

父母出钱以儿子名义买房,儿子背着父母想卖房被起诉,法院判令:

这是赠与行为 房子还给父母

淘铺谨防“销”烟迷人眼

随着市场的变化, 商铺无疑成了时下人们关注的热点, 但在投资高涨、“销”烟四起之际, 投资者所必须面对的市场风险也是不容忽视的。在这种情况下, 大家就要多了解相关的投资技巧, 避免在实际的操作中走入误区。

商铺市场成热点

针对住宅市场的一系列调控政策出台后, 近期的商铺市场无疑成了一个大家关注的热点。许多投资者是不甘寂寞的, 在住宅市场遭受了一轮轮的政策洗礼之后, 不少人便把注意的焦点集中到了商铺市场上, 希望可以在那里觅得可投资的良机。数据显示, 从5月份开张, 广州住宅投资客环比下跌五成, 而被誉为“资金避难所”的商铺交投则节节升温。商铺专家表示, “4·15新政”后, 预算在100万~200万元之间的投资者数量增长较明显。数据显示, 广州高达七成的商铺成交个案是面积在100



平方米以下。

据了解, 自去年年底以来, 很多大开发商都开始将目光齐齐对准商业地产, 包括万科、华润、首创、合生等知名住宅的开发商, 都纷纷加紧了对全国范围内“圈地”布局商业综合体的步伐。今年以来, 万科加速了商业地产开发进程, 东莞、西安、北京各地项目紧锣密鼓开张, 投资总额超百亿元。而此前保利方面也表示, 保利将全力冲刺商业地产领域, 未来的3~5年间, 将持有性商用物业的投资比例逐渐增大到全部投资的30%。

当然, 人民币升值也是对商业地产市场不小的推力。戴德梁行中国华北区董事总经理何衍钧认为, 人民币升值的预期及中国房地产市场收益增长前景, 都在吸引海外资金进入该市场。而随着商业地产需求逐步复苏, 商铺市场将逐步成为投资热点。

的确, 在当前的楼市大背景下, 有人打了这样一个比方, “投资商铺是金, 投资办公楼是银, 投资住宅是铜”。其中, 异地购买商铺更是近来引人关注的特别现象, 异地商铺投资者大多是从一线城市转向二三线城市, 较为低廉的价格显然是吸引他们的主要原因。有不少观点认为, 虽然2009年商铺价格也出现了温和上涨的态势, 但却被掩盖在住宅疯狂上涨的态势下, 市场上甚至出现了商住倒挂的现象。

而近段时间出台的政策主要针对住宅市场, 而商铺市场基本没有受到影响。在这种情况下, 商铺将会迎来一个补涨行情。

投资要避免入误区

商铺市场的确是一块诱人的馅饼, 但对于那些习惯于在住宅市场跌打滚爬的人来说, 投资商铺要获得成功却并非是一件易事, 说得简单一点, 商铺投资的技术含量要高得多。一位开发商也这样坦陈: “商业地产不同于一般的房地产, 开发商将面临后期经营管理上的诸多问题。商业地产有四个环节, 从最开始的开发商到投资者, 再到经营者, 有可能还经过商户, 才到达终端顾客, 这多出来的链条无疑加大了商业地产运作的复杂性。当前现实的情况是, 开发商和投资者比较热, 而经营者和消费者却比较理性, 但商业地产最终的买单者还是消费者。”所以在当前的市场情况下, 对于那些想在商铺市场一展身手的投资者来说, 保持一个平常的心态是相当重要的, 尤其是不要在“销”烟四起之际, 急匆匆踏入一些误区, 下面记者就举出了其中的一些例子。

投资商铺没什么风险。很多投资者认为, 买了商铺就等于抱上了一个会下蛋的鸡, 风险不大, 可以高枕无忧了。其实, 一般来说, 商铺投资的风险却要远比住宅大得多。这是因为商铺包括有物业和商业两重属性, 而商铺价值的高低关键在于其商业运营得是否成功, 这就给商铺带来了巨大的不确定性, 有些商铺甚至最后会跌入“死铺”的深渊, 给投资者带来的损失也是巨大的。

过于相信开发商的实力。的确, 在房地产投资中, 开发商的实力是非常重要的因素。比如在住宅投资中就有不少“追星族”, 他们紧跟一些高端的品牌开发商进行投资, 的确获得了不小的收益。然而对于商铺来说情况就不一样了, 一个项目是否具有投资价值, 关键在于其位置、业态、定位以及未来的商业潜力等等。

如果仅仅着眼于开发商的实力和信誉, 显然是不恰当的。售价高的项目回报也高。在房地产市场, 很多人都发现有这样的规律, 就是一般来说售价高的项目潜力也大一些, 这一点在住宅市场表现得尤为突出。然而对于商铺来说, 则完全不一样了, 因为归根到底商铺

房产证上写的是儿子姓名, 儿子想卖还不行, 因为大多数购房款是父母出的, 是赠与, 儿子背着父母卖房, 损害了赠与人的利益。近日, 渝北区人民法院一审判决令儿子将房子过户给父母。

父母出资买一套房

这对父母如今年近七旬, 老家在四川省渠县。

儿子张力(化名)考上重庆的大学, 2003年毕业, 为了帮助儿子就业、结婚等, 张力的父母决定在重庆买套房子, 房产证上写张力的名字, 老两口也希望老了能跟儿子住在一起。

2003年, 老两口动用多年积蓄, 在渝北区龙溪附近买了一套两室一厅的房子。为了买这套房子, 他们共花了10多万元。

装修好房屋后, 一家三口住进新家, 老两口还将户口迁到了重庆。后来, 张力跟父母产生了一些矛盾, 后来张力还到外面租房住。

儿子背着父母卖房

今年5月中旬, 老两口回四川老家探亲, 6月4日返回重庆, 到家后却打不开房门, 给儿子打电话总是不接。老两口请来开锁匠, 开门一看, 差点昏过去——床、空调、天然气灶、微波炉、被子等生活用品都不见了。老两口

赶紧到龙溪派出所报案。

邻居告诉他们, 东西是张力搬走的。原来张力正在委托他人出售该房。

老两口认为, 张力的做法已经超过了作为儿子的道德底线, 于是一张诉状将张力告上法庭, 认为张力严重侵害赠与人的合法权益, 要求撤销赠与, 将房子还给他们。

为了防止张力将房子卖掉, 老两口还到房管部门将该房屋冻结。

赠与的是钱还是房

今年8月, 该案开庭。张力没有出庭。

张力的代理律师称, 张力的父母是给了该房屋的首付及部分按揭等款项, 但张力于今年4月将该房屋的2.1万元按揭尾款付清, 该房屋是原被告双方都出了资的。张力为了小孩上学方便, 借款30万元在沙坪坝区买了一套房子, 不得已卖了龙溪这套房子。如果父母愿意, 他们可以一起住到沙坪坝区。

该律师认为, 张力父母赠与的是钱不是房子, 跟开发商签合同, 产权人都是张力, 该房是张力买的, 并非受赠与所得, 所以不应该还房子给父母。

法院判令儿子还房

法院认为, 购买涉案房屋的绝

大部分钱是张力父母支付的, 在房产证上写的是张力的名字, 可见是父母赠与给他的, 张力父母出资购买该房, 目的是为了三口居住, 张力未经二原告同意出售该房, 侵害了原告在该房居住的权利。根据合同法规定, 张力的父母可以撤销对张力的赠与, 要回房屋。至于张力还的2.1万元按揭尾款, 他可以要求父母还给他。

房产证是你的名字 房子不一定是你的

重庆合纵律师事务所律师韩龙涛介绍, 遇到以下情况, 读者就要多留意了。

附条件的赠与、房产虽然登记在受赠人名下, 但若受赠人违反了赠与人的意愿, 赠与人可以撤销赠与。

夫妻合法存续期间, 如果没有特别的书面约定, 房屋不管登记在谁的名下, 均能定为夫妻共同财产。

一些老房子, 经过实际居住人翻建、加层, 双方约定翻建后的房产属于翻建人, 但没有办理过户也不行。

二手房买卖中, 双方约定一定期限后再办理过户手续的, 房主不能再将房子卖给别人。

在家庭成员均为购买房屋出资时, 房屋虽然登记在某个成员名下, 但只要能证明房屋是家庭共有, 登记人无权卖房。(莫雪庆)

地理位置正确与否的区别。

人流量多的商铺就值得投资。

很多投资者在考察商铺时都会关注这样一个指标, 那就是商铺周边的人流量, 他们这样认为, 人流量多的商铺自然就是旺铺, 投资价值也高。其实, 虽然人流量的多少值得考虑, 但关键还要看其中属于该商铺的目标消费群占多大的比例, 这一点至关重要。有些商铺看上去热热闹闹的, 但真正做起生意来却并不见得怎么有效, 就是因为人流量的有效性不足。另外, 人流量的多少也会随着时间发生变化, 现时的人流量并不等于未来的人气, 这一点投资者一定要重视。

最后一点要说的是, 不少投资者还存在这样一个误区, 那就是买了商铺之后可以像住宅那样不管不问坐享其成。其实, 投资商铺还有一个“养”的过程, 投资者在持有商铺的过程中要注意不断地观察, 比如可以通过调整业态等方式, 进一步使“生铺”成为“熟铺”, 直至最终成为“旺铺”。(黄罗维)

大火警示新房装修

近日上海一栋28层的居民楼突发火灾。鲜血, 让这场大火, 比09年央视新址火灾引起了人们更多的反思。

高层建筑, 我们无法回避
我们可以不买高层, 但不能阻止老板把公司设在25层的写字楼里。据统计, 目前北京有高层建筑7000栋以上, 超高层至少60栋。按规定, 凡超过24米高的公共建筑、10层及10层以上的住宅建筑就称为高层建筑, 数一数你的周边, 10层以上的住宅, 已然让我们无法回避。

自己动手保家园
从装修做起, 筑起安全屏障, 可以较为有效地预防“高”症。

★材料防火
需要防火的部位主要有吊顶、墙面、地面、固定家具等。涉及材料包

括厨房防火板、阻燃地板、防火涂料、木质防火门、防火阻燃木材、防火贮物箱等。防火材料不是真的不怕火, 只是具有一定的耐火性能, 但是这可延长等待救援的时间。

★小心改线
选正规厂家的绝缘铜芯线或阻燃绝缘铜芯线; 在吊顶或夹层内铺设电气线路时, 要套穿绝缘金属管或套穿阻燃管, 管内不可有接头。

★不乱砸墙
砸掉承重墙是极其危险的做法。如果一樓的一戶居民將承重牆大面積拆除, 發生8級地震, 樓體就可能整體坍塌。一地震, 樓體就不是承重厚(10厘米)的薄牆不是承重厚, 可以適當改造, 但20厘米的厚牆, 是絕對不允許改造的, 連窗洞都要避免。



置業
寶典