

# 准夫妻买房需注意四点

婚姻法新司法解释的出台让婚姻与财产再次成为议论焦点。这个解释主要有两条核心：房子如果是父母出资买的，那么谁的父母出资房子归谁；如果是婚前贷款买的，那么谁付首付房子产权归谁。

针对婚姻法新解释，那些即将结婚、但尚未领取结婚证的准夫妻们，在买房时应当注意哪些问题呢？

业内人士提醒大家，夫妻婚姻存续期间，是从领取结婚证之日起算，因此在未领取结婚证的前提下共同买房，并不能当作夫妻共同财产。在这种情况下共同买房，应注意以下四点：买房要加名，出资要有据，赠与要公证，份额要明确。

## 买房要加名

共同买房人要在购置合同、贷款合同等相关文书上加上自己的名字，以免日后产生争议。

另外，在合同签订时，办理过户手续时，原则上要求两人同时到场，因为共同购置的房产，到底是共同共有，还是按份共有，需要在买卖合同中体现出来，进而在房产证上写明，因此需要双方到场签字确认。但如果有一人无法到场，也必须办理公证收取委托手续，并将相关事宜交代清楚。

## 出资要有据

如果一方实在不愿意在房产证上加上对方名字，则另一出资方应保留好出资的证据，如存折、银行转账证明、提现证明等，以备日后发生纠纷时保护自己的合法权益。

## 赠与要公证

如果一方未出资，一方明确表明将房屋赠与另一方，则应当签订一份赠与协议并进行公证。

## 份额要明确

共同买房，双方对财产所占份额各是多少，需提前确定，以免日后产生纠纷。

根据相关法律规定，所有者可以选择共有形式，是选择共同共有，还是按份共有，需要提前

明确、分割，并在房产证上载明。

如果是双方共同出资，比例各半，则需在房产证上同时登记两人的姓名。如果双方出资比例不等，虽在房产证上也会登记两人姓名，但必须说明各自所占比例大小。

如果是一方的自愿赠与，也应在赠与合同中明确约定赠与的

份额，并在公证文书中予以注明。

最后，业内人士还提醒大家：出资一方不可仅仅为了表诚意和大度，而在房产证上只写对方一个人的名字，如此则意味着自己完全放弃了房屋的所有权，一旦婚姻有变，损失将不可估量。

(小明)



# 购买期房要注意规避风险

期房即预售商品房，人们习惯上把在建的、尚未完成建设的、不能交付使用的房屋称为期房。购房者在购买期房时签订的是《商品房预售合同》，购买后一般需要等待一段时间后才能入住。

期房在港澳地区被称为“楼花”，是当前房地产开发商普遍采用的一种房屋销售方式。购买期房也就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。从工程的角度来说，从开发商拿地，做好项目设计方案以后，一直到工程施工完成主体建筑之前都是期房。

地产项目以期房方式发售，有利于开发商回收资金。购买期房前应对开发商的资质、资信和期房的证件进行缜密调查了解。购房者选择信誉高、实力强、业绩好的开发商可以降低购房风险。如果开发商



在建设过程中因为资金不足使工程停顿，或因技术实力不足造成建设质量降低以及在建设过程中擅自变更原来的设计或承诺，尤其是

对小区的配套设施和环境绿化的变更等情况，都会给购房者造成巨大的损失。

购买期房最大的风险是房屋

延期交付使用。购房者一定要查看建房时使用的正式施工设计图纸，从中了解建筑规模、楼层数、房型结构、平面布置及建房时选用的主要材料、主要部位的工艺设计及要求。不明白的地方，应向专业人员请教，从而避免将来因双方理解程度的偏差而造成的房屋在外观、布局、质量、设施等方面产生纠纷。

随着国家对房地产市场加大整顿力度，相关广告的发布逐步规范，在一些重要数据如建筑面积等内容上，开发商一般不敢做虚假宣传，但还是存在一些可以“灵活处理”的细节。某些房地产广告存在夸大楼盘配套便利的现象，比如附近的中小学、医院、菜场等，从图纸上看很近，实际上却离得很远。这些内容买房前都要仔细考察。

(语语)

# 购买顶楼要讲技巧

相对于其他楼层来说，顶层房源的价格更便宜，可以节省不少购房开支。在房价高企的当下，这些房源自然备受购房者的关注。

虽说是优惠多多，住顶楼的弊端也非常明显，最典型的是夏热冬冷、渗雨漏水等现象时有发生，况且现在住宅多是高层，一旦电梯发生故障停运，顶层居民的上下通行就成了

大问题。这就要求购房者在选购顶层房源时，要充分了解选房的技巧。

夏天降水较多，而降雨最能考验房屋尤其是顶层房源的建筑品质。如果顶层房源的建筑品质不过关，整楼排水性能不过关、房子窗户的密闭性不好或是墙体屋顶不严密，都有可能造成顶层房源内渗水。春夏时节潮湿多雨，这时候恰

恰是选购顶层房源最好的时节。购房者可以选择在下雨的时候去看顶层房，不仅要看屋内的房顶墙面是否有漏水的情况、窗户四角是否有返水的迹象，还要观察楼顶的积水多不多，据此来考察整幢楼的排水系统如何。

如果挑房的时节在秋冬这样比较干燥少雨的季节，购房者则可

以仔细查看现房源的墙角处和窗户四角周围有没有渗水的痕迹以及整楼的排水是否畅通。

值得注意的是，以上所提供的顶层房源选择技巧，基本只适用于现房。而目前购买一手房的购房者，在挑选时并不能进行实地考察，因此顶层房源的质量如何，也只能通过开发商提供的资料间接了解。

(小玉)



## 房屋修缮术语

### 房产折旧

指房产在使用的时间内损耗的价值。计算时通常采用直减法将房产应提取的数额，按使用年限分配。其公式如下：房产每年折旧额 = (房产原值 (计价时的净值) - 残余价值 + 清理费用) / 房产预计使用年限 (尚能使用年限)。

### 房屋耐用年限

通常指房屋能按其设计功能正常使用的年限。以主体结构确定的建筑耐久年限分下列四级：一级耐久年限，100年以上，适用于重要的建筑和高层建筑；二级耐久年限，50年~100年，适用于一般性建筑；三级耐久年限，25年~50年，适用于次要的建筑；四级耐久年限，15年以下的，适用于临时性建筑。

### 房屋修缮

是指对已建成的房屋进行拆改、翻修和维护，以保障房屋的居住安全，保持和提高房屋的完好程度与使用功能。

### 房屋完好率

是指完好房屋和基本完好房屋建筑面积与全部房屋建筑面积之比。计算公式：房屋完好率 = (完好房屋建筑面积 + 基本完好房屋建筑面积) ÷ 房屋建筑总面积 × 100%。

### 危房率

是指危险房屋的建筑面积与房屋建筑总面积之比。计算公式：危房率 = 危险房屋建筑面积 ÷ 总的房屋建筑总面积 × 100%。

### 翻修工程

是指凡需全部拆除、另行设计、重新建造的工程。翻修后的房屋必须符合完好房屋标准的要求。

### 综合维修工程

是凡成片多幢 (大楼为单幢) 大、中、小修一次性应修的工程。综合维修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。

### 房屋修缮投资

是指对房屋进行各项修缮的投资。

### 保修期

是指物业开发建设单位在物业交付使用后，对业主承担保修责任的期限。

### 共用部位

是指住宅主体承重结构部位 (包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

