



一切围绕孩子上学买房

主人公:田伟 公务员
30岁

在政府部门工作的田伟前些年买了一套三居室的房子,房子位于济南东部的雅居园,由于房子买得比较早,当时房价还比较便宜,只有2000多元。家里买这套房子的时候是为了投资的,后来觉得东部环境还不错,结婚后田先生和老婆就住进了该小区。

最近几年房价一路上涨,房价已经从当初的两三千涨到八九千,田先生也错过了不少购房时机,这也让他非常懊悔。眼看着孩子已经两岁多,需要考虑上学问题了,但是东部并没有很好的学校,相比市中心尤其是历下区的小学,差距还是非常大。

为了买套学区房,让孩子接受更好的教育,一家人可谓煞费苦心。眼下,一些好位置的学区房早都过万。一方面是想让孩子上个好的学校,另一方面周边的房价又太昂贵,这让田先生一家很头疼。

今年老人在舜耕路的房子正好拆迁,房子挨着舜玉小学,是学区房,孩子上学前房子又能够建好入住,而且按照拆迁补偿标准加上补贴,能够买套140平米左右的三居室,这也符合了田先生一家三口的需求。

去年底,田先生通过团购买了中海国际社区的一套三居室,这个小区位于南部区域,整体环境不错,加上大社区以后的配套也会比较齐全,非常适合老人居住,经过一番沟通以后,老人决定将来过去居住,把舜耕路的学区房让孩子们。

田先生说,以后想把雅居园的房子租出去。“毕竟那边有软件园和舜泰广场,很多是高收入的外地人,需要租房居住,而且那边楼盘比较少,回报率比较高,把这套房子租出去收益会更合适。”

(楼市记者 刘万新)



用儿媳名义买房 房子归谁?

《婚姻法司法解释(三)》发布以来,关于房子、票子和孩子,社会各界产生了很多疑问。

耿老头是一名退休职工,最近他有一个心事。前几年,为了给儿子结婚,就在市中心给儿子和儿媳买了一套三室一厅的房子,当时为了买这套房子,耿老头和老伴拿出了一辈子的积蓄,还向亲戚借了5万块。儿子和媳妇结婚之后,两个人各自忙着事业,挣了不少钱,又买了一套更好的房子,就把原来这套婚房让给耿老头和老伴,让他们老两口住上大楼房。

按理说耿老头应该顺着儿子媳妇的好意,安享晚年的,可是他为什么烦心呢?原来,最近儿子和儿媳因为一点事儿吵着要离婚。耿老头现在不仅为了孩子离婚烦心,还为了房子烦心。当时给孩子买房子,为了显示男方对儿媳的重视和信任,房子的房产证写的是儿媳的名字。耿老头现在担

心儿媳和儿子真的离婚了,原来老两口辛苦买的房子会跟着儿媳走了。

耿老头咨询了相关专家,得到了下面的解释:“如果有证据证明首付和按揭确为耿老头所付,虽然房产证上只写着儿媳的名字,也应认定为儿子和儿媳的夫妻共同财产。如果当时写的是儿子的名字,则为儿子的个人财产。根据《解释(三)》第七条规定,婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。

但是耿老头和老伴当时是登记在了儿媳的名下,因此应认定为夫妻双方的共同财产。”耿老头现在放心了。不过,最让他高兴的还是儿子和儿媳和好了,不再吵吵要离婚了,孙子是他的,房子也跑不了了。

题记

买房子是一个人一辈子的大事,也是一个家庭的大计。解读中央政策,恶补法律知识,拿着小锤听敲墙的声音,拿着尺子丈量房子高度……每一个步骤,每一个细节,生怕有一丝的疏忽。随着济南房价的日趋稳定,刚性需求不断强劲,改善性住房也找到合适的目标。虽然金九银十来了,购房也需要锦囊巧计,理性置业消费。

嫁女儿

装修新房不如参与买房

现在,男婚女嫁,一般情况下房子由男方买,女方多是买车或者参与装修。如果按照以前的婚姻法解释,这样做是没有问题的。可是,婚姻法新解出台后,很多准岳父岳母可谓想尽办法。最近很多父母在女儿出嫁的时候舍弃装修送车的做法,而是直接参与买房,哪怕只是负担房产的一部分。

根据婚姻法新解,双方父母出资购房的,不管产权登记在谁的名下,都可以按照父母的出资份额按份共有。考虑到房子增值,装修和车贬值,所以,女方父母最好根据能力出一笔钱,与男方一起买房买车,一起装修,将来一起还贷,这样既可以共享增值也可以共担贬值。即使将来离异的话,也能按出资份额分割。

不能只听口头承诺

绝大部分的女性朋友会听信甜言蜜语,更会把口头承诺牢记在心。可是,要提醒女性朋友,口头应允是不具法律效力

的,所以,要想保护自己的权益,最好把口头说好的内容落实到书面上。因为,按照婚姻法新解,离婚时,婚前财产归出资方所有。因此,女方最好与男方达成书面协议,约好何时去办理过户手续。大家记住,不动产以登记为准,动产以交付为准。房子是不动产,房产证上有你的名字,才说明房子会有你的份儿。

共同努力经营婚姻

对于婚姻法新解,我们也要有相应的思考。婚姻观念需要调整,对于婚姻不要再抱着那种功利的心理。同时,传统的婚恋习俗要改正,以前都是男方准备房子。现在婚姻双方可以一起来准备房子,共同来负担,最后也可以共同来署名。

我国的婚姻法在经历了不断的修改之后,逐渐由以前的强调夫妻是一体,变为了现在除了强调夫妻一体外,更加充分保护夫妻任何一方的个人合法财产。

不过,归根到底,我们在防患于未然的同时,更重要的是共同努力经营自己的婚姻,让它美满,让双方幸福。



婚没结成

房子应该属于谁

8月12日发布的《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(三)》引起了社会的广泛关注和热烈讨论。房子归属问题这个敏感的话题更是引起了人们对归属问题的争论。很多人认为,新婚姻法的发布更说明了夫妻婚前财产证明的必要性。可是,还有一些人,双方父母共同出资买了房子,可是最终却没能走到一起,这种情况应该怎么办呢?

小张和小王是从小一起长大的,可谓是青梅竹马。后来,他们考到了同一所大学,两个人就顺理成章的走到一起,成为同学眼中最般配的一对,也成就了青梅竹马这个故事的现代延续。双方父母也是至交,平时两家也常常走动。双方家长都希望他们两个人能够最终走到一起。小王和小张两个人也觉得对方是自己对的人,所以这门亲事在他们大学还没有毕业的时候就定下来了。家长们希望他们能够回到家乡发展,他们自己也觉得以后还是在父母身边生活是最好的选择。小王的父亲是一位很有远见的投资者,他觉得以后房价肯定会涨,所以就和张家商量,先把房子给他们买下来。张家虽然生了男孩,但是经济条件不是很好,还没有能力全部买下一整套房子。经过两家人的商量决定,两家老人共同出资给孩子买房子。小张和小王还没有毕业,就已经有了属于自己的房子。

可是,世事难料。小王后来考上研究生,去北京了。小张回到家乡工作。两个人渐渐的疏远了。等到房子盖好的时候,两个人已经决定分手了。两家老人虽然觉得很可惜,但是对于孩子的感情问题也是无能为力。现在让他们为难的是,现在房子应该怎么分?

在新的婚姻法解释中,这样写道“由双方父母出资购买不动产,产权登记在一方子女名下的,按照双方父母的出资份额按份共有,更为符合实际情况。”虽然房子的产权写在了小王的名下,但是由于是双方父母出资购买的房子,所以应当按照当时双方父母出资的份额来划分这所房子的所有。当时为了显示张家对这个儿媳的承认,张家出了60%,王家出了40%。所以后来这套房子按照现价卖了,张家分了卖价的百分之六十,王家分了卖价的百分之四十。如果当时买房子的时候,产权登记为两个人,仍然按照双方父母出资份额共有。

加息预期下

房贷怎样还才能更合算?

加息预期下,一些贷款买房的家庭开始考虑把资金从储蓄、股票账户挪腾回来,加大还房贷的力度。那么,对不同收入群体来说,怎样还房贷才更划算呢?

◆ 固定利率还款

各家银行的房贷固定利率标准各有不同。固定利率房贷的优点是利率风险小,收益稳定,利率不随物价或其他因素的变化而调整。缺点是不论银行利率如何变动,上调或是下降,借款人都按照固定的利率支付利息,不会随市而变。这种还款方式主要适用有固定收入的人群以及专业投资者等。

◆ 等额本息还款

采用这种方式还款,借款人在开始还贷时,每月负担会较大些。但是随着还款时间的推移,还款负担会逐渐减轻,最后总的利息支出较低。优点

点是总体利息支出较低。缺点是前期还款负担较重,特别是第一期还款时压力会很大。适用人群主要为收入较高人士,如企业高层、个体工商业者等。

◆ 等额本息还款

每月还款额中的本金比重逐月递增,利息比重逐月递减。借款人每月月供不变。因每月承担相同的款项,方便借款人安排收支。优点是借款人每个月还给银行固定还款金额,利息比重逐月递减。缺点是总体利息支出较多。适用人群主要为工作收入稳定的企、事业单位职员等。

◆ 公积金自由还款

可设定每月最低的还款额,只要月还款额不低于设置的最低还款额即可,当月多还的部分系统会自动划为提前还款。自由还款是公积金贷款独有的还款方式。与传统的等额本息或是等额本金还款相比,优点是每月可自由还款,灵活便捷。缺点是因最低还款额通常低于正常的还款月供,所以最后一期本金支付压力较大。适用人群主要为符合贷款条件的公积金缴存职工。

