



# 新娘, 你愿意带房嫁人吗

近日,市民王女士致电本报记者询问关于婚前财产分配的问题,据王女士说自己与未婚夫马上就要结婚了,未婚夫家付首付买了一套房,王女士一起还贷已有一年,婚姻法征求意见稿出来了,临近婚期,王女士一家闹得不可开交,王女士认为在婚后和男方共同承担贷款,万一离婚时颗粒无收,岂不荒谬;未婚夫则担心,失去了“夫妻共同财产”带来的安全感。11月15日,最高法院公布了《〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》征求意见稿,其中最受瞩目的一点,婚前买房被拟定为个人财产。

根据本次的意见稿,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,婚后不动产登记于首付款支付方名下的,离婚时可该不动产认定为不动产权利人的个人财产,尚未归还的部分贷款为不动产权利人的个人债务。同时还规定,婚后由一方父母出资购买的不动产,产权登记在出资人子女

名下的,可视为自己子女的赠与,应认定该不动产为夫妻一方的个人财产。

也就是说,结婚前谁贷款买的房,离婚时就是谁的,余下的贷款由他来还;结婚后父母帮子女买的房,离婚后还是他的。

政策改变置业心理。基于最新的婚姻法征求意见稿,本报随机调查了100位读者。问卷显示如下:

**A 对于女性,会不会因为房子的归属权问题而失去安全感,选择自主置业?**

有61%的女性表示,如果有条件会选择婚前购房;有27%的女性表示,不会因为离婚后的财产归属,而改变自己的购房选择;还有12%的受访者对财产分配的新条例无所谓。

**点评:**房子不再是夫妻的共同财产,谁买谁就归谁,此对于女性产生的心理震动不小。

**B 对于男性,你的置业心理会发生怎样的变化?**

有39%的男士担心,自己购房后无人分担贷款的压力会增大;有

32%的男士表示,自己的房子总是自己的,对购房后的安全感倍增。还有29%的男士,则表达出各种不同的观点,一种倾向于即使离婚也会将自己婚期购买的房子送给女方;另一种则表示。

**点评:**做男人历来不容易,现在则更难。意见稿出台后,女方会有自己的考量,肯出钱共同承担房产的女性,将越来越少。

**C 对于父母,在不用担心子女的女的不动产出现财产分割的情况下,是否会更愿意帮助子女买房?**

有42%的“80后”父母表示,如果有条件他们会为子女多买一套房,保值也能减轻子女的生活压力。35%的父母表示,买房是儿女自己的事情,自己可以资助,但不会全部负担。有23%的父母认为,男方的购房压力大大减少了。

**点评:**辛苦赚的钱,为子女买了房,万一感情出现问题,等于资产缩水,此不能不考虑。眼下这样的疑虑被打消,更多的父母会慷慨解囊为子女买房。

专刊见习记者 夏超

## 开发商逾期交房 购房者能否解除合同

### →案例回放

家住烟台市莱山区的李小姐向莱山区某房地产开发商购买了一套商品房,商品房买卖合同中约定了开发商交房的具体日期,并明确约定如果开发商逾期交房达90天以上的,买受人可以解除合同。同时,李小姐向烟台市莱山区某银行申请了按揭贷款,开发商为贷款提供连带保证责任。因开发商逾期交房超过了90天,李小姐要求解除商品房买卖合同,同时要求解除按揭贷款合同,开发商不同意解除合同,而银行认为按揭贷款合同与商品房买卖合同是不同的法律关系,不应与商品房买卖合同一并处理,三方无法协商一致,遂产生纠纷。

### →律师说法

山东平和律师事务所 马洪亮 律师

本案涉及的焦点问题有两个:第一、李小姐能否单方请求解除商品房买卖合同解除?第二、商品房买卖合同与按揭贷款合同的关系是什么?商品房买卖合同的解除是否会导致按揭贷款合同的解除?对本案而言,由于开发商与李小姐约定了合同解除的条件,即逾期交房超过90日,李小姐完全可以依据协议约定单方解除商品房买卖合同。合同解除后,李小姐应当向开发商退还房屋,而开发商应当将购房价款及利息返还给购房者。

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第15条规定:“根据《合同法》第94条的规定,出卖人迟延履行房屋或买受人迟延支付购房款,经催告后在三个月的合理期限内仍未履行,当事人一方请求解除合同的,应予支持,但当事人另有约定除外。”此种情况下,李小姐可以催告开发商在三个月内交付房屋,如果逾期仍未交付,李小姐可以行使法定解除权,单方解除合同。

《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第24条规定:“因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除,致使商品房担保贷款合同的目的无法实现,当事人请求解除商品房担保贷款合同的,应予支持。”该解释中的“担保贷款方式”即我们通常所称的“按揭贷款方式”。开发商逾期交房,李小姐解除商品房买卖合同,按揭贷款合同的目的也就无法实现,李小姐也当然有权解除按揭贷款合同。开发商和银行拒绝解除合同的理由都是不能成立的。

房产律师在线

# 精品二手房源推荐

(网址: <http://esf.yt.soufun.com/> 房源电话: 0535-6275523)

区县	楼盘名称	户型	面积(万)	装修	价格(元)
芝罘	桦林小区	两室一厅	76.6平	毛坯	46.7万
	中樾家苑	两室两厅	82.1平	精装	64万
	麓山花园	两室两厅	75平	中装	45万
	富顺苑东区	三室两厅	84平	精装	61万
	桦林新区	两室一厅	70.58平	精装	48万
	南尧小区	两室一厅	67.07平	精装	41万
	麓山花园	两室两厅	69.34平	中装	43万
	文化路	一室一厅	40.64平	简装	29万
	白石路	三室一厅	71.2平	简装	39.9万
	小黄山	两室一厅	66.7平	中装	45万
	大海阳	三室两厅	86平	中装	62万
	金晖花园	两室一厅	55.83平	精装	33万
	通世里	三室两厅	98.43+80平	中装	95万
	一中学区	三室两厅	98.4平	中装	85万
	四眼桥	两室两厅	84.44平	精装	68万
	一中学区	两室一厅	59.13平	简装	53万
	十中学区	两室一厅	57.32平	精装	56万
	上齐西路	两室两厅	80平	精装	59万
	厚安小区	两室两厅	85.35平	中装	49万
	十中学区	一室一厅	42.84平	简装	37.6万
金沟寨	四室三厅	130+80平	精装	145万	
东方巴黎	四室两厅	150平	精装	110万	
东方巴黎	两室两厅	72.5平	精装	42万	
惠安小区	两室一厅	63.1平	毛坯	39.8万	
天鸿凯旋城	一室一厅	92.08平	精装	105.8万	
金沟寨小区	三室两厅	137平	中装	132万	
桃花街	三室两厅	85平	简装	67万	
上齐东路	三室两厅	70平	简装	50.8万	
世秀小区	三室两厅	88.4平	中装	65万	
天鸿凯旋城	四室两厅	200.93平	精装	256万	
南尧小区	三室一厅	90平	中装	1000元/月	
南尧小区	两室一厅	60平	精装	900元/月	
桦林小区	两室两厅	70平	精装	900元/月	
文化十四楼	两室一厅	61平	中装	800元/月	
景春里	三室一厅	90平	精装	2000元/月	
黄山南街	两室一厅	60平	中装	850元/月	
新海阳	一室一厅	40平	中装	800元/月	
十中学区	三室	77.5平	中装	1300元/月	
十中学区	一室一厅	42平	简装	700元/月	
四马路	两室一厅	60平	精装	1000元/月	

区县	楼盘名称	户型	面积(万)	装修	价格(元)
莱州	晨光小区	两室两厅	72+40平	中装	53万
	绿色家园	两室两厅	85.6平	精装	59.5万
	万光府前花园	两室一厅	64平	毛坯	40万
	曹家花园	三室两厅	69.7平	中装	52万
	孙家滩小区	三室两厅	86.46+40平	毛坯	52万
	河东小区	三室两厅	98.97平	简装	46万
	德尚世家	一室一厅	42平	精装	70万
	上海滩花园	三室两厅	99.7平	毛坯	60万
	益丰小区	三室两厅	127平	毛坯	75万
	河东小区	三室两厅	88.7平	中装	56万
	晨光小区	两室两厅	75平	精装	52万
	泉鑫大厦	两室一厅	81.3平	简装	48.5万
	绿色家园	三室两厅	117平	精装	80万
	凤凰小区	三室两厅	98.63平	精装	65万
	天合城	四室两厅	117.22平	精装	81万
	万光观海花园	三室两厅	109.47平	简装	98万
	前七奇	三室两厅	82平	简装	65万
	海滨小区	三室两厅	118平	中装	108万
	万光府前花园	三室两厅	134平	毛坯	84万
	芳华园	两室两厅	74平	简装	48万
海滨小区	三室两厅	82.78平	简装	76.8万	
金海岸花园	四室两厅	217平	精装	239万	
东方花苑	三室两厅	151平	毛坯	122万	
万光观海花园	三室两厅	214平	毛坯	226万	
迟家	两室两厅	89.7平	中装	78万	
清泉寨	两室一厅	86平	简装	62.5万	
凤凰小区	三室两厅	137平	毛坯	77.8万	
海滨小区	三室两厅	159.75平	精装	155万	
岱山二期	三室两厅	195.5平	精装	193万	
海滨小区	三室两厅	102平	中装	96.5万	
凤凰小区	三室两厅	82平	中装	1100元/月	
晨光小区	两室两厅	73.2平	中装	1000元/月	
河东小区	两室一厅	88平	精装	1000元/月	
初家小区	三室两厅	90平	精装	1000元/月	
初家小区	两室两厅	83平	精装	1000元/月	
绿色家园	三室两厅	85平	精装	1250元/月	
天合城	三室两厅	117平	精装	1850元/月	
益丰小区	三室两厅	90.37平	中装	1000元/月	
初家小区	三室两厅	102平	精装	1100元/月	
闻涛山庄	两室两厅	67平	精装	1200元/月	

区县	楼盘名称	户型	面积(万)	装修	价格(元)
福山	富豪青年国际	四室两厅	168平	毛坯	68万
	富豪西苑	三室两厅	77平	精装	38万
	富豪新天地	三室两厅	124平	毛坯	64万
	德胜凯旋花园	三室两厅	118平	毛坯	50万
	星河城	三室两厅	95平	毛坯	48.5万
	北美枫情	三室两厅	101平	毛坯	49万
	学院世家	两室两厅	77平	毛坯	41.5万
	富豪西苑	三室两厅	71平	毛坯	35万
	北美枫情	两室两厅	100平	简装	47万
	富豪青年国际	三室两厅	97平	中装	44万
	星河城	一室一厅	70平	精装	36万
	福祥新苑	两室两厅	64平	精装	30.5万
	香逸中央	两室两厅	103平	毛坯	54万
	福海阳光花园	三室两厅	127平	精装	56万
	星河城	两室两厅	75平	精装	40万
	富豪花园	两室两厅	78平	精装	42万
	富豪青年国际	两室一厅	69平	精装	35万
	富丽花园	两室两厅	87平	精装	43万
	德胜凯旋花园	三室两厅	130平	毛坯	68万
	月光怡景	一室一厅	45平	精装	25.5万
奥林峰情	三室两厅	103平	精装	49万	
福海阳光	两室一厅	53平	精装	24.5万	
福莱莱小区	三室两厅	108平	精装	58万	
富豪青年国际	两室一厅	69平	精装	35万	
富豪花园	三室两厅	134平	简装	62万	
百御苑	三室一厅	115平	精装	48万	
鸿福名城	三室两厅	70.5+70.5平	毛坯	46万	
松霞新苑	三室两厅	96平	毛坯	56万	
德胜凯旋花园	两室两厅	79平	毛坯	35万	
银河名都	三室两厅	146平	毛坯	76万	
三联小区	三室一厅	82平	精装	950元/月	
青年国际	三室两厅	98平	精装	1600元/月	
星河城	一室一厅	48平	精装	700元/月	
星河城	一室一厅	48平	精装	800元/月	
三联小区	一室一厅	85平	精装	1200元/月	
鸿福名城	两室两厅	86平	精装	1100元/月	
福海阳光	一室一厅	44平	精装	700元/月	
富豪花园	三室两厅	87平	精装	1200元/月	
天创国际	一室一厅	40平	精装	750元/月	
星河城	一室一厅	48平	精装	900元/月	

区县	楼盘名称	户型	面积(万)	装修	价格(元)
开发区	静海小区	两室一厅	85平	中装	51万
	金星小区	三室两厅	120.7平	精装	73万
	华电小区	两室一厅	92.27平	中装	57万
	金东小区	三室两厅	114平	中装	62万
	旭日小区	两室一厅	59.81平	简装	37.5万
	晨光小区	两室一厅	61.4平	简装	39.5万
	华电小区	两室一厅	80.13+15平	简装	44万
	金星小区	两室两厅	98.64平	中装	64万
	晨光小区	三室两厅	106平	精装	62万
	晨光小区	两室两厅	88平	中装	49万
	永兴大厦	两室两厅	116平	中装	62万
	华电小区	三室两厅	103平	重装	76万
	天一苑	三室两厅	107平	精装	56万
	凤台小区	三室两厅	99.02平	中装	52万
	黄海小区	三室两厅	133平	中装	60万
	金东小区	两室一厅	61.4平	普装	39万
	怡和银海花园	两室两厅	79平	中装	64万
	丹阳小区	三室两厅	126平	精装	77万
	华电小区	三室两厅	138平	中装	75万
	金城小区	两室一厅	92.46平	毛坯	53万
静海小区	两室一厅	83平	中装	58万	
静海小区	四室两厅	203平	中装	90万	
凤台小区	两室两厅	70.42平	中装	51万	
碧海云天	四室一厅	147平	毛坯	109万	
星海小区	三室两厅	123平	简装	83万	
星海小区	两室一厅	70.41平	中装	45万	
宁海小区	两室一厅	68平	毛坯	47万	
万泰海公馆	两室一厅	70平	毛坯	35万	
银河怡海花园	三室两厅	101平	中装	76万	
银芝小区	两室两厅	99.7平	中装	57万	
碧海云天	三室两厅	155平	精装	1600元/月	
银海花园	两室两厅	75平	精装	2000元/月	
金星小区	三室两厅	120平	精装	2000元/月	
晨光小区	两室一厅	62平	中装	1000元/月	
阳光家园	四室三厅	105平	精装	3000元/月	
海鹰大厦	一室一厅	37平	精装	900元/月	
普华公寓	一室一厅	41平	精装	900元/月	
丹阳小区	两室一厅	73平	精装	1300元/月	
丹阳小区	两室两厅	73平	中装	1100元/月	
金东小区	两室两厅	81平	中装	1200元/月	
翠园芳邻	两室一厅	97平	精装	1100元/月	