

# 房地產產權的持有方式



|        | 共同持有物業權<br>(Tenancy in Common)     | 聯合持有物業權<br>(Joint Tenancy)                        | 夫妻共有財產權<br>(Community Property)                                    | 夫妻共有財產配偶繼承取得權<br>(Community Property with<br>Right of Survivorship) |
|--------|------------------------------------|---|--|---|
| 持有者    | 可為任何人數 (可以是夫妻)                     | 可為任何人數 (可以是夫妻)                                    | 僅限夫妻   | 僅限夫妻  |
| 分配方式   | 所有權利益可分為任何均等或不均等份數                 | 所有權利益必須平均分配                                       | 持有權和管理利益必須均等   | 持有權和管理利益必須均等  |
| 產權     | 每一位物業持有人對未分割的利益有獨立的法定產權            | 必須有統一的產權和時間 (訂立在同一文件裡)                            | 產權共同持有。各自的利益是分開的，但管理是統一的。  | 產權共同持有。利益是個別的，但管理是統一的。<br>產權上必須明確註明是夫妻共有財產配偶繼承取得權                   |
| 持有方式   | 均等持有權                              | 均等持有權   | 共同持有人享有均等的管理和控制權   | 共同持有人享有均等的管理和控制權  |
| 轉讓     | 共同業主可各自轉讓自己持有的產權                   | 如持有人之一獨自轉讓其產權，則聯合持有方式便告結束                         | 不動產轉讓需要配偶的書面同意，除非一方死亡，否則，個別利益不得轉讓                                  | 不動產轉讓需要配偶的書面同意，除非一方死亡，否則，個別利益不得轉讓                                   |
| 購買人的身份 | 購買人成為物業共同持有人之一                     | 購買人成為物業共同持有人之一                                    | 購買人可在有書面同意或夫妻一致同意時取得夫妻共有財產   | 購買人可在有書面同意或夫妻一致同意時取得夫妻共有財產  |
| 亡故     | 共同持有人亡故時其產權按遺囑轉移給繼承人或受遺贈人，無配偶繼承取得權 | 聯合持有人亡故時，其利益終止，且不得按遺囑處分。繼承人將持有該物業。聯合持有人之亡故由死亡證書確認 | 配偶之一亡故時 50%歸配偶繼承 50%可按遺囑轉移給受遺贈人或由配偶繼承                              | 配偶之一亡故時，其利益結束，且不得按能透過遺囑處分。其配偶擁有100%所有權。配偶之亡故由死亡證書確認                 |
| 繼承人身份  | 受遺贈人或繼承人成為共同持有人                    | 最後一名存活者持有100%產權                                   | 如經由遺囑轉移，共同持有將存在於受遺贈人和繼承人之間   | 購買人僅可購買夫妻共有財產的全部產權，不得購買部分產權。  |
| 債權人的權利 | 共同持有人的利益可依其債權人之意簽名出售。債權人成為共同持有人之一。 | 聯合持有人的利益可依其債權人之意簽名出售。聯合持有的形式便告結束，債權人成為共同持有人之一。    | 夫妻任何一方在婚後以及在1975年一月一日前或後的契約由夫妻共有財產負擔。共同持有人的利益不得分別出售，物業可整個簽名出售以償還債務 | 夫妻任何一方在婚後以及在1975年一月一日前或後的契約由夫妻共有財產負擔。共同持有人的利益不得分別出售，物業可整個簽名出售以償還債務  |
| 產權推定   | 除夫妻購買外，在有疑問的情況下受歡迎                 | 必須明確寫出受認同   | 法律推定婚後購買的物業屬夫妻共有財產   | 自2007年七月一日起，不再使用產權推定。法規規定屋契上必須註明「夫妻共有財產配偶繼承人取得權」                    |