

## 房产证上写谁名?

## 详解你不知的婚姻房产问题

不知从何时起,爱情和房子的关系变得越来越密切了。有人说,房子是婚姻的基石。有人说,25岁前的女人选择爱情,25岁后的女人选择房子。房子成了困扰现代家庭的一大难事。没有房子结婚似乎变得不切实际。但即使有了房子,关于房产归属问题也可能让夫妻闹得“鸡飞狗跳”。根据《婚姻法》的相关规定,婚前买房属于婚前个人财产,婚后买房属于夫妻共同财产。那么对于准备结婚的准婚族来说,结婚前买房应该注意哪些问题呢?



**问:父母名下房产有子女的名字,两人买婚房,是否能以首套房标准申请贷款?**

**答:**根据现行“认房又认贷”的房贷政策,只要任何一方是18岁成年后发生的房屋买卖,无论父母全资购房还是子女从未参与过还贷,再买婚房皆算二套房。如果确实分不清楚,可以事先到中国人民银行征信系统免费查询个人信息。

**问:一方做主贷人,另一方作参贷人,去银行申请贷款,需要哪些资料?如果尚未领结婚证,是否需要做公证?**

**答:**双方须提供:有效身份证的复印件、户口簿的复印件(或有效期内的户籍证明原件)、单身证明原件、收入证明原件。主贷人收入证明原件必须提供,如果收入不足,参贷人也需提供收入证明来补充。

如果两人尚未领结婚证就一起买房,需要做借款合同公证,同时还要签署一份共同还款承诺书。该公证一般由银行指定的公证处在借款人签署借款合同时一起完成,共同还款承诺书也在签署借款合同时一起签署。

**问:公积金贷款能不能两人同时用?如果不能,那另一个人的公积金怎么办?**

**答:**首先,申请组合贷款的话,商业贷款和公积金贷款的主贷人都必须是同一个人。其次,如果是申请公积金贷款,除了夫妻关系之外,只能使用一个人的公积金。两者之间的差别在于公积金贷款额度有高低。婚前,作为非配偶且非直系亲属的参贷人,公积金余额不可以用于冲还贷。但是在领证结婚之后,可以带好结婚证等相关证明资料,向银行申请共同冲还。

**问:父母出资付首付,夫妻两人还贷,房产证名字该如何填写?**

**答:**父母为未婚子女买房,特别是婚房时,最好能为出资金额、赠予何人等问题作出明确的、有法律效力的书面说明,如公证等,对保障自己和子女的权益都有好处。未婚子女在接受父母名下的房产时,或在购房时接受父母的资助,应该处理好自己与父母,父母与恋人,自己与恋人之间的关系,事先应在各方同意的情况下签下具有法律效力的协议。

**问:“准夫妻”共同买房,该注意些什么?**

**答:**“准夫妻”购房,房产证上不同的登记方案会导致不同的法律后果,即该房产属于个人财产还是共同财产。

如果房产证署名两个人的姓名,以后“准夫妻”结婚的话,那么房屋将被认定为夫妻的共有财产,贷款也认定是夫妻的共同债务。如果没有“借条”等其他证据,父母的出资被认定为是赠予夫妻两人的财产,归双方共有。但如果购房后,“准夫妻”并没有进行婚姻登记,而是分手的话,“准婚房”为双方的共有财产,如无特殊约定,则按各自出资比例(含还贷比例)进行分割,此种情况下,出资及还贷的相关证据应注意保存好。

**问:贷款买婚房,该怎样减轻还贷压力?**

**答:**对于资金不充裕的首次置业人群,最好采用公积金贷款加商业的组合式贷款。公积金的利率比较稳定,5年以上3.87%,且不受利率上浮下浮的限制。而对于首次购房的人群来说,商业贷款的利率可以享受下浮15%~20%的优惠,这样的组合贷款能缓解首付压力。

(东北新闻网)

## 相关资料

## 房产证上可以写几个名字?

很多人有这样一个疑问,房产证上可以写几个名字呢?其实,买房时购房合同可以写上几个人的名字都可以,通常没有具体的规定,但是在办理房地产权证(房产证)时就有区别了,房地产权证是一人一证,第一业主即共同购买人的顺序第一人名下是《房地产权证》,而其他人共同人持有的是《房地产权共有(用)证》,在占有房屋份额那栏填的是共有。两证的颜色上有分别,一个是蓝色,一个是绿色。

按揭购房时,合同上只能写一个人名字。因为按揭购房只能按照谁贷款谁签字的原则进行处理,保证购房合同、贷款合同和房产证上签名统一,其原因是规避银行的贷款风险。如果希望房产两人共有的话,可以申请共有产权证,也就是房产证上依然必须是一个人的名字,附带的共有产权证可以在法律上标志着房产的共同归属,同时双方约定各自的出资额或所占份额,在出现财产纠纷时就可以进行合理分割了。

但如果您想两个人共同用这个房产,您可以在房屋行政主管部门办理房屋产权证的同时,办理房屋共有权证,在这个证书上可以同时写几个人的名字。其作用是证明此房屋的产权是为几个人所共有。

房产证是指房屋产权的凭证。我国法定的房产证是由国家建设部监制的中华人民共和国房屋所有权证,由于其封面是大红颜色,俗称大红本。

购房者通过交易,取得房屋的合法所有权,可依法对所购房屋行使占有、使用、收益和处分的权利。产权证即《房屋所有权证》,是国家依法保护房屋所有权的合法凭证。国家实行房屋所有权登记发证制度,各地必须使用建设部统一制作的房屋权属证书,其他部门和单位制作的类似证书均无效,不受国家法律保护。房屋所有者凭证管理和使用自己的房屋。

房产证包括房屋所有权证和房屋共有权证,在通常意义上,房产证是房屋所有权证的简称,是由不动产登记机关发放的证明房屋所有权归属的书面凭证。

作为证书的一种,房产证具有以下显著特点:①房产证只能由房地产主管机关发放。②房产证是对特定房屋所有权归属的书面证明,并可记载特定房屋共有状况以及是否设定担保物权等状况。基于一物一权主义,房产证以一房屋一房产证为原则,即一个具有独立建筑结构及使用功能的房屋(包括区分所有的房屋)只有一个所有权,在不动产登记上只能有一项所有权登记,并且据此只能发放一个房产证。③房产证只能向特定房屋的所有权人发放,如

房屋系共有,在房屋所有权证之外,还可向共有权人发放共有权证。④房产证是登记机关在对特定房屋权属情况进行登记之后,向特定权利人发放的权属证明,房产证的内容应与登记簿的内容相一致。

## 房产证与房产登记簿,房产证与证券的关联与区别

由于房屋是重要的不动产,与之相关的交易活动极为普遍,因而房产证在交易活动中得到广泛地运用。但在目前的实务中,对房产证的认识与其性质相悖之处仍嫌较多,归纳起来主要有两类:

颠倒房产证和不动产登记簿的关系,以为房产证是证明房屋所有权的唯一合法凭证,登记簿只是房产证的档案。例如,在实务中判断一个人是否拥有特定房屋的所有权时,以为是否持有房产证就是根本依据。其二,混淆证书与证券的性质,以为房产证具有证券的性质与作用,可以代表其上记载的房屋所有权。例如,在房屋买卖中,以为房产证的交付具有房屋所有权转移的效力;或者在房屋抵押中,以为房产证交给抵押权人占有具有设定抵押权的效力。

(搜狐焦点网)