规避限购令目的。