

## 再婚后申请共有产权房

针对离婚人员的申请问题，北京市住建委再次重申，仅限制“有住房家庭夫妻离异后单独提出申请”的情形，对离婚前家庭成员无住房或再婚家庭，不受此限制。共有产权住房的供应对象为符合北京住房限购条件且家庭成员名下均无住房家庭。其中，单身家庭申请购买的，申请人要年满30周岁。反馈意见指出，不满30周岁单身家庭可“先租后买”，形成梯度消费。

## 月薪4000可以申请共有产权房吗？

共有房产的性质及份额的确定房产共有是指两个或两个以上的单位或者个人对同一房产享有所有权，是一种普遍的所有权形式。共有在某种程度上足以反映所有权制度的变迁及社会经济的发展，从当前房产登记的状况来看，数人共有房产的情形越来越多。虽然《物权法》第103条、第104条对共有财产的登记作了原则性规定，但是在房屋登记过程中具体怎样操作才能落实法律规定？尤其是在申请人对登记机构关于共有性质和份额的询问未作确定答复的情况下，登记机构能否不予受理？如果予以受理，又该如何登记份额？本文将围绕上述问题探讨共有房产登记的具体程序。对于共同购买房屋的数人，确定其共有关系的程序应当按照有约定从约定、无约定从法定的原则进行，具体实施时可参考如下方式。

一、当事人之间有约定的，必须遵从其约定房屋买卖是当事人之间的单纯民事行为，买受一方对于房屋的所有权如何分割和占有也是他们之间的民事权利，因此只要当事人做出真实的意思表示，无论他们之间存在什么样的身份关系，按照民事行为的“法不禁止即为允许”的原则，登记机构应当遵照当事人的约定办理房屋所有权登记。

二、无约定或约定不明确的，应先确定是否存在家庭关系《物权法》第103条规定，共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。根据这一规定，确定申请人之间是否存在家庭关系就成为确定共有关系性质的关键了。

1. 确定申请人之间是否存在家庭关系家庭关系是指基于婚姻、血缘或法律拟制而形成的一定范围的亲属之间的权利和义务关系。家庭关系依据主体可以分为夫妻关系、亲子关系和其他家庭成员之间的关系。在现有登记条件下，如果仅凭登记机构的调查，要确定申请人之间是否为夫妻关系尚比较困难，更何况较为复杂的其他家庭关系。目前，除夫妻关系、亲子关系可以用婚姻关系证明、户籍证明等材料来证明外，对于其他家庭关系，申请人很难提供证明材料。因此，在确定申请人之间是否存在家庭关系时，登记机构要求申请人提供的书证，应当既要具有证明力又要便于申请人提供，具备一定的可操作性。可以证明申请人为家庭关系的材料除婚姻关系证明、户籍证明外，具有证明力又具备可操作性的基本上只有申请人本人的声明了。该种声明可以通过登记机构询问申请人的方式来取得。《房屋登记办法》已将询问作为一项登记程序，因此，询问记录经申请人签字确认后具有证明效力。

2. 申请人具有家庭关系的，登记为共同共有由

于共同共有依据共有人之间的特殊关系而发生，共有人之间的身份一般特定。如果没有某种特殊关系的存在，就不能发生共同共有关系。因此，通过申请人的声明及相关材料佐证，能确定申请人具有家庭关系的，可以将房屋登记为共同共有。3. 申请人不具有家庭关系的，登记为按份共有由于按份共有的共有人按照各自的份额对房产享有权利和承担义务，各共有人之间的身份依赖关系较少。因此，如果申请人不具有家庭关系，应当将房屋登记为按份共有，其份额可以由申请人约定。如果申请人之间对份额没有约定或份额不明确的，根据《物权法》第104条的规定，应当按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。在房屋登记过程中，各申请人出资额的多寡，登记机构是很难判断的，虽然购房发票可以作为一项依据，但也仅能证明申请人是否支付了购房款，至于支付了多少，并无明确体现。因此，登记机构对份额不明确的，一般只能将其确定为等额按份共有。对于按份共有的房产，登记机构在办理房屋登记时必须注明各共有人所占的份额。因为房产登记有物权公示的作用，而按份共有人是根据各自的份额对物权享有权利、承担义务的，所以各共有人所占的份额应当明确地记载于登记簿以达到公示的目的。三、申请人对询问未作答复的可以不予受理《房屋登记办法》明确询问是登记的必经程序，其中第18条规定了房屋登记机构应当询问的事项包括申请登记房屋是否为共有房屋这一关键内容。就目前的登记条件而言，也只有通过询问，登记机构才能比较真实地掌握申请人的共有关系情况。在实践中，有的城市目前已将询问共有关系的内容设置在申请表上，申请人应当选择是共同共有还是按份共有，如果选择按份共有，还需填写各共有人的份额。明确共有关系是对各共有人权利的有效保护，一般而言申请人都是愿意如实填写的。如果申请人未填写，登记机构可以认为登记材料不齐全或者不符合法定形式，根据《房屋登记办法》第17条规定应当不予受理。如果在某些特殊情况下，申请人对共有情况的询问未作答复，但登记机构必须为其登记的，建议先登记为共同共有。共同共有是各共有人之间无法明确共有份额，其权利义务关系处于混沌状态下的一种共有情况，在申请人不明确共有关系时，登记机构一般是无法自行确认其共有关系的。因此，此时先登记为共同共有较为妥当，待申请人明确其共有关系后，如果需要登记为按份共有，可以通过变更登记来实现。1、“家庭共有房产”离婚时如何处理？答：房产权利人除了夫妻双方以外，还包括第三人（如一方父母），该房屋产权即为“家庭共有房产”。对家庭共有房屋的分割问题可告知当事人另案起诉，或者中止离婚诉讼，不应将其他家庭成员追加为离婚诉讼的共同诉讼人。因此，对“家庭共有房产”的处理方法有两种：1、人民法院对该房产不予审理，当事人就该房产争议另案起诉；2、当事人申请中止离婚诉讼，另行提起析产之诉，待另案判决后，恢复离婚诉讼的审理。