

为未成年子女买房 有哪些风险



资料图片

门进行产权登记，登记时需要提供房屋买卖合同、购房发票，还有初始登记的所有权证。

父母代买需要全款

由于银行规定，贷款对象必须是具有完全民事行为能力的自然人，而未成年子女是没有民事行为能力的，所以不能以贷款的方式买房，这也就意味着以未成年子女名义买房要全款，这样无疑增加了家庭的经济负担。因此，根据规定，在子女未满18周岁之前，父母不能随意处理其名下的房产，比如抵押、出售等行为。

虽然第一套房子是父母以未成年子女名义买房，并将房产登记在未成年子女名下，但是以后等到子女成年后再买房时，会按照二套房的标准来执行。此外，房产政策也在不断变化，十几年之后的买房政策不确定性很大，所以提前买房存在政策风险。

增加子女二套房成本

把房子直接登记在未成年子女名下，既方便又省钱。相比赠予、继承等能省下数万元过户税费，还不用担心将来会征收遗产税。然而，子女成年后想独立买房的，因为名下已有一套房产，再想买的房子将被视为二套房，申请商贷需要支付更高的首付比例，在一线城市如果不是本地户籍甚至会被限购。

另外，子女名下房屋面积过多，超过免税面积，将来还需要缴纳房产税。现多数城市实行房屋限购，提前为子女购买房产，其实是增加子女购买二套房的负担，比如二套房的首付、贷款利率和房产税等等。而社会在发展，将来新的房产政策可

能会因为这些牵扯、限制子女购买新的房屋。

提前买房暗藏隐患

有些家长从事风险性商业经营活动，以孩子的名义购置房产，一方面可以给予子女提供一定的经济保障。另一方面，如果家长面临生意失败，资不抵债等风险，还能为自己和孩子都留条后路。正所谓家有本难念的经，一些家庭中夫妻之间产生矛盾时往往互不相让，谁也不愿在财产上吃亏，此时有些夫妻会共同出于对子女的爱护，协商将房产登记在子女名下。

但是，如果是夫妻共同出资购买的房子，登记在未成年子女名下，在离婚析产时也没有任何权利对这套房子的产权进行分割，因为在法律上来讲该房产不属于夫妻任何一方的财产，只能由获得孩子抚养权的一方暂代管理。

父母将房产登记在子女名下，就意味着父母把这套房赠与子女，只有子女才对这套房子拥有所有权。不能排除子女长大是熊孩子，而父母却处于被动方，无权管制子女处置房屋。为子女买房，如果以后父母和孩子之间出现问题，子女不孝顺的话，父母也无权收回房产，最终只能通过法律手段来让子女履行赡养义务。因为父母以未成年子女的名义买房被视为赠与行为，未成年子女就成了房产的合法所有者。所以，以未成年子女名义买房这件事，父母还是要慎重。

每个父母都疼爱自己的孩子，都想为子女的未来做打算。但是，在为其购买房产的这件事情上，以上风险希望各位父母都有所了解，深思熟虑后再决定要不要为未成年子女买房。

房产顾问

买低层住房需要注意什么

购买低层房源需要注意哪些问题？如何增加房屋的安全性？日前，记者采访了业内人士。对于以上问题，业内人士提醒，购房者选择低楼层时，采光、私密性、安全性等诸多问题都得考虑到。

采光要分主次

“住在低楼层中，最头疼的问题就是房间采光问题。业主可以通过一些装修技巧达到弥补房间采光不足的问题。”一家置业公司的顾问张经理说。

他建议，应该根据整套房子的格局进行布置，首先要保证客厅的采光，其次是卧室，然后才是其他生活空间。“比如书房，可将一面墙改为玻璃墙或用屏风隔断，这样既有采光效果，也能保证私密性。”而家具、地板和瓷砖的挑选也很重要，可以挑选一些能大面积反射光线的家具和建材。

私密性要有保障

“一般房屋楼层太低的话，房主的私密性得不到保障。而既要保证室内的采光效果，又要保证业主的私密性，镂空的隔断和挂帘是不错的选择。”张经理说。

张经理建议，装修时可考虑在卧室或客厅的玻璃窗外增加隔断或挂帘，既能分隔出一定的视觉范围，又可以不影响室内采光，还在一定程度上保护隐私。

安全性要提高

安全问题是每个业主都非常关心的问题。低层房源由于其特殊的位置，令许多业主更加关心，一些业主已经开始在家里安装先进的监控系统，监控系统对一些低楼层的住户来说是很有用的，能防止盗贼进入室内。

据中新网



尊敬的购房人：
为了更好地维护您的合法权益，避免商品房买卖纠纷，请您在购房前，仔细阅读以下提示：

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证；请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表，您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时，应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息，不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等)，广告的内容和销售人员对您购房的承诺，可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息，尤其是商品房项目不利因素信息；认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前，不得以内部登记、VIP卡等形式，向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用；消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为，以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称，并存入商品房预售资金监管账号，按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账号。

为维护广大购房户的权益，希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话：0395-3105309,3515111。

未成年人可以买房

由于未成年人不是完全民事行为能力人，因此未成年人购房办理房屋登记时应由其法定代理人一般为父母代理，这种代理属于法定代理，并不需要委托或授权。但是如果是未成年人要求由法定代理人代为申请房屋登记的，就需要提交能够证明代理人身份的材料。

未成年人签署合同时，要求法定监护人必须在场，由其法定监护人代其购买房产并签署相关合同文本。目前未成年子女购买房产程序可以分为两步：第一步是签署购房合同时需要提交未成年子女的身份证明和监护人的身份证明，还有监护关系证明并且监护人的图章也要提供。第二步就是到房管部