

# 婚姻法新解释的出台,将带动买房、结婚观念的改变 关于房子的几大猜想

婚姻法新解释最受关注的内容包括:明确婚后一方父母出资为子女购买不动产且产权登记在自己子女名下的,应认定为夫妻一方的个人财产;首次明确离婚案中一方婚前贷款买的不动产,应归产权登记方所有。

业内人士表示,随着婚姻法新解释的出台和执行,今后的买房、结婚观念也会随之悄然改变。

## 猜想1 单身女性婚前买房或增多

婚姻法新解释,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,离婚时可将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。

消息一出,不少单身女性表示,谁有房都不如自己有房。业内人士认为,新婚姻法的这一解释,可能会促使不少单身女性在婚前买房,而一些小面积公寓将成为单身女性最热衷的产品。

从事媒体工作的杨小姐原本打算买台车代步,得知婚姻法新规后,她改变了之前的想法,决定将买车的钱作为首付买套小房子。“新婚姻法更保障个人的财产,买房可让自己的财产升值,今后也更保险。”杨小姐说。

搜房网调查显示,逾八成网友赞成单身女性在婚前买房,其中逾半表示自己就是或周围就有这样的女性。婚姻和单身都是一种生活方式,随着女性有了独立经济收入之后,传统婚恋观念已被打破,她们更愿意为自己而活。

现在的社会竞争压力很大,更多的人希望在居住上有实实在在的物质稳定感。很多女性认为房子比男人靠谱,主要原因在于房子能让她有一种安全感。因此,随着婚姻法新解释的进一步明确,不少未婚女性开始加入买房大军中来。

## 猜想2 父母更甘心出资为子女买房

婚姻法新解释明确,婚后一方父母出资为子女购买不动产且产权登记在自己子女名下的,应认定为夫妻一方的个人财产。可以说,这一新政让之前还犹豫不决的老人们更愿意成为“被啃一族”。

李阿姨的儿子自从大学毕业后一直在广州工作,和两个同事一起租房住。李阿姨和老伴曾有过给儿子出钱买房的念头,但又担心“儿子娶了媳妇忘了娘”,搭上了老两口一辈子的积蓄不说,还要受儿媳的气。如果一旦离婚,房子还可能被分出去一半。得知婚姻法新解释后,李阿姨表示“打心眼里高兴”,老两口立刻从湖北老家飞到广州,决定出资为儿子买套房。

婚后一方父母出资为子女购买不动产且产权登记在自己子女名下的,应认定为夫妻一方的个人财产,这让不少网民将之形容为“父母给儿子买房媳妇没戏”。业内人士表示,新解释实际上也保障了老年人的经济利益,



使得老年人甘心拿“养老钱”为子女买房。

而最高法院也认为,在实际生活中,父母出资为子女结婚购房往往倾注全部积蓄,一般不会与子女签署书面协议。如果离婚时一概将房屋认定为夫妻共同财产,势必违背了父母为子女购房的初衷和意愿,实际上也侵害了出资购房父母的利益。

## 猜想3 找“有房男”不如找“潜力男”

“他买了房子没?”当大家在客串红娘角色时,总是会被问到这句话。很多情侣能否成为夫妻的关键,就是看有没有房子:结婚,是因为我们有了房子;不结婚,是因为我们还没有房子。“有情人终成眷属”成了“有房人终成眷属”,这一观点或许将在今后被“终结”。

在此之前,一方婚前个人财产,婚后房产经过8年、贵重物品经过4年,将成为夫妻共同财产;而新解释则严格区分了财产归属:谁的就是谁的。这也给女性发出了一种强烈信号:“有房男”的房子和你无关。为此,不少女性表示,找个“有房男”不如找个“潜力男”。

在外企工作的张小姐表示,之前总觉得在广州没有一套房就没有安全感,为此她将有房作为衡量男朋友最主要的标准。但现在她认为,形势在改变,人的思想也在变化。即便找个有别墅的男朋友,如果没有感情,离婚后自己也是一无所获。与其这样,不如找个“潜力男”,两人一起奋斗更能体会生活的意义。“我觉得新婚姻法在进一步保护个人财产的同时,是否也在向我们暗示着,房子不是衡量爱情的唯一标准呢?”她戏称。

此外,丈母娘的择婿标准也会改变。根据新浪乐居的网络调查显示,34.1%的网友认为此规定会促使丈母娘降低嫁女要求,首选由“富二代”变成情投意合的“潜力股”。

## 猜想4 结婚日=房产证名字变更之时?

俗话说得好:“道高一尺,魔高一丈。”婚

姻法的新解释愁坏丈母娘,为避免“赔了女儿折了嫁妆”,不少网友借助微博给她们出谋献策:“把你准备给女儿的嫁妆(车、家电、家具等)和花费(如10万元或20万元)全部交给男方家长,并与男方家长共同签协议出资买新房给孩子,然后要求男方掏钱买车、买家电等。”

“嫁个有房的老公不表明你就有房子了,有你的名字才是真,切记结婚时要在房产证上双方共同署名。”一个网友留言道。

不过业内人士称,要求在房产证上加上自己的名字并非不可,但也给对方增添了一分不信任感。此外,房产证名字变更并非易事。满堂红战略管理部高级主任沈锐告诉记者,房产如果没有贷款的话,变更名字就比较容易;但如果是贷款按揭,加名手续则非常繁琐,必须将所按揭的物业先涂消,再进行产权变更,也就是说,要先提前还清所有欠款。

## 猜想5 离婚时房产纠纷将减少

近5年来,全国离婚人数逐年上升,年平均增幅为7%,2010年全国依法办理离婚手续267.8万对。而全国法院一审受理婚姻家庭纠纷案件也逐年上升,2010年达到1374136件,案件中相对集中反映出婚前贷款买房、夫妻之间赠与房产等问题。据有关部门的解释,这正是新的婚姻法司法解释出台的背景。

“很正确,很公平。”合富辉煌集团首席市场分析师黎文江认为,不管人们是否同意,最高人民法院的司法解释规定就是如此。针对部分网友认为不公平的问题,他认为,这个规定相当于父母指定遗产给子女,无关公平问题,“父母给女儿买房,女婿也没份呀”。

此外,也有分析认为,新婚姻法将个人财产规定明晰化,这也为离婚提供了法律依据,以往模糊不清的房产纠纷将大大减少。

(据新华网)

## 数字楼市

70%

北京房地产交易管理网显示,仅19日、20日两天,就有8个新盘获得预售许可。这预示着临近9月,房地产开发商开始习惯性地期盼“金九银十”,新建商品房供应也开始提速。

据了解,8月中上旬北京市新增供应量为3941套,相比7月同期增长70%。业内人士认为,9月、10月是传统销售旺季,虽然今年在成交持续低迷的情况下,“金九银十”是否能如期而至还未可知,但从目前的势头来说,开发商已经开始冲刺今年的销售目标了。与此同时,北京市房地产交易管理网数据却显示,新建商品房成交量连续下滑,8月中上旬共成交3206套,比7月中上旬下降了47.7%,库存量再次突破10.8万套。供应量上涨,成交量下降,库存增加,推盘压力大,开发商的降价压力在9月份时将更加明显。

链家地产首席分析师张月认为,在二、三线城市限购跟进以及传统促销模式难以构成购买吸引力的情况下,新房价格将进入实质性降价阶段,预计进入9月份之后,当月入市项目价格将有明显下调,同时带动项目成交量上涨,老项目在双重压力下跟随降价,新房成交价格出现理性回归,房价开始步入下行通道。

(据新华网)

35.86%

据佑威及楼市点评网联合提供的数据显示,上周上海商品房成交面积为27.20万平方米,相比前周上涨3.15%;成交均价为每平方米24422元,环比前周上涨60.19%。上周商品住宅成交面积为13.72万平方米,环比前周上涨35.86%;成交均价为每平方米22347元,环比前周上涨5.05%。

分析师表示,上周商品住宅出现低位反弹,但成交量仍严重不足。在融资和回款困难的双重压力下,开发商预期已经有所改变,新盘上市多数会以价格低开寻求成交量,余量较大的老盘价格也将下调。

(据新华网)

# 南京新规:婚前房产“加名”须交契税

南京市近日执行的一项新规引人注目:婚前某一方购买的房产,婚后另一方要加名字,将按照房产赠与的相关规定,征收约定产权份额3%的契税。

记者从南京市华桥路房产交易中心地税窗口了解到,他们已接到地税部门通知,要求从8月23日起,执行上述新规。不过,工作人员表示,并没有具体文件下发,只是口头通知。而在当天,也尚无一方要求在婚前房产的产权证上加名字的情况出现。

据了解,在一方婚前房产的产权证上加名字的情况,过去并不鲜见。按照此前南京市

的规定,此类加名只需交纳登记费、印花税及工本费即可,费用为110元。

有关专家介绍,如何界定婚前房产还是婚后房产,目前尚存争议。因为有的房产是在婚前购买,但是在婚后才取得产权证,这类房产属于婚前还是婚后性质,尚需房产部门进一步明确。而按照同样实行此新规的石家庄的做法是:如果房产证取得时间在结婚之前的,认定为婚前财产,反之则认定为婚后共有财产。

业内人士支招说,对于房龄超过5年的普通住房,由于已无营业税缴纳之忧,所以这

部分房源直接采取产权份额转让的方式,要比加名字的成本低。

有业内人士指出,南京此项法规与现行婚姻法形成法理冲突。婚姻法规定,婚后获得的房产,属于双方共同财产。也就是说,通过加名,一方获得的产权,实则又归夫妻双方各一半,如果赠与的产权份额是1%,那么实际是双方各自获得0.5%,这与当前南京所规定的最小赠与份额为1%形成了冲突。

有关人士指出,如此看来,当前这一法规面临执行难的问题。

(据新华网)

