

婚姻法最新司法解释引发讨论

# 准新娘没了安全感

“丈母娘催我买房结婚,我怎么办……”在许多论坛中,都出现过这样的问题。后来,这一问题逐渐被演绎成“未婚女青年推动房价上涨”论和“丈母娘特刚需”论。最近,最高法院公布的《(中华人民共和国婚姻法)若干问题的解释(三)》(征求意见稿)(以下简称《意见稿》),却让“丈母娘”们纠结起来。

先有房可以,房子是男方婚前付的首付且登记在男方名下,一旦小两口闹崩了,房子没女儿的事。逼着男方先买房后结婚,到头来出现感情不和,或男方见异思迁闹个婚外情什么的,女儿却无权分割房产,这恐怕是很多丈母娘都接受不了的。

女方:

女儿婚房产权成心病

刘女士的女儿找了个男朋友,死心塌地跟着他。可刘女士却觉得这个小伙子不太可靠,为了让女儿婚后有个保证,她特地催着男方买套房子。“女儿嫁过去,分到一半的产权,多少有点保障。”刘女士盘算着。

可前几天一条消息让她头疼起来:《意见稿》新解释的意见稿认为:男方在婚前出资购买的财产,结婚之后还是归男方所有。“现在离婚率这么高,我女儿嫁过去,连点保障都没有,这怎么行!”

不光刘女士烦心,即将结婚

的孙女士心里也打起了鼓。孙女士与未婚夫两家的经济条件差不多,未婚夫家提供了一套装修好的婚房,而孙女士家则买了全套的家电,还预备了10万元钱,留给小两口买车。可这次各大媒体宣传了对于《意见稿》的解释后,孙女士家气氛沉闷起来,虽然小两口现在很恩爱,可这房子产权的事儿总是一块心病。

男方:

《意见稿》相对更公正

很多受采访的男士认为,这个《意见稿》是公正的,只不过我国传统主要是男方购置婚房,所以就被社会各界认为公正的天平在倾斜。在银行工作的赵先生认为:“既然两人在一起就不要太计较金钱,房子都是我掏钱的,但署的是我和老婆两人的名字,既然我们结婚了,房子应该有她一份产权。”夫妻双方感情好,完全可以在婚后将另一方的名字加到房产证上。

另外,记者发现,本次公布的《意见稿》也不能片面地认为是对女方不利的。《意见稿》第八条规定婚后由一方父母出资购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可视为对自己子女一方的赠与,应认定该不动产为夫妻一方的个人财产。这在房产的遗产继承和赠予方面是保护了继承人或受赠与者的权益。



律师:

将推动个人财产保护意识

最高法院刚一公布《意见稿》,立刻引来社会各界的关注,很多资深律师都认为,在中国传统的婚姻观中,夫妻双方最看重的是感情,而现在越来越多的人

更加重视婚姻中的个人利益。这是社会进步,人们对个人财产保护意识增强的结果。

以前法律对夫妻共同财产如何分割的规定有点模糊不清,随着离婚率的提高,类似问题处理起来非常棘手。一旦法律对婚姻中的财产归属问题有了清晰的规定,操作起来会相对容易。但是由于这个新的司法解释还在征求意见阶段,因此可能还会不断完善。比如在判定财产的归属时,可以增添一些合理的附加条件。

另外,这几个规定只是明确了婚前财产和婚后财产的划分,实际上是制度的完善而不是改革。不过由于离婚后不能分到前夫的个人财产,这样也许能有效推动女性的经济独立。

(周琳)

先签购房合同,等封顶时恰好达到贷款条件

# 职场新人巧用公积金贷款

本报泰安11月24日讯(记者梁敏) 研究生小张今年毕业后进入泰城某公司工作,最近他在长城路上看中了一套90平方米的房子,想买下来当婚房。这套房子总价不到50万,父母给准备了20万元的首付款,对于剩下的部分,他盘算着去商业银行贷款。“你为什么不用公积金贷款啊?还是公积金贷款便宜。”一位同事向他建议道。

公积金最高可贷30万

公积金贷款更省?刚刚工作半年的小张从未接触过这一领域,虽然单每个月都为他交公积金,但是他一直以这点钱不

过是九牛一毛。“你想错了,只要交公积金就能动用公积金贷款。”小张的同事说。尽管同事信誓旦旦地说通过公积金能贷到不少钱,但是小张心里没底,只好去泰安市住房公积金管理中心咨询。

在住房公积金管理中心,一名工作人员告诉他,按照泰安市的规定,市民最多可贷到公积金缴存费用的30倍,但是上限是30万元。也就是说,如果小张交公积金满1万元,就有可能贷到30万元。

记者了解到,目前泰安市的住房公积金贷款利率为5年以上4.05%。商业银行最近刚刚加息,而且不再有七折利率,商业银行5年以上贷款基准利率为6.14%,

打八折是4.912%。比公积金贷款高出0.862个百分点。计算下来,公积金贷款比商业贷款能节省数千元。小张一听这么划算,立刻就申请办理公积金贷款,可一项硬性规定却挡住了他。

公积金交满一年才能使用

泰安市住房公积金管理中心工作人员表示,市民需要交满1年才能申请公积金贷款。小张目前才交了6个月的公积金,目前是不可以采用公积金贷款。

听到工作人员的解释,小张并没有立刻失望地离开,他仔细打听得知,购买期房必须封顶才能申请办理公积金贷款。“我现在没交够

1年,可楼盘现在才刚动工,售楼小姐说我们那栋楼差不多要半年后才会封顶。半年后我不就能用了吗?”公积金管理中心工作人员表示,小张这种思路是正确的,现在他只需与开发商签订售房合同,交完首付就可以等开发商的封顶通知。封顶之后再提交由公积金管理中心开具的缴纳一年以上公积金的证明、收入证明等相关资料给银行办理贷款手续。

虽然小张能贷到最高额度30万,但贷款额度是他缴存费用的30倍,而且贷款额度需要根据他个人还贷能力系数、实际可贷款年限等有关,在这些因素限制下,他未必能获得足够的公积金贷款。对此,工作人员表示,小张还可以选择办理组合贷款,

房产问题  
传达室



您在生活中遇到的任何与“买房”有关的问题,都可以跟我们联系,我们将派出最专业的记者为您提供及时的帮助。请记电话咨询热线:0538-6982100 邮箱:qlwbxyg@163.com

小区物管服务差  
可否拒交管理费?

本报讯 24日,有市民咨询“我所居住的小区物管服务非常差,卫生经常不按时打扫,电梯经常出问题,小区多处放置了广告牌但是从来没有公布广告收入。最近家里还被入室盗窃,报警后迟迟没有破案。我对物管非常不满,可以拒交管理费吗?”

记者咨询律师得知:如物管未能按照物业服务合同履行其管理责任的,应当根据服务合同约定承担违约责任,如是物管的重大失职行为造成住户损失的,住户也可要求物管赔偿。但在服务合同未有明确约定的前提下,物管提供服务存在瑕疵不构成住户拒交管理费的条件,如住户未按时交纳管理费,有可能被物管追讨逾期付款的违约金。

(据《扬子晚报》)

公摊面积少,过道、走廊狭窄生活不方便

# 得房率高未必就实惠

本报讯 在购房时,很多人都会接触到“得房率”一词。但什么是得房率,买房时如何考虑得房率?很多购房者都云里雾里。一般来说,得房率是指套内建筑面积与套(单元)建筑面积之比。得房率越高,则意味着购房者花在公摊面积上的费用越少。但是得房率也不是越高越好。

据业内人士透露,得房率过高会导致业主的公用面积减少,

这样居住起来就会感觉拥挤、压抑、不便。比如高层住宅为减少公摊面积而只设一部电梯,上下班高峰期人们就要长时间等电梯;或者为了提高得房率,将过道、走廊造得非常狭窄,业主搬家时搬运家具、大家电等大宗物品就会很不方便;而有些楼盘为了提高得房率,压缩了消防通道的空间,这样会对业主造成潜在的安全隐患。

得房率过低,市民购房多花冤枉钱;得房率过高,住房配套环境又将大打折扣。那么,市民购房时,应该如何考虑得房率?

市区某建筑设计公司专家认为,市民考虑得房率,一是看走廊,套内设计不当的过道,除了走路,基本上没有什么用途;二是看进深,一般来说,进深每增加一米,该户型面积就会增加8-10平方米,并提高使用率,如果增加的

面积可以利用,无可厚非,但实际情况是可能增加的70%是“垃圾面积”,这样会造成客厅、餐厅面宽和进深比例的失调;三是看阳台,现在的户型设计,每户都有面积不小的阳台,好的设计将阳台功能细分成阳台室、观景阳台、服务阳台等等;不好的设计,阳台只是增加进深的办法之一,而且不太引人注意。

(张兴)