



“没想到在房产证上加名字这事，老公同意不算，房管局同意不算，还得银行同意才行。”因为被银行拒绝了加名申请，王薇(化名)很无奈。据记者了解，目前广州(楼盘)并不是所有房屋都可以加名，大部分银行对仍在还贷中的房屋不支持在房产证上加名，加名不是业主想加就能加的。

房产证加名不是想加就能加 老公同意不算，还得银行点头

房管局同意加名，但银行不同意

王薇和老公结婚一年多，住在滨江东路某小区，房子80平方米左右，是结婚前老公买的。婚后，两人一起租房，现在准备在房产证上加上王薇的名字。于是两人来到房管局交登中心，因为是婚前房产加名，工作人员先给他们开具了一个免税证明，递交了材料后十天就拿到了同意加名的批复，不过，由于房屋仍在还贷中，工作人员让他们找贷款银行的人一起来办理即可。

谁知去到贷款的银行，客户经理的一席话让他们顿跌谷底。按照银行

规定，房贷没有还完是不能加名的，因此他们不能出具同意书，除非还完房贷才行。

记者联系到王薇贷款的农业银行，该行相关人士表示，银行不同意给房贷未还清的房屋加名是出于控制风险的考虑，因为没有还清贷款的房子增加了名字，相当于改变了借款人，债权债务关系也就因此发生了改变，对银行来说这存在潜在风险。今后如果两人闹纠纷，就有可能出现不能按期还款的情况。但该人士同时表示，这并非硬性规定，各分行有权根据具体情况处理。

个别银行可给按揭中的房产加名

广州其他银行的情况又如何呢？据工商银行相关人士表示，在该行按揭的、未还完房贷的房屋也是不能加名的。“如果要加名，等于就是转按揭，需要重新出一份贷款合同，当中存在风险。”在光大银行，该行某支行信贷部的客户经理告诉记者，如果在房产证上加名，需要写一份申请，然后夫妻双方带上身份证、户口本、结婚证等原件到银行重新填一份贷款资料。“资料将递交到总行，最后由总行来审批，通过了就可以办理加名。”该客户经理说，“不过也不知道能批下来的几率有多大，之前没有处理过此类申请。”

在多家银行中，只有中国银行明

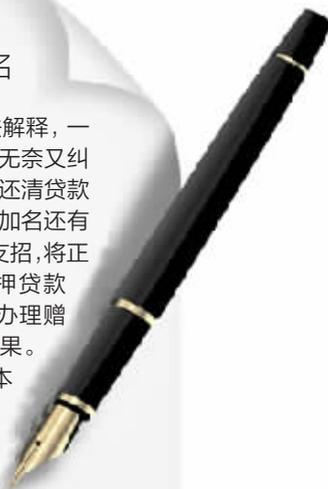
确表示可以给仍在还贷的婚前房产加名。据了解，在该行加名是免费的，但是因为涉及到重新出贷款合同，所以有一笔按揭费，费用根据贷款金额不同，一般多在一两千或者两三千元。

对此，程磊律师认为，婚前购买的房屋属于个人财产，婚后加名变为夫妻共有财产，房屋权属发生变更。由于房屋存在抵押贷款，借款人将由一人变成两人，根据《物权法》191条规定，抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产。因此，在房产证上加名须还清银行房贷，办理涂销抵押后才能加名，有抵押贷款的房屋加名须征得抵押权人即银行同意。

中介支招

两种方法可实现加名

一部《婚姻法》新司法解释，一本房产证，让许多夫妻既无奈又纠结。在银行不同意又没法还清贷款的情况下，想在房产证上加名还有其他办法吗？有中介人士支招，将正常的按揭贷款转为纯抵押贷款就能加名，或者去公证处办理赠与公证也能达到加名的效果。但是，这两种方法一个成本太高，一个在一定程度上或将增加婚姻的矛盾。



1

转纯抵押贷款成本高

中介人士表示，对于这类涉及房贷未清的婚前房屋加名，可以用转为抵押贷款的方式“曲线加名”。操作方式为找按揭公司垫资赎契，即借钱还清贷款，然后办理加名手续，加名后再将房屋进行纯抵押贷款重新进行按揭。据了解，目前纯抵押贷款年限最长为10年，有的银行只能做三到五年，并且还需要买家提供贷款的用途，如是用于经营或者用于大宗消费(提供发票)等。此外，赎契重新做抵押贷款的时间越长，费用也越高。

2

办理赠与公证接受度低

程磊表示，在这种情况下也可以去公证处办理“赠与公证”，不过需要注意的是这种公证不是婚前财产公证，主要解决的是夫妻财产归属的约定，仅在夫妻双方具有法律效力，对不知情的第三方不具有约束力。

根据《物权法》，房产认定以产权登记为准，登记后也有对外公示的作用。若只做夫妻财产约定，没有进行产权变更登记，对外公示该房产仍为一人所有，因此，房产所有者一方可以私自将房产进行变卖。如果发生这种情况，另一方可以拿着经过公证的夫妻财产约定，向法院起诉配偶赔偿。

也有法律界人士建议，在婚前房产婚后共同还贷，却不能加名的情况下，另一方可以保留公共还贷的凭证或银行转账记录，以保障自己的权益。

不过，大多数夫妻对于这种公证的接受度是比较低的，多数人认为这可能让婚姻产生隔阂，增加双方的不信任感，“毕竟，又不是为了一套房产嫁给他。”

来源：光明网

房产证加名？ 房贷先还完再说！



关注三湘都市报微信
看E报。