

# 购置婚房 房产证上的署名可能影响房子的归属

婚房也是群众人生当中的大事。首先需明确的是,如果婚房的产权证上署上了男方和女方双方的名字,那么这套房子就是由双方共同所有的。也就是说,不管婚前买房,还是婚后买房,也不管购房款是由俩人谁出资,只要婚房产权证上署了他们两个人的名字,那么这套房就由他们共有。

但是,如果婚房产权证上,只署

了男的或是只署了女的名字,那么产权归属就比较复杂了,这跟购房时间(婚前还是婚后)、出资情况(一人出资还是双方共同出资)都有关系。

一是婚前购房的情况,如果是双方共同出资或其中一人出资,房产证上只署了一人的名字,那么这套房子有可能被视为共同财产,也有可能被视为个人婚前财产,还有可能需要由法院来进行判决裁定。

举例来说,如果买房时双方还没有结婚,婚房由男方出资购买,房产证上只署了女方的名字,那么房子产权归谁呢?专业人士表示,需分两种情况来判断,如果男方不具备购房资格,才以女方名义购房,那么属于双方共有;如果没有特殊情形,那就一般会被认为是以结婚为目的的赠与,属于男方的个人财产。

记者 陈春刚 整理

## 二手房交易中要注意房产租赁情况

二手房交易中,经常会遇到房子正在出租中,那么遇到此类情况会有什么影响?首先有租约的房子是可以出售的,不过,在交易时会受到限制,一是租客的优先购买权,二是买卖不破租赁原则。

具体来说,房子的租约未到期,业主想要出售的话,必须先征得租客同意。按照相关规定,业主在出售房屋之前的合理期限内应通知租客,租客享有以同等条件优先购买的权利,除非其自行放弃。所以,业主

在卖房前,一定要先和租客签订《放弃优先购买权声明》后,才能顺利进行交易。

与此同时,还需注意“买卖不破租赁”的原则。根据合同法第229条规定,“租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”也就是说,如果在房屋买卖前达成的租约,买卖成交后是依然有效的。

基于此,业主卖房前最好是先与租客协商解除租约,因为一般带租约的房子相对较难找到买家。对

于提前解约,需遵照租赁合同约定的违约责任或由双方协商,通常业主会给予租客一定补偿,而倘若解约未果,租客不同意在合同到期前搬出,那么业主在卖房时,就只能找不着急入住、能接受租客继续住的买家了。

那么,对于接手的买家来说,如果买到租约还未到期的房子,应当如何保证自己的权益呢?有关专家建议,在买卖合同的补充协议中,约定好租赁期限、房屋租金、押金金额及归属方。

记者 殷彤 整理

## 买房怎么选地段?

购房者买房子选地段很重要,往往会和房子的市值有紧密的关系,那么我们要注意哪些方面呢?

1.未来规划要注意:要以长远的眼光买房,而不是只看眼前的利益。很多地段在入手时并不值钱,但是未来的一个阶段内可能会大幅上涨。要正确判断一个地段是否具有好的未来,就要对具体的市政规划有深入的了解,了解未来的一段时间内这个区域

在城市中发挥什么样的作用。

2.交通便利程度:交通的便利程度不仅仅是指是否有地铁站和公交站等基础设施,决定因素还有距离商圈的远近。如果一个地段距离商圈较远,出入需要耗费太多的时间,这也不能算是好地段。

3.周围环境:在买房之前要避开大型工厂、菜市场,处于交通要道、临街的地段也不能选,这些地段往往噪

音过大。安静的环境才能保障人有良好的休息,长期处于嘈杂的环境中可能会对人的健康有威胁。

4.配套设施:配套设施是否完善是这个小区成熟与否的标志,也是该地段是否值得购买的重要因素。购房者主要看市政配套设施、生活配套设施、休息配套设施、交际配套设施以及购物条件等。

记者 殷彤 整理

## 选择装修公司应注意什么?

选择装修公司业主可从以下几个方面去调查核实公司情况:营业执照、资质证书,一定要看,而且看一下原件;如果是大公司下属一些部门,一定要看一下法定代表人委托书原件;千万不要相信复印件,因为投诉当中相当一部分是冒用、假造别人营业执照和资质证书或使用私刻的公章;看营业场所规模如何?根据装修公司提供的报价单了解装修公司的报价方式及价格的高低是否符合自己的初步预算,同时了解其售后服务

务和施工所用材料的品牌及所处的档次。

业主考察装修公司样板工程时,不仅要看该装修公司已装修完工的住宅,从中了解其设计水平和工艺水平,还应听听户主对该装修公司质量与服务的评价。更重要的是要看正在施工的工地,了解装修公司的现场管理水平、施工队伍的技工操作工艺水平是否良好,施工工具是否齐全,卫生状况和材料质量是否达到要求。

求助正规装饰监理公司;如果

业主想省时省心,可以委托专门的装饰监理公司帮忙。监理公司原则上不会向业主推荐装修公司,而会根据几家待选的装修公司提供的初步报价、设计草图和保障措施等,与客户协商选择适合客户档次的公司,还会陪同客户参观装修公司的样板间和施工现场。业主也可以放心,正规的装饰监理公司会站在公平的立场上,不会偏帮装修公司而致使业主遭受损失。

记者 陈春刚 整理

阳光资讯榜

## 楼市景观

脚踏实地创未来

栏目咨询热线: 029-86287788 86262269

SANSEN 三森家居建材城

品质 Quality / 实惠 Value / 环保 Environment / 平价 Price

惠过日子来三森

坐地铁来三森 地铁2号线三爻站A出口即到

电话: 029-8533 8100 地址: 西安市长安南路18号(电视塔南800米)

龙湖云璟

曲江向东 龙湖低密改善大盘

114-195㎡宽景宅 约1000㎡私家会所

8983 1888 西安·房产·置业·服务

15 建材北大仓

惠民大开业

礼品全城免费送

陕西省第九届建材家居采购节

活动时间: 4月3日-5月3日 (4月8日开幕式)

029-86198888 地址: 西安市未央区太华北路三环路1号

红星美凯龙 西安全球家居1号店

029-63607111 | 西安市未央区北三环大道688号

城市人家 装修专家

咨询热线: 029-62902777

HTTP://XIAN.CSRJ.COM.CN

关注官方二维码 获取最新资讯

## 现场看房应遵循的步骤

购房者在现场看房前,可遵循以下步骤进行。  
看环境:在住宅小区内多转几圈,了解各种环境要素;看态度:观察现场接待人员的态度是否真诚,是否存在夸大其词的现象;看质量:依据判断房屋质量的简易方法,仔细鉴别房屋的质量状况;看房型:实地感受房型是否符合自己的要求。

记者 陈春刚 整理