

产权共有人不露面 买房签了合同也不能过户

房子户型不错，价格也谈好了，可卖方的前妻不露面，一桩二手房交易不能完成。市民李小姐昨日对笔者说，买房碰到这样的郁闷事，结果空欢喜一场。

李小姐说，她看房近三个月，才找到一家上心的。昨日，买卖双方签合同准备办理过户，才发现这套房产不能交易。

原来，这套房是房东夫妻共有财产，而几年前夫妻已离婚，此后双方就没有来往。房东换房再婚后，准备把这套房卖掉，不料由于前妻没有到场，不能办理过户手续。

市房地产交易中心工作人员说，房产过户，如果房产证是共同署名，必须全部都到场，才能办理过户手续。一房产中介公司地产负

责人说，近一个月来，仅该公司就有5例因房产证上的产权人失去联系而无法成交。像李小姐这样的情况，即使双方已签订买卖合同，也会被视为无效，无法办理过户手续。该负责人建议购房者要看清房产证上的产权人，在确认产权人都能到场过户的情况下，再签合同，以免浪费时间和精力。(颂华)



王先生问：新的《国有土地上房屋征收与补偿条例》已于今年1月公布了，请问：房屋征收决定谁才有权作出？其基本程序主要有哪些？

律师解答：征收房屋必须是基于公共利益的需要。对于确实需要征收房屋的，由市、县级人民政府作出征收房屋的决定。其程序主要有：1.启动程序。即征收部门拟定征收补偿方案，报市、县人民政府批准。2.补偿方案论证及公布程序。即组织有关部门进行论证，公布不少于30日。3.公众意见的公布及特殊情况下的听证程序。对旧城改建多数人认为不符合条例的，应举行听证会并修改方案。4.社会稳定风险评估及政府常务会议讨论程序。5.征收决定的公布公告程序。决定应载明补偿方案、行政复议、行政诉讼事项。其实在启动程序之前，公共利益建设方案还应按照现行法律政策报人大审议并需征求公众的意见。

谷先生问：张三系某单位的职工，张三的单位在某开发商处团购了一批商品房，他把购房资格给我了，各种交房款手续都是我以张三的名义办的，现在张三反悔了。请问：我该如何维护我的合法权益？

律师解答：商品房团购是单位为使职工能购买到价位较低的商品房而采取的一种方法，是不违反现行法律法规规定的。单位、职工、开发商是平等的民事法律主体，相互之间的协议是有效的、受法律保护的。本案中张三因商品房涨价而反悔，是一种违犯诚实守信的行为。只要开发商和单位之间存在无限制转让的规定，你的购房权利应予尊重和保护的。协商不成的，你可以提起房屋买卖确认诉讼，依法维护你的合法权益。当然，本案中你面临着较重的举证责任。

温馨提示：以上内容由洛阳日报报业集团地产事业部顾问、河南大进律师事务所许现伟主持解析，仅供参考。您可拨打律师电话咨询，也可以发送电子邮件至xxw7044@163.com进行咨询。

专业律师法律信箱
拆迁 土地 建筑 房产 合同 担保
企业 及 管理人 涉法 风险 防控
电话：13700810226 63331721
地址：九都路河桥东里河国际16楼

置业提醒

委托书中需明确买房人姓名

案件回放：

小易因准备出国，急着将目前所住的房子出售，便找到一家中介公司放盘。几天后，一位自称王先生的男子通过经纪人小李找

到了小易，说希望能看房。小易带王先生看了房后，王先生很爽快地向小易表达了购买欲望，最后双方商定房子以27.8万元成交，而王先生先付给小易一笔3万元的定金。

经纪人小李向小易提出，由于交易需要时间，要求小易出具公证委托书给他，由他全程跟进案件进度。小易没有多想，便放心将房产证、契税证和身份证交给小李，并出具委托书。

几个月后，小易一直没有等到小李的通知，却等来了法院传票。据了解，原来中介小李跟王先

生是一伙的。在取得小易的委托书后，利用小易的名义到处出售房产，骗取定金、楼款。受骗人只能通过诉讼，向委托人小易追究责任。

专业人士提醒：

业主由于委托不慎，导致被受托人吃差价、一房多卖的事件时有发生。为此，建议业主应谨慎委托，如需要委托中介人员代办相关手续的，在委托事项内切忌有“代为收取楼款”的委托事项。并且最好能在委托书中明确买房人姓名，避免房屋被另售。

(潇潇)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(四)

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备的条件：具有洛阳市城市常住户口；无房产或住房困难户；属低收入家庭；大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心(住房委员会办公室)五楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示期为2011年6月23日-2011年6月29日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

公示号	姓名	工作单位	所购小区
17172	童蕾	洛阳市八旗越电器有限公司	中电阳光新城二期
17173	洛洛伊 无固定职业 韩丽娥 洛二运关林汽车站(退休)		中电阳光新城二期
17174	樊怡清	河柴重工有限责任公司	中电阳光新城二期
17175	赵莉娜	洛阳市第四十九中	中电阳光新城二期
17176	梁育强	洛阳豫康源建设工程有限公司	中电阳光新城二期
17177	戚荷兰 无固定职业 郭会文 洛阳市市委招待所		中电阳光新城二期
17178	薛晓晓 无固定职业 赵利涛 洛阳市洛龙区鑫汇友车辆设备维修厂		中电阳光新城二期
17179	余景阳 洛阳市水利工程局 马玉利 无固定职业		中电阳光新城二期
17180	李灵仓	无固定职业	中电阳光新城二期
17181	梁俊峰 洛阳索克房地产测绘有限公司 毛俊梅 洛阳索克房地产测绘有限公司		中电阳光新城二期
17182	陈桂香	无固定职业	中电阳光新城二期
17183	杨忠民 洛阳市西工区鸿运名烟酒店 王芳 洛阳市西工区鸿运名烟酒店		中电阳光新城二期
17184	李宏伟 中汽昌兴(洛阳)机电设备有限公司 李惠娟 无固定职业		中电阳光新城二期
17185	徐晓晓	洛阳市恩羽耐火材料有限公司	中电阳光新城二期
17186	吕冰 无固定职业 王秀娟 洛阳LYC轴承有限公司漆子厂		中电阳光新城二期
17187	张丽 洛阳市洛龙区古城瑞华超市 王琦 无固定职业		中电阳光新城二期
17188	杨世明	洛阳市瀍河回族区深源洁热水终端部	中电阳光新城二期
17189	赵国利 洛阳LYC东升轴承有限公司 郭艳霞 偃师市岭岭乡卫生院		中电阳光新城二期
17190	蔡翠敏	洛阳一杆秤大药房有限公司	中电阳光新城二期
17191	刘宏 洛阳川森建筑安装有限公司 刘沛坐 洛阳川森建筑安装有限公司		中电阳光新城二期
17192	王亚林 洛阳市第十七中学 相春霞 无固定职业		中电阳光新城二期
17193	贾锐	洛阳三叶塑钢门窗有限公司	中电阳光新城二期
17194	秦文义	一拖洛阳铸造有限公司	中电阳光新城二期
17195	郭文彬	洛阳市味全商贸有限公司	中电阳光新城二期
17196	高彦飞	洛阳市顺帆物业管理有限公司	中电阳光新城二期
17197	张文玲 洛阳春都投资股份有限公司 张海波 洛阳中央百货大楼有限公司		中电阳光新城二期
17198	智文静 无固定职业 白杰 洛阳今志扬房地产营销策划有限公司		中电阳光新城二期
17199	张建设 洛阳市中沟村小学 张留霞 无固定职业		中电阳光新城二期
17200	周燕萍 退休 肖和平 中国中铁隧道股份有限公司		中电阳光新城二期
17201	姬景波	洛阳富地商务酒店有限公司	中电阳光新城二期
17202	李树丰 洛阳佰源商贸有限公司 朱慧荣 洛阳佰源商贸有限公司		中电阳光新城二期
17203	关宝伟	洛阳市西工区志伟建材商店	中电阳光新城二期
17204	万小如 无固定职业 曹强卫 洛阳市公安局监所管理支队		中电阳光新城二期
17205	张超 洛阳理工学院 胡苹 无固定职业		中电阳光新城二期
17206	段风艳 无固定职业 赵七玲 洛阳市洛龙区灵丹草大药房		中电阳光新城二期
17207	赵雨平 无固定职业 陈峰 中信重工铆焊构件厂		中电阳光新城二期
17208	李文霞 无固定职业 饶聚和 洛阳市老城区蝴蝶泉中西西餐		中电阳光新城二期
17209	张孟琦 洛阳市联通公司 杨娟 洛阳市联通公司		中电阳光新城二期
17210	张香菊 无固定职业 韩红伟 洛阳春都投资股份有限公司		中电阳光新城二期
17211	梁会珍	洛阳威普商贸有限公司	中电阳光新城二期
17212	寇世伟 河南储备物资管理局四三三处 高玉香 无固定职业		中电阳光新城二期
17213	李姝娟 洛阳汇品堂大药房 陈宏斌 无固定职业		中电阳光新城二期
17214	金晓晖	洛阳骏驰汽车贸易有限公司	中电阳光新城二期
17215	李玉玲 洛阳轴承集团保持器有限公司 王志民 郑州铁路局郑州车辆段		中电阳光新城二期
17216	代红彩 无固定职业 王春海 新安煤矿		中电阳光新城二期
17217	李军霞	洛阳市粮食局第二仓库	中电阳光新城二期
17218	刘向前 洛玻集团洛阳玻璃技术有限公司 庄利冰 洛阳乳腺病医院		中电阳光新城二期
17219	丁莉	洛阳雅香金陵大饭店	中电阳光新城二期
17220	张磊	洛阳市西工区新新建材行	中电阳光新城二期
17221	张德峰 中国一拖锻造分厂 马荣霞 无固定职业		中电阳光新城二期
17222	尚建峰 河南悉诺信息技术有限公司 肖晓琳 河南悉诺信息技术有限公司		中电阳光新城二期
17223	张爱玲 无固定职业 赵新民 洛阳市劳务派遣服务中心		中电阳光新城二期
17224	刘国明 洛阳市都朋劳务有限公司 周清华 郑州丹尼斯生活广场有限公司洛阳分公司		中电阳光新城二期
17225	王利军 中储劳动服务公司 石宁 洛阳市涧西区美家家居用品店		中电阳光新城二期
17226	史坚	洛阳千里车业有限公司	中电阳光新城二期
17227	张阿勇	洛阳乾元木材有限责任公司	中电阳光新城二期
17228	王俊红 白马集团 马刚 无固定职业		中电阳光新城二期
17229	崔磊 黎明化工研究院 韩永红 黎明化工研究院		中电阳光新城二期
17230	刘瑞彩 洛北重工机械有限公司 王业涛 洛北重工机械有限公司		中电阳光新城二期
17231	刘成航 洛阳市一汽运输集团有限公司洛阳汽车站		中电阳光新城二期
17232	郭锐	洛阳黄河余热发电有限责任公司	中电阳光新城二期
17233	岳胜 洛阳市中心医院 李莉 洛阳市中心医院		中电阳光新城二期
17234	宋岩	一拖洛阳锻造有限公司	中电阳光新城二期
17235	海红 洛阳光明物业管理有限公司 王国旗 洛阳市城建监察管理局		中电阳光新城二期
17236	梁豫华 中国洛阳浮法玻璃集团矿业有限公司 鲁晓明 新安县矿产运输有限公司		中电阳光新城二期
17237	张凤云 退休 王新项 洛阳LYC轴承有限公司		中电阳光新城二期
17238	张云霞	一拖通达机械有限公司东方标牌厂	中电阳光新城二期
17239	王晓燕 香山寺管理处 陈磊 无固定职业		中电阳光新城二期
17240	张培	中建二局二公司四分公司	中电阳光新城二期
17241	徐瑞敏 洛阳卫士彩钢有限公司 贺青兰 退休		中电阳光新城二期
17242	王明彦 无固定职业 赵治国 偃师市科益生物制品厂		中电阳光新城二期