

○记者帮办

回迁房产权属于谁?

专刊记者 闫丽君

“婚前是丈夫的房子,婚后赶上拆迁,那么回迁房的产权是归我丈夫所有,还是可以算我的一部分产权?”近日,读者刘女士就回迁房的产权归属问题致电本报热线967066询问。

“随着城市化进程的推进,旧房子的拆迁力度不断加大。”山东中亚顺正律师事务所的律师李广武告诉记者,一般情况下,地区政策会给予被拆迁人一定的优惠购房面积指标,所以牵涉到回迁房的问题也比较多。尤其在产权归属问题上,争议较多。

说到回迁房,李律师表示,在房价日益飙升的今天,物美价廉的房子越来越难找了,很多人把目光集中在回迁房上,这类房子虽然在价格上有优势,但同时也存在很多风险。

他说,回迁房分两种情况:一种是业主已经持有房产证,这些回迁房完全可以做二手买卖或租赁交易。另一种是业主只持有回迁协议和回迁证,这就需要购房者提高警惕。因为该回迁协议只是业主与开发商之间的协议,只对签署协议的双方有效,并且此协议并没有得到



(资料片)

房管部门的认可。因此双方进行交易时,最好是在公证处做公证交易,待《房产证》出来后再做真正的过户交易。对于刘女士的问题,李律师解释道,从刘女士家的房屋来源、演变过程分析来看,动迁房屋为刘女士丈夫婚前取得,在丈夫与她未对夫妻财产以书面形式进行约定的情况下,即是在婚姻存续期间没有重新分配原属于个人的财产,则根据婚姻法第十八条:一方的婚前财产为夫妻一方的财产的规定,则系该房屋应归属刘女士的丈夫。

但是,李律师补充道,如果回迁房的价值大于动迁房屋,且刘女士与其丈夫对增值部分均支付了相应的对价,则等值部分仍应属于刘女士丈夫的婚前个人财产,增值部分则属于刘女士与其丈夫的夫妻共同财产。

当然,牵涉到回迁房的产权归属问题,远远不止于这些。李律师说,如

果动迁房屋系父母中的任何一方所有,那么回迁房的产权归属仍属于父母中的一方,不属子女夫妻共有;除非是父母有指定的赠与协议等等之类的具有法律效力的文件证明。另外,还有一种情况是,如果动迁房本身属于夫妻共有的财产,那么回迁房的产权继续为夫妻共同所有。此外,李律师提醒市民在购买回迁房的时候,一定要注意查清房屋性质。如果拆迁的是商品房,回拆房自然是应当商品房;而若拆迁的是集体土地上的私

房,或者是经济适用房,那么回拆房的性质一般不是商品房;另外,回迁房的买卖还牵扯到两次缴税的问题,其中包括原房主取得房屋所有权证书需要缴纳的税费和原房主装让房屋产权时需要缴纳的税费。两次税费如何承担,应当在合同中明确约定;另外,还要防止原房产所有人一房二卖的情况发生。由于房屋买卖合同办理了登记以后才发生物权变动的法律效果,而回迁房屋无法预告登记,这就增加了原房产所有人将房屋同时卖与他人的可能。

保利·香榭里公馆示范区开放

2#楼喜封金顶,双喜临门

叠水瀑布、兽首喷泉、名贵乔木花草,欢迎来到保利·香榭里公馆。

4月22日是保利·香榭里公馆景观示范区盛大开放,同时2#楼喜封金顶的双喜临门的日子,在现场数百位客户嘉宾及媒体的共同见证下,相关嘉宾为景观示范区开放剪彩,并启动2#楼封顶仪式,现场礼炮齐鸣,鞭炮齐放,彩烟腾空,金花漫天,将现场的氛围推向高潮。仪式结束之后,客户走进体验中心,开始了另外一段浪漫之旅:现场专业造型师免费提供造型设计,百套婚纱现场试穿拍摄,精美的水果冷餐……保利香榭里公馆园林示范区——香榭水岸在喷泉水景相互交映、奇花异草争相斗艳的浪

漫春天里,华美绽放。

中国保利作为知名央企,始终专注于“和谐、自然、舒适”的产品特色,把营造自然、建筑与人文交融的和谐生活作为追求的起点。其地产业务向来以“责任”知名,以“文化”见长,以“品质”取胜。20年来,保利为全国50余万家庭创造了自然、舒适的幸福生活。

保利·香榭里公馆项目是保利在烟台的首发项目,位于莱山区核心地段,凤凰山水库西邻,港城东大街南侧。距离迎春大街约2公里,距离芝罘中心区4.5公里,八分钟都市生活圈畅想美好人生。项目总建筑面积约30万平方米,由二十余幢高层、小高层组成,绿化



率高达67%;所有建筑均为纯板式结构,南北通透,其典型的ART DECO建筑风格,一直是城市高品质住宅的首选,法式文化的浪漫

格调,从此融入烟台。随着保利·香榭里公馆景观示范区的华美绽放和2#楼的荣耀封顶,30万平方米的法式风格将逐渐揭开神秘面纱,把最好的产品,奉献给最美的城市。

保利·香榭里公馆80-170m²板式公馆产品交2万享受购房97折优惠全城认筹中。

龙湖烧烤季诱惑难挡

“龙妈”减肥计划被迫滞后

4月15日,龙湖·葡醍海湾烧烤季火热开锣。来自星级酒店的大厨,用制作顶级西餐的精细烹饪技艺,为烟台“龙民”现场烧烤当天的新鲜食材与生猛海鲜。尽管当场参加活动的家庭超出预计,但充足的

供应还是让每个人吃的心满意足。这边远眺着北中国最美的海上森林,那边为教堂广场中,拍摄婚纱照的新人默默祝福,再吃一口还带着海洋微咸的烧烤大虾,美景作伴,龙湖·葡醍海湾的烧烤季,让每位“龙

妈”的食量大增,在减肥正当“红”的春季,着实给“龙妈”们添了一份幸福的小烦恼。烧烤季现场,不少“龙民”忍不住大赞就餐环境与菜品品质。在创下北中国之最的海上世界公园,在春意盎然森林花海之上,由五

星级大厨精心烹制烧烤盛宴,烟台“龙民”,享受了一个美妙的春日午后。从去年到现在,无论是保利剧院盛大的“龙家宴”,还是联名烟台诸多高端精品店与会所的“龙卡”,龙湖·葡醍海湾一次又一次带给烟台“龙民”惊喜与优待。随着气温逐日攀升,海上森林公园正在褪去沉闷的冬装,将海岸线装点成五彩交织的巨幅画卷。这里,正是“龙民”27万平方米的客厅、书房、餐厅……,做“龙民”,实在让人嫉妒。

○购房知识

买房做到四个“不”

买房几个关键点不外地段,归属于地段及未来发展的配套、户型、产权合法性、有关房屋买卖的相关支出、营销时代带来的一些非折扣优惠及开发商价格策略识别、房源销控等。在这些环节,你可能“熟视无睹”,但如果做足买房功课,也可能转化为“熟能生巧”。

不要以地价判断地段

判断地段的正确方式应该是结合需求进行,比如你是自住买房,交通通达时间与生活配套是主要判断标准,能够满足职场要求以及日常生活所及就可以了。

不要以城市功能区判断配套成熟与否

现在城市发达,功能区不断更新,商务区是否一定适合置业,这是一个重大的误区。

商务区包括金融商务区也好,都只是经济增长点的设置而已,与买房关系不大,相反开发商却把这些当做利好因素计入了房价,所以买房远离一些噱头式功能区更好一点。

不要贪便宜 便宜确实无好货

买房合法看起来非常简单,看看五证,但事实非也,有些五十年产权用地建设的小型多功能公寓,看起来账是非常好算的,但你要懂得如何深入开发商内部来体会定价机制。往往这类公寓单价是高于住宅单价的,因为受众面扩大了。

最好不要参与卡式销售项目

如果每个买房人都能够理性认真地对待买房选房,不急于表达自己的消费意向,开发商涨价的随意性将会下降许多。

最为常见的做法就是排队选房,通过需求集中来刺激价格上涨与调控房源。如果按照前述,对地段、配套、销售中的一些做法,对开发商释放的便宜房,有深刻认识,你也就不用追涨了,有合适的就买,没有合适的,就在等等看吧。

楼市 情报站

富顺苑

起价7000元/平方米,均价7400元到7500元/平方米,每间隔3层,房价每平方米将增加100元,全款享受9.8折,按揭9.9折优惠,此外还有3万抵5万房款优惠。

中建·悦海和园

项目销售均价5700元/平方米,另外推出5套特价房,42万元/套起。

龙湖·葡醍海湾

推出四合院别墅,最小的46平方米,69万/套起,最高价格79万元/套。

柏林春天

均价6500元/平方米左右,现在主力户型面积60—95平方米,总房价40—60万元/套,四月特惠房源,89平方米三室两厅房源,限量5套赠送10000元。

北方·月光兰庭

剩余10套左右顶层房源,一房一价,售价稳定,最低价格5900元/平方米,购房可享减9000元总房款优惠。

万象城·九如曦岸

83—118m²瞰海准现房火爆热销中,九区价格6000多元—8000多元/平方米,一区、七区(精装房)均价9600元/平方米。(1)全款9.7折,分期付款9.8折,按揭9.9折优惠;(2)部分房源总房款优惠6万。

鼎城·国翠

现在4号楼对外销售,主力B1、C1户型,起价8300元/平方米,最低首付5万元,针对搜房网友有300元每平优惠。

金桥·澎湖湾

均价5900元/平方米,一次性付款9.6折,按揭9.7折。