



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

商铺谨防“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

在针对住宅市场的一系列调整政策出台后,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,希望可以从那里觅得可投资的良机。数据显示,从5月份开始,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,都纷纷加紧了全国范围内的“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年内,将持有商业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行认为,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起关注的特别现象,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。

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,是赠与人。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小矛盾,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

的价值是由租金高低来决定的。在这种情况下,有些售价高的项目租金回报率并不高,但有些售价不高的项目却反而能获得较高的租金回报率,这也是我们时常说的“商铺”。所以,看一个商铺项目有没有潜力,关键还要着眼于其日后的租金回报。

过于相信稳定回报承诺。投资商铺当然是为了获得回报,于是有些商铺在销售时便会出现所谓稳定的回报的招牌,比如每年8%的回报率等等。不少投资者都会认为买了这样的商铺就可以高枕无忧了,其实不然,因为再高的回报率也是建立在良好经营基础上的,如果商铺的运营没能获得成功,承诺的所谓回报也只能成为一纸空文,这样的例子在我们的现实生活中实在是太多了。

只要地段好就可以了。在住宅市场,地段无疑是衡量楼盘价值的最重要的指标,然而把这一点直接套用在商铺市场上就不那么合适了。对于有些商业地产,地段的确是非常重要的,比如像百货店和高档专卖店等等。但对于有些像大型超市和专业市场等情况就不一样了,我们发现,有些开在偏远地区的大型市场生意也非常红火,商铺的升值潜力同样很大。所以对于商铺来说,其实没有地段好坏之分,而只有

。

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21.1万元按揭款付清,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,目的是为了一家三口居住,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

房子不一定是谁的

重庆合纵律师事务所律师韩涛介绍,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,均推定为夫妻共同财产。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他。

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,但只要有证据表明房屋是家庭共有,登记人也无权卖房。(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了。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)

