

婚后送儿子房子 儿媳也有份

陈先生:我儿子与张某于1989年经人介绍认识,1991年办理结婚登记。1988年,我将自己的一处宅基地登记在儿子的名下。儿子结婚后的1992年,我将自己名下的一处房产过户到我儿子的名下。现因感情不和,他们提出离婚。请问我过户给我儿子的宅基地和房产是否属于夫妻共同财产?

胡敏:陈先生过户给儿子的宅基地应属于夫妻婚前财产,为陈先生儿子所有。陈先生过户给儿子的房产应属于夫妻共同财产,为夫妻共同所有。根据《中华人民共和国婚姻法》第十九条的规定,夫妻可以书面约定婚姻关系存续期间所得的财产以及婚前财产归所有的归属,如没有约定,一方婚前取得的财产应为一方的财产。陈先生过户给儿子的宅基地是在婚前所为,因此视为夫妻婚前财产,为一方所有。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(二)》第二十二条的规定,当事人结婚后,父母对房屋的出资过户,应当认定为对夫妻双方的赠与,但父母明确表示赠与一方的除外,本案中陈先生婚后过户房产给儿子,没有明确表示只赠与一方,因此应当认定为夫妻共同财产,为夫妻共同所有。

刘先生:2004年9月,我公司从某村民小组那里租赁了一块场地用来建设厂房。签约后,我公司在该场地顺利地建设了一栋工业用厂房,但是并未办理相应的房屋建设的报建和规划手续。后我公司到国土部门查询得知该出租场地的土地属于集体土地性质。请问我公司与某村民小组签订的租地协议有效吗?如果合同无效,会产生哪些后果?

胡敏:刘先生的公司与某村民小组签订的租地协议应当认为是无效合同。根据我国目前的土地管理相关法律,集体土地只能在集体内部成员中流转,集体土地不能用作非农业建设。本案中刘先生的公司虽然与某村民小组签订了租地协议,但该协议违反了法律的强制性规定,因此根据《合同法》第五十二条的规定,属于无效合同。由于是无效合同,根据《合同法》第五十八条的规定,刘先生的公司应将土地归还某村民小组,某村民小组应将租金返还刘先生的公司,因该无效合同导致的损失,如双方都有过错,应当各自承担相应责任。律师提醒市民在签订厂房租赁合同、商铺租赁合同等涉及土地性质的合同时一定要注意国家对土地性质转变的强制性规定。



不管你是新合肥人,还是老合肥人,不管您住在郊区还是城区,一旦您在买房过程中遇到问题或法律纠纷,可随时联系我们,我们将竭尽所能帮您答疑。
主持人:谈正民 联系方式:0551-5223802
E-mail:scxbzkb@163.com
本期邀请律师:安徽汇朴律师事务所 胡敏



千万别跳进特价房的陷阱

近期,楼市调控未见松动,一到周末,各种楼盘促销、特价的短信也纷至沓来,打折促销成为楼盘的杀手锏,还有的推出价格较低的特价房,吸引了很多购房者的目光。那么,特价房是不是就是天上掉下来的馅饼呢?当然不是,快看专家为你解读特价房购买的四大陷阱,一定要小心避开哦!

陷阱一:折扣到底是不是真划算?

针对国家最近对楼市出台一系列政策,开发商对此采取了很多相应的措施,比如大打优惠牌,翻遍楼盘信息,你会发现几乎每一个楼盘都在推出这样那样的优惠,但是这是否就是真的打折降价了呢?其实不然,某楼盘资深置业顾问介绍说,有的楼盘会提高价格后再打折,比不打折时便宜不了多少,还有的楼盘确实是打折了,但比周边相同地段、户型楼盘的价格却要高。因此,购房者对于这样的特价房,一定要多去楼盘附近转一转,比一比周边的楼盘情况,根据自己的实际情况,计算一下购买这样的房子到底合不合适。

陷阱二:房子本身是不是真合格?

并不是每一栋房子都在质量上达到了合格标准,有些特价房就存在相当大的硬伤,比如有的户型在公摊上占比比较大,空间利用率比较低,这样的房子就会影响居住的质量。一般来说,房间面积比这样比较合理:厨房面积占房间总面积的11%-13%,贮藏空间的面积占房间总面积的10%,卫生间占套型面积的8%-11%。对楼层、朝向、户型等方面“先天不足”的打折房,购房者应综合衡量、慎重选择,避免出现因追求低价而失去良好的居住环境的情况。

陷阱三:产权到底是不是很清楚?

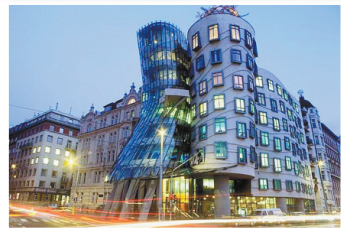
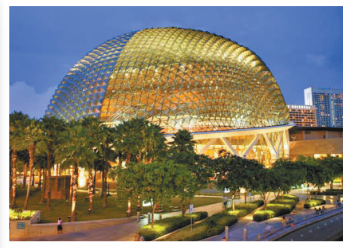
现在市场上有很多期房,甚至是工地房,仅仅刚开始施工就开始销售,对这样的特价房,购房者要看开发商的手续是否齐全,准确评估开发商的实力,避免买到烂尾的特价房。此外,还要查一下开发商的资质,避免一些不具备开发资质或者没有出售证照的开发商,将问题房以特价为诱饵进行销售,同时,要了解清楚产权归属,商用或工业房产的产权年限比住宅低很多,而且将来的生活费用也会增加不少。

陷阱四:特价房也要考虑是否能升值

有的购房者认为自己买的房子是特价房,就不需要考虑是否能升值的问题,其实不然。任何时候买房都要考虑到房子的投资价值。因此,购房者要考虑特价房的户型是否科学,小区环境是否美观,配套是否齐全,交通是否便利等。只有这些因素都齐备或者以后有很大的改善空间的特价房才能保值增值。此外,多数尾房的特价房为项目最后一期,购买时可以通过对其先期或周边项目进行对比,在比较中判断出退房日后的升值空间,如果价格比先期房价低很多,那么就能避免较大的风险。



世界最美的6座大楼



1	2	4
		5
	3	6

1. 墨尔本诵读中心和戏剧公司剧场
2. 伦敦,小黄瓜
3. 布拉格,跳舞的房子
4. 新加坡,滨海艺术中心
5. 挪威,奥斯陆歌剧院
6. 美国,雷与玛利亚斯塔特科技中心

天下锦城一期12栋楼封顶

5月18日,位于金寨路高架祁门路段的皖投天下锦城项目处喜气洋洋,天下锦城二期二标段12栋楼整体封顶仪式在这里举行,现场百余名观众以及合肥多家媒体出席了封顶仪式。

上午10点,一首动感十足的歌曲之后,皖投天下锦城二期二标段整体封顶仪式正式拉开帷幕。项目领导们纷纷走上台前致辞。“这个项目之所以能在今天顺利的封顶,这与大家共同的努力分不开,在大家的支持下,天下锦城肯定能更上一层楼。”皖投置业项目负责人简短回顾了皖投天下锦城的发展历程,并就项目的优势与特点作了阐述。随后,项目各个分管领导也分别致辞,均表达了对天下锦城寄予的厚望。

据了解,皖投天下锦城作为合肥目前唯一的超低密度纯洋房社区,一期占地约6万方,容积率仅为1.2,建筑密度236%,绿化率高达45%,由3栋“4+1”花园洋房,3栋“8+1”退台洋房,6栋“11+1”电梯洋房组成,皖投置业致力于将此打造成高绿化率超大英伦风情社区的典范。

记者 张明龙 / 文