

夫妻共同买房四大注意

主贷次贷有讲究

近期市场交易量有所回升,刚性需求为主要推手,夫妻共同买房是其中一个重要组成部分。这种购房形式相对较为复杂,当事人需综合考虑诸多因素,诸如财产份额如何确定等。

夫妻共同买房虽然再平常不过,但其中也有不少需要注意的地方。据了解,目前夫妻共同买房的情形比较常见,如改善型需求多为夫妻俩婚后共同置业;此外房价不断上涨,还有不少小夫妻先行租房,等到条件成熟之后再买房,这也属于共同买房;还有少数“准夫妻”也采取共同买房的方式来共同承担置业负担。

专家提醒说,夫妻共同买房相对来说手续繁琐一些,如其中一些环节处理不当,有可能会对交易造成影响,因此需要小心谨慎应对。



共同置业已成常态

祁先生今年32岁,在上海市人民广场附近的一家单位上班,结婚两年了一直和家人住一起,最近准备考虑生小孩所以准备买房。房产经纪人根据他的实际情况,为他选择了一套位于宝山区共康五村的物业,面积58.58平方米,总价85万元。虽然房子不大,但可以改作两房,比和父母挤在一起还是要宽敞许多,夫妻俩办了公积金贷款,还款压力也不是太大。

像祁先生这样,婚后买房的情形非常普遍。汉宇地产市场研究部监测数据显示:8月份全上海市二手房交易量回升,尤其是刚性需求集中的浦东金桥、宝山共康泗塘、松江九亭三个板块,较7月份成交量增幅达60%~80%。汉宇地产有关人士解释说,刚性需求中,除了年轻购房者外,婚后改善型需求约占6成左右。

业内人士认为,随着人们住宅消费习惯的改变,未来婚后买房的比例将会进一步增多。目前不少小夫妻在双方父母的资助下,结婚之前便可购置婚房,如链家地产市场研究中心与光大银行新近合作完成的一份报告显示,北京首套房贷者的平均年龄只有27岁。但未来可能会演变为先租房结婚,而后等到自己具备一定的经济能力之后再考虑买房。在海外,先租后买的住宅消费方式非常常见,有资料显示,在过去3年中,英国首次购房者的平均年龄已由33岁上升至37岁,日本和德国为42岁,美国首次购房年龄也达到30岁以上。

共同买房需要特别留意的有四个方面。上海“我爱我家”权证部经理渠福琴介绍,诸如签约、房贷申请以及交易过户等环节,都需要夫妻双方到场。此外,夫妻共同买房在证件准备工作等方面,以及申请房贷等事宜,也需要提前研究。

签约双方亲自到场

在买房过程中,涉及到诸多签约过程,如签订买卖合同、申请房贷以及交易过户等,这需要夫妻双方同时到场。

【案例一】上海的李先生看中了一套三房,价钱谈妥之后签订买卖合同,但妻子刘女士在外地出差,虽然李先生一再表示自己可以代表妻子的意见,但对方还是坚持夫妻同时在场的情况下签约。

【解析】上海联业律师事务所马永健律师表示,一般情况下,共同买房时房产证上要载明两个人的名字,则应双方亲自到场;如一方不能到场的,则必须办理公证授权委托书。

除了签订房产买卖合同之外,申请房贷、办理过户手续时,也需要双方亲自到场。专家解释说,在申请房贷时,有些时候会以夫妻名义共同申请,因此银行方面需同时考察两人的资质,办理相关手续时也必须同时签字。

另外,办理过户手续时,原则上要求同时到场,因为根据《物权法》规定,夫妻共同购置的房产,到底是共同共有,还是按份共有,需要在买卖合同中体现出来,进而在房产证上载明,因此需要双方到场签字确认。但如果无法到场,也必须办理公证收取委托手续,并将相关事宜交代清楚。

四大要点要留意

证件准备是关键

夫妻共同买房,需要提供的证件比较多,而且一件都不能少。

【案例二】小徐夫妻俩都是外地人,结婚证在一次搬家过程中遗失。在去年底买房时,中介公司要求提供结婚证,虽然户口簿上已经载明两人的婚姻信息,但按照相关规定,还是无法取代结婚证。

【解析】较个人买房而言,婚后共同买房所需提供的证件要多一些。渠福琴表示,除了身份证、户口簿等证件外,还要提供结婚证等。

在夫妻共同申请房贷时,需要提供夫妻两人的收入证明,如果两人为非本地居民,还需提供双方提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明,否则按照非本地居民贷款政策对待。

当然,在办理按揭贷款时,如果其中一人收入较高,通过资质审批不成问题,另外一方的收入证明则无需提供。

主贷、次贷有讲究

由于信贷政策有变化,因此在确定主贷人和次贷人时,需根据实际情况而定,而不能简单地只看收入的高低程度。

【案例三】陈先生买房申请房贷时碰到了一点小麻烦。他是一家私企高管,收入不低,但他的户口不在上海,更为不利的是,此前他在南京分公司工作了三年多时间,最近才调到上海,如果以他的名义申请房贷,肯定以非本地居民对待。

【解析】专家表示,夫妻共同还款时,在确

定主贷人、次贷人时,一定要根据实际情况来定。一般情况下,在银行住房贷款合同中,只把一方作为“贷款人”(常说的主贷人)而无论房产证上是否写了双方的名字,另一方都可作为“共同贷款人”。在确定主贷人时,应当选择夫妻间收入较高较稳定者,同时注意年龄的限制,否则会影响到贷款期限。

此外,专家提醒还应注意信贷政策的变化。对于非本地居民来说,如果无法提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明,则会被区别对待,如房贷首付比例提高,利率水平上浮,这无疑会增加购房成本。因此在确定主贷人时,要考虑到这个因素。

所占份额提前定

夫妻共同买房,财产所占份额各是多少,需提前确定,以免日后产生纠纷。

【案例四】因为各种各样的原因,小王和小向在领取结婚证后才将婚房定下来。按照以前的计划,女方小向准备多付一些房款。不过小向父母要求,财产份额应多占一些。

【解析】马永健表示,依据《婚姻法》规定:“夫妻在婚姻关系存续期间所得的财产,归夫妻共同所有,双方另有约定的除外。”因此在共同购房过程中,即使房产证上没有出现另一方的名字,也不影响其对房屋享有所有权。

但目前有少数新潮夫妻,财产实行AA制,在共同买房时需要考虑财产份额问题。根据相关法律规定,所有者可以选择共有形式,如果是选择共同共有,则双方享有的权益相同;如果按份共有,则需要提前分割,并在房产证上载明。

准夫妻买房重登记

在此需要特别提醒的是,目前有不少准夫妻共同买房的现象存在。为了减少纠纷,专家建议在房产证登记内容方面下点功夫。

这里所说的准夫妻,是指即将结婚,但尚未领取结婚证的那部分人。夫妻婚姻存续期间,是从领取结婚证之日起算,因此在未

领取结婚证的前提下共同买房,并不能当作共同财产。在这种情况下共同买房,如果是双方共同出资,比例各半,则需在房产证上同时登记两人的姓名。如果双方出资比例不等,虽在房产证上也会登记两人姓名,但必须说明各自所占比例大小。还有一种情况也需提前考虑,即只有一方出资的情况下,是

否在房产证上也登记上另外一方的姓名;如果登记上,不出资一方所占份额是多少,也需要确定下来,并在房产证上载明。

专家表示,最不可取的做法是,出资一方为表诚意,在房产证上就写对方一个人的名字,这意味着自己完全放弃了房屋的所有权。(甄爱军)