

买房无忧

多次买卖换房，丈夫婚前22.7万的房产涨到180万

离婚了，房产增值收益该归谁？

房产是当下大部分家庭最贵重的财产，因此，离婚时房产怎么分也最受关注。根据婚姻法最新的司法解释，婚前夫妻其中一方买的房子属于个人财产，可是完全用出售婚前房产的钱在婚后购房，该房在离婚时是否仍属个人财产呢？这些年，随着房价的上涨，多次买进卖出地进行房产投资，房产大幅度增值后，在离婚后又该怎么分呢？

现代快报记者 周彤

多次买房卖房，22.7万变成了180万

余先生是外地人，留在南京工作了两年后，在父母的帮助下一次性付款22.7万元购买了某小区的单身公寓。过了两年余先生结婚了，便将这套地段和物业都不错的单身公寓以51万元的价格卖掉，随后以差不多的价格购买了另一个小区的一套72平方米二手房。其后又找中介将这套房以76万元的价格卖了出去，转而以180万元的价格购买了某小区的新房。等新房交付后，房价已经涨到了近100万元。

搬进新房住了近两年，房价仍在不断攀升，余先生从中介那边打听到，同户型的空置毛坯二手房已涨到150多万元了，比买入价翻了一倍。这时，余先生也换了一份工作，距离这套房子比较远。于是，他又将这套房卖了160万，买了一套房新单位很近的二手房，而这房子没多久又涨到了180万元。

这样，经过四次买房卖房，婚前余先生22.7万元买的房产，已经变成了如今180万的房产，价格涨了7倍。

离婚协议引争议，增值房产怎么分

然而结婚多年后，余先生和妻子因为感情不和决定离婚。而在余先生起草的离婚协议中提到，现在登记在他名下的这套市场价180万的房产是他的个人财产，不作为共同财产分割。余先生认为，这一系列的买房卖房行为都是他一个人在张罗，妻子都没有参与，“家里买房卖房我和她商量，她都说随便。”他强调说，现在的房子是他买的第四套房子，但是根源在于自

己婚前的那套单身公寓，应该属于自己的个人财产。

而余先生的妻子却认为，买房卖房的行为大多发生在婚后，应该算夫妻共同财产。“他只是在婚前购买了一套单身公寓，跟现在的这套房相比，差距非常大。婚后，他对房屋进行多次买卖，所获得的巨大收益才使他能够购买现在较大的房屋，所以，婚后购买的房屋应属于夫妻共同财产。”



热播剧《离婚律师》让离婚房产纠纷再次成为热点话题 资料图片

婚后房产“被动增值”收益属“夫妻共同”

本期出马律师：北京中银律师事务所(南京) 汤圣泉

这个案例中，最具争议的是在婚后所买的房都是由婚前所买的房子得来的，是余先生在婚后多次买房、卖房，从中获得的房产增值。那么，房产增值是属于个人财产还是夫妻共同财产呢？

汤圣泉律师表示，《婚姻法解释(三)》第五条明文规定，夫妻一方个人财产在婚后产生的收益，除孳息和自然增值外，应认定为夫妻共同财产，“也就是说，夫妻一方个人财产在婚姻关系存续期间的自然增值，是指该增值的发生是因通货膨胀或市场行情变化等外部原因所致，与夫妻双方的协作劳动、努力或管理等并无关联。”

因此，汤圣泉律师认为，夫妻一方个人婚前所有的房屋，婚后出售时所得的钱款也应属于个人财产。“该房产出售时产

生的增值是基于原物交换价值的上升所致，是不以人的意志为转移的市场作用的结果，仍应依原物所有权归属为个人所有。”他表示，这个案例中，余先生婚后第一次卖房所得51万元就是个人财产及个人财产的自然增值之和，应该是属于余先生的个人财产。不过由于离婚时该房屋已付款项中包含了个人财产部分，但这部分资金产生的市场增值部分属于因夫妻婚后一方或双方的主观努力产生的被动增值，应当作为夫妻共同财产予以分割。

因此，最终应该是首先将第一次卖房所得51万元独立出来，归余先生个人所有，剩余的部分再按离婚时的房屋市场价值予以分割。

置业理财

高中生“零花钱”滁州买铺，送自己出国留学

随着人们投资意识的增强，年纪从几个月到十几岁不等的小“掌柜”的出现在滁州1912已经不足为奇。但高一新生小肖的出现还是让大家有些出乎意料。他坦言这不是自己的第一次理财，“你不理财，财不理你，父母从小就教育我要理财。”他还进一步透露自己的计划是用商铺的租金作为自己高中毕业后出国的留学基金。

高一新生滁州买铺 10万“零花钱”投资留学

戴着一副近视眼镜，小肖看起来就是一个普普通通稍微有点文弱的中学生，谁也没有想到他刚刚花了10来万在滁州1912买了一套商铺。“虽然总价30万，但是现在只要花22万就可以买，首付11万多一

点，正好在我的资金范围内”，谈到生意经，小肖倒是毫不含糊，看起来经验老到。

小肖坦言，从小父母就教育自己要理财，从记事开始，他就学会了储蓄平时的零花钱和压岁钱，加上自己暑期打工赚到的钱，以此为资本通过经营小本生意他实现了资金翻番，一不小心就攒到了10来万。为了保持资金的增值，小肖试过银行的理财产品和其他一些低风险的投资方式，但比较来比较去，他觉得还是滁州1912的商铺最具增值潜力，“前十年8%固定租金收益，第十年如果以30万的原价回购给滁州1912就可以享受16%的年化收益，回报非常高”，小肖将商铺的情况分析给父母听，得到了他们的一致赞同，“孩子想要自己储备出国留学的基金，又有利于培养他的投资能力，我们当然会全力配合”。

16%高年化收益率 年内开业坐享租金收益

而除了将商铺回购给滁州1912以外，十年以后，购房人还可以选择继续将商铺交给开发商经营，届时，开发商将按市场租金价格的90%回报给购房人，“只要十年后滁州1912的租金水平达到现在南京水平的1/2，那年租金收益就一定高于8%。”商业专家分析表示。

在滁州1912项目现场，部分街区已经完成了外立面装修，正在完善内部装修。人气美食舍尚·世纪缘甚至已经抢先入驻，开门迎客。笔者看到，厅内桌桌爆满，门外还有十几桌顾客在等待。舍尚·世纪缘的店长告诉记者，自从8月12日开业以来，店内天

天人气爆棚，比南京还要火爆。

据了解，目前滁州1912街区的招商已经基本完成，汇聚了国内外一线人气品牌，并配建了一个面积8000多㎡的华东最大的儿童中心。据项目负责人介绍，滁州1912街区将于今年10月1日试营业，预计于12月24日盛大开幕。不久之后业主们就能“坐享其成”，轻松收获16%年化收益率。

独家优惠

凡现代快报读者，下订即可享独家特别优惠及精美礼品一份；

您可乘坐现代快报周末免费看房车前往售楼处，或自驾前往(自驾读者可享受交通补贴)。

24小时报名热线
96060

热盘播报

莱蒙·水榭阳光：南部新城销冠为刚需代言

88㎡金牌户型，置业一步到位

说到南京楼市圈的“大佬”，莱蒙国际集团不是资历最老的，也不是名头最响的，却能始终扮演着热销急先锋的角色。2013年莱蒙水榭春天在河西屡屡上演热销传奇，如今转战城南铁心桥之后，阳光风暴又席卷了全城。其推出的88㎡小三房更引发了众刚需人士的一致追捧。

水榭阳光为刚需代言，领秀全城

作为城南最大黑马，莱蒙·水榭阳光开盘当日就一举刷新南京楼市多项纪录，不到一个月的时间，去化已近9成，签约套数、成交套数均远超区域内其他楼盘，成为当之无愧的冠军盘。

为回馈购房者，项目特推出冠军回馈月活动：成功认购，即可获得“小青藤”香港游学会抽奖资格；成交客户更有结婚大礼包、公园年卡、图书折扣卡等多重贴心好礼。

88㎡幸福小三房，阳光洒满每个角落

目前在售的莱蒙新品，88㎡经典户型市场广受好评，不论性价比还是舒适度，均可圈可点。

奢阔南向大阳台，足不出户，就能够180度尽享社区园林美景。轩敞客厅与此观景阳台直接连通，大开间，短进深，无论是老友相聚开个欢乐party还是家人同

叙天伦之乐的所在，都是不二之选。尤其难得的是两个卧室户户朝南，赏景大窗成就无敌阳光满屋，北向温暖阳光房，亦可根据自身需求改建成客房、婴儿房、瑜伽室。精致小三房满足多重生活需求，将自然好生活，献给最懂生活的族群！

恒氧恒净，城市住宅3.0版升级力作

将航天级高精尖科技融入生活，是莱蒙国际集团在家居生活中的一次鼎力革新。莱蒙与航天科技(CASC)合作，首度将航天技术——恒氧恒净民用化。

这一系统采用航天三级滤网技术，即使一年四季不用开窗也能自动保持室

内新鲜干净的空气，使家人免受雾霾侵害，让健康呼吸在掌控之中。

阳光品质住区，为改变城南而来

莱蒙·水榭阳光更精工锻造每一个细节，成就城南难得一见的生态品质社区。项目占据雨花台核心区域，紧邻韩府山、将军山、牛首山，城市中央私享自然大美。周边交通便利，8条公共交通、1号线、10号线、12号线三线地铁接驳，畅达全城；10000㎡时尚商业街区，浓缩整体社区品质生活。雨花台区实验幼儿园已入驻，将为小业主提供更高质量的幼儿启蒙教育。 现代快报记者 威海芳