

婚前婚后买房大不同

搞清咋回事,为婚姻上个“保险”



几组大数据告诉你新河金都花园为啥引领行业

在本报前期发起的3·15消费者满意度大调查中,新河金都花园项目翘楚房产类中的“滨州房地产引领行业楼盘”,为什么市民对新河金都花园项目如此信任和青睐?对此,记者采访了项目工作人员,并用几组数据告诉你其中原因。

本报记者 张文静 张平洲 本报记者 阚乐乐

大数据显示出 项目受欢迎原因

在本报去年举办的两届相亲会中,记者随机抽取了其中100位的资料作为样本,统计出如下两组数据。

【图①】此数据为个体购房情况,即参与者中是否已具备住房,可见,青年人中未购房居多,已购房中不排除与父母合住的情况。

【图②】此数据反映的是这100个样本中对婚房的需求情况。可以看出明确表示需要有婚房的占多数。

结合图1和图2,可以得出,年轻群体对刚需住房的需求还是比较旺盛的。新河金都花园项目针对刚需客户推出了多种户型选择,从100平米的二室到185平米的四室可满足不同需求和经济情况的客户。

【图③】在当前改善性住房需求成交量普遍较低的市场形势下,新河金都花园以优越的地理位置、良好的周边环境和优质的工程质量,吸引了不少观望人群在了解新河金都花园后做出购房决定。据统计,在新河金都花园购房客户中,改善性购房客户占56%,自主性购房客户占44%。

【图④】据了解,在滨州的292家房地产开发企业中,一级资质的企业一家,便是滨州建设房地产有限公司。此外,建设房产还获批国家房地产AAA级信用企业,也就是信用最高级别的企业。这也消除了购房者在房屋质量及售后服务上担忧。

在售楼盘
近期即可交房

最近不少年轻的小伙伴一直在咨询买房的事宜,原因是为结婚做准备,他们中有已经领证的,有确认男女朋友关系的,也有还单身的……尽管他们是为了同一个目的买房,却也要搞清楚婚前和婚后买房是有很大区别的,不清楚的话,甚至会对今后的婚姻产生影响。

法律咨询:山东英天律师事务所 王沿利律师
本报记者 阚乐乐

如何区分婚前 买房和婚后买房

根据婚姻法17、18条规定,婚前取得财产为个人财产,婚后取得为夫妻共同财产,而夫妻共同财产要是万一离婚的话是要分给对方一半的,即使当初对方没在房子上花一分钱。

婚前买房,意味着房子写了谁的名字,就属于谁。举例来说,结婚前男方买房,应属于男方的婚前财产,因此,假如离婚,房子依然归属男方,除非把房子做夫妻共同财产公证。

如果房子还是男方全部出钱,但是结婚后购买,在办理房产证的时候,根据新规定,夫妻双方都在场签字确认,那么应是夫妻双方共同财产。即在夫妻婚姻存续期间购买的房子,夫妻双方没有明确约定的话,房产证上只写其中一个人的名字,应认定为夫妻共同财产。

婚前父母赠予一方房屋

产权归属一方不做分割

◆样本:Z女士准备送予即将结婚的女儿一套全款购置的房屋,那么问题来了,若在婚后赠予,是否只能写女儿的名字?怎样才能最大限度保障女方的婚姻权益?

婚姻法第22条指出:当事人结婚前,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对自己子女的个人赠予,但父母明确表示赠予双方的情况除外。当事人结婚后,父母为双方购置房屋出资的,该出资应当认定为对夫妻双方的赠予,但父母明确表示赠予一方的情况除外。

回到样本所提情况,如果Z女士在女儿婚前赠予房屋,没有明确表示房屋是赠予二人的,那么,房子是女儿一人。但是,如果Z女士在女儿婚后全资购房,没有明确表示是赠予女儿一人的话,房子是赠予夫妻二人的,为夫妻共同财产。此种情形下,如若女儿婚姻出现问题,女儿只能得到一半房产。如果在女儿婚后赠予女儿一个人,则需男方签署表示放弃房产的协议。

恋爱期间共同出资购房 认定为登记名者财产

◆样本:小李(男)与小张(女)确定恋爱关系并约定共同购买一套房屋作为结婚之用,双方商定以张某的名义购房。购房后,双方分手了,那么原本



用于结婚的房屋应该如何分割?

小李和小张之间虽然没有书面约定,但显然存在婚前共同购房协议。以小张名义购房,由双方共同出资均系共同购房协议条款的内容。房屋所有权虽然登记为小张名下,应认定为共同所有,如对所有权没有特别约定是共同共有,那么这种所有权应认定为按份所有。

小李和小张分手后,需要对房屋进行分割时,房屋所有权按照按份共有进行分割,双方婚后共同还贷的款项及其相应的财产增值部分应认定为双方共同所有进行分割,根据相关法律规定的原则,由取得房产所有权一方对另一方进行补偿。

婚前一方购房婚后共同还贷 登记于首付款支付方名下

◆样本:张某婚前签订了购房合同,支付了首付款。婚后与妻子孙某住于此房,共同归还贷款。由于感情破裂,双方打算离婚,那么,房产该如何分配?

《婚姻法解释(三)》第10条规定:夫妻一方婚前签订不动产买卖合同,以个人财产支付首付款并在银行贷款,婚后用夫妻财产还贷,不动产登记于首付款支付方名下。离婚时应认定该不动产归产权登记一方,尚未归还的贷款为产权登记一方的个人债务。双方婚后共同还贷的款项及其相应的财产增值部分应认定为双方共同所有,根据相关法律规定的原

则,由产权登记一方对另一方进行补偿。

即如果张某与孙某没有特殊协议,那么房产归张某所有,剩下的贷款由张某归还。而婚后还贷部分及相应增值,应当作为共同所有进行分割。

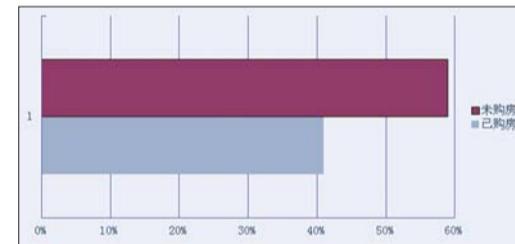


图1

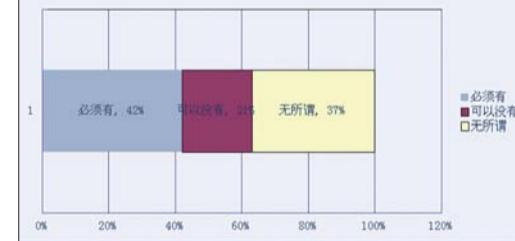


图2

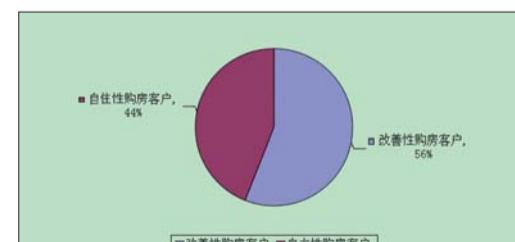


图3

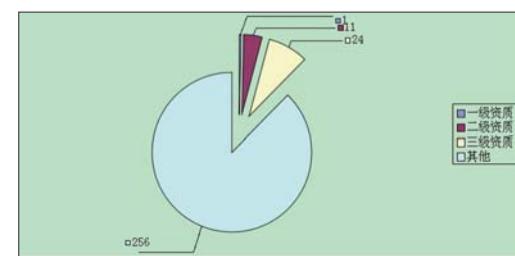


图4

微楼市

①新浪财经:【央行人士:下调房贷利率和二套房首付比例已成文】据报道,多方求证获悉:住建部正酝酿发布关于稳定住房消费的相关文件,其中包括两条重要意见:一是将使用公积金购买首套房的首付比例降至两成;二是下调二套房商贷首付比例,下调房贷利率。该文件目前已得到财政部和央行支持。

②经济参考报:【楼市一揽子政策或密集出台:高层要求稳定市场】据媒体报道,高层密切关注楼市出现的问题,要求住建部等部门研究对策,稳定房地产市场。有关部门已准备相关储备政策。其中,除税收、限购、房贷政策松绑外,还包括加大棚户区改造支持力度、吸引社会资本加入等。有关部门正等待合适时机推出相关政策。

③新浪财经:【杜绝楼脆!北京将对新建楼盘终身追责】市住建委要求全市新开工工程的建设、设计、施工等各方法人都必须签署工程质量终身责任承诺书,实行建筑工程质量终身追责制。楼盘在建设以及将来入住后,如果出现了质量问题,哪怕原来的开发商或建筑方灭失了,也都将追究相关人员的责任。

④乐居新闻网:【第一房产中介链家的合并曲能否奏到最后?】链家董事长左晖对外公布:并购中联地产。在房地产中介行业的血雨腥风中,链家的合并曲给我们带来了极大的想象空间,但链家也未必能一定笑到最后,明天的链家是不是今天的链家还真是个未知数。