



专家律师详解《婚姻法》司法解释(三),提醒公众勿入“房产证加名”等误区

父母出资,加名也得讲技巧

《婚姻法》司法解释(三)在社会上掀起一轮房产证加名的热潮。为了让公众能更好地理解并运用法律条文,维护自己在婚姻中的权益,日前,广东省妇联召开了对于该司法解释的研讨会。与会专家表示,房产证加名固然是维护个人权益的首选,但加名也得讲技巧,否则加了名字反而可能损害自己的利益。

“啃老”买房加名要谨慎

专家表示,司法解释(三)出台后,广东不少房产部门的加名业务都呈递增趋势。不少人都意识到,房产证上加上自己的名字是多么重要。

律师提醒,不是所有的情况都要加名。他举例说,小A和小的B父母双方分别出资20万元、50万元购买了一套房子,房产证上写的是小A的名字,在这种情况下,如果双方都有父母出资的证明的话,小B若在房产证上加上自己的名字,就相当于把父母出的50万元购房款送了一些给小A。

实际上,司法解释(三)规定,由父母双方出资购买的不动产,产权登记在一方子女名下的,该不动产可认定为双方按照各自父母

的出资份额按份共有,但当事人另有约定的除外。

房产赠予要及时过户

司法解释(三)第六条规定,婚前或者婚姻关系存续期间,当事人约定将一方所有的房产赠予另一方,赠予方在赠予房产变更登记之前撤销赠予,另一方请求判令继续履行的,法院可以认定这个赠予是无效的。

小C为了讨女友小D欢心促使其嫁给自己,约定把自己的一套房子赠予女友小D。因为签有书面协议,小D也没有着急去办理过户,两人很快就愉快地步入了婚姻殿堂。没想到,婚后小C以父母反对为由,不愿意办理房产过户,根据司法解释(三),这个赠予无效。

婚后赠予也是一样。律师指出,如果只有赠予协议而不办理过户,一旦离婚,是分不到房子的。所以,及时办理过户才保险。另外,对赠予协议进行公证也是一个好办法。

婚内也能分割财产

与会专家认为,司法解释(三)的最大亮点就是可以在婚内请求分割共同财产。他们

提醒,如果婚姻一方有大手大脚的表现时,另一方就应该提高警惕,并以此为由向法院提起婚内财产分割。

专家指出,如果夫妻一方有挥霍的行为,比如才买了两年的新车,就随意低价卖掉,或者突然开始迷恋奢侈品,这些举动很容易引起夫妻另一方的不安全感,另一方就可以去法院起诉要求分割财产。

买房出资最好转账

律师指出,出于日后提供证据的考虑,当己方出资、赠予、购置资产付款时,尽可能通过转账方式,而不是取现。比如,父母在出资为子女购买房产的时候,尽量采用转账的方式,这样可以间接证明购房款是来自父母的。

此外,专家也建议,在支付购房款项的时候,最好能双方一起去支付。例如,夫妻在婚后购买房子的,双方父母出一部分,小两口出一部分,但在其中一方去办理交款手续的时候,可能使了个心眼,如把夫妻双方的钱事先打到自己父母账上,再由父母把钱打到买房者账户。万一婚姻破裂,没有支付证明的一方就得吃哑巴亏。(花成)

投资海景房风险提示

近几年海景房让投资者获得了不错的收益,但也有不可忽视的投资风险。

价格泡沫风险 近两年一些地段优秀、环境宜人、配套完善的地区的海景房售价已经直逼一线城市的房产价格,可以说继续上升的空间不会很大,加之更多的在建项目将在今后两三年内陆续入市以及国家对房产价格的坚决调控,这双重压力将会使部分海景房价格在一定时间之内被压制,甚至出现下跌现象。

区位风险 实际上大部分的海景房只是位于海滨城市中而已,有些海景房甚至距离可供休闲的海滩相当远,且往返的道路条件也不理想。可以这样说,近海的房子环境好但价格高,升值空间有限;而远离海岸的新开发区域价格低,有一定的升值空间,但一旦销售欠佳,后期配套的跟进能力则让人担心。

收益周期风险 根据眼下的情况来看,投资海景房的收益周期相对较长,大部分的海景房投资通常在5年至8年之后才会有收益。时间一长,海景房的外立面以及内部装修更容易出现老化的现象,从而影响转手卖出,延长了收益周期。(扬子)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(二)

公示号	姓名	工作单位	所购小区
19803	王巧云	洛阳市科技中等专业学校	白马城邦
19804	朱双武	滨州龙腾服饰有限公司	白马城邦
	张利娟	无业	
19805	李 龙	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
19806	赵少康	洛阳市坤泰建筑安装工程有限公司	白马城邦
	李 讯	无业	
19807	焦 铁	洛阳市工业和信息化局	白马城邦
19808	张晓丽	洛阳阳光文化传媒有限公司	白马城邦
	邓新伟	无业	
19809	周桂桂	无业	白马城邦
	邱同令	驻洛某部	
19810	邓今朝	打工工	白马城邦
	王丽娟	洛阳市孟津县朝阳工艺厂	
19811	王少伟	洛沈电动车维修中心	白马城邦
	魏红霞	洛阳市站区晶都宾馆	
19812	马遂方	洛阳市新圣光宾馆有限公司	白马城邦
	杨当争	无业	
19813	鲁 岩	洛阳新力资讯有限公司	白马城邦
19814	王亚飞	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	罗 鹏	无业	
19815	武永军	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
	赵学艳	中铁十五局集团第六工程有限公司	
19816	孙 骞	洛阳同达糖酒有限公司	白马城邦
19817	何小利	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
19818	申明付	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
19819	季守金	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
	董亚利	无业	
19820	刘 艳	中铁十五局集团第六工程有限公司	白马城邦
	李建设	中铁十五局集团第七工程有限公司	
19821	潘亚军	洛阳丽康物业管理有限公司	白马城邦
	王雅红	无业	
19822	王艳琴	无业	白马城邦
	郭德清	退休	
19823	邵 斐	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
19824	魏永安	洛阳普天实业有限公司	白马城邦
	郑秋娥	洛阳邮电电话设备厂宏达通讯公司	
19825	赵 娟	退休	白马城邦
	黄中应	洛阳第一汽车运输集团公司汽车检测站	
19826	马晓克	洛阳豫深文博城有限公司	白马城邦
19827	戚金山	洛阳新黄河水泥有限责任公司	白马城邦
	王秋琴	退休	
19828	王高峰	洛阳白马集团有限责任公司	白马城邦
	尤静静	无业	
19829	李五孩	中铁十五局集团第五工程有限公司机械化筑路分公司	白马城邦
	温月莲	无业	
19830	金 颖	中铁十五局集团第五工程有限公司三分公司	白马城邦
	郑党峰	中铁十五局集团第七工程有限公司三分公司	
19831	赵斐斐	洛阳市洛龙区白马寺镇政府	白马城邦
	王延卿	无业	
19832	窦明林	无业	白马城邦
	杨月霞	洛阳市西工区市容环境卫生管理局	
19833	李 博	洛阳市联丰企业管理服务有限公司	白马城邦
19834	李俊平	无业	白马城邦
	王鹏飞	无业	
19835	苗建新	退休	白马城邦
	杨水芳	无业	
19836	王进喜	洛阳市涧西区谷东幼儿园	白马城邦
19837	黄 非	昆山博普艾工业设备有限公司	白马城邦
	孙建平	昆山海普斯贸易有限公司	
19838	王伯温	洛阳市第一中医院	白马城邦
	刘金娥	无业	
19839	马 涛	洛阳市伊兰香食品有限公司	白马城邦
	李艳玲	洛阳市伊兰香食品有限公司	
19840	袁建伟	中国一拖集团有限公司能源分公司	白马城邦
	孙小利	洛阳市钢厂	
19841	刘 赞	洛阳一拖众成配件有限公司	白马城邦
19842	盛 杰	中铁建电气化局集团第一工程有限公司	白马城邦
19843	陈迎飞	孟津县长虹塑料工业有限公司	白马城邦
19844	吕树安	中国工商银行股份有限公司洛阳瀍河支行	白马城邦
	祖秀英	洛阳邮电设备厂宏达通讯公司	
19845	吉冬梅	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司洛阳汽车站	白马城邦
	王建成	无业	
19846	孔裴裴	洛阳市洛龙区白马寺镇卫生院	白马城邦
	许朝卿	洛阳市洛龙区白马寺镇卫生院	
19847	王 智	中铁十五局集团第七工程有限公司	白马城邦
	王佩佩	无业	
19848	单俊娟	退休	白马城邦
	刘海通	无业	
19849	罗跃坤	洛阳巨龙通信设备集团有限公司	白马城邦
	逯淑君	洛阳普天信息技术有限公司	
19850	张 梅	无业	白马城邦
	王克明	洛阳第一汽车运输公司	
19851	郭锦洁	健泰按摩中心	白马城邦
19852	赵纯富	中铁十五局集团第五工程有限公司	白马城邦
	许红群	无业	
19853	柳 波	退休	开元小区
	樊孟津	退休	