

# 我市上万老房子 开始“上户口”

## 解决房产证遗留问题的新政近日出台,房屋入住时间在2001年8月15日前,“开发企业没了”、“单位破产了”等6种情况各有补办方法

□记者 李岚 实习生 张婧毅 通讯员 杨新兴

如果您的房子建成和入住时间在2001年8月15日以前,却因为种种原因没有办理房屋产权证,一定要注意这个消息:近日,我市出台《洛阳市人民政府关于解决房屋所有权证办理中遗留问题的意见》(以下简称《意见》),着力解决此类购房者为房屋“办证”问题。据粗略统计,上述“遗留问题”老房子在我市有万余套。

### 1 合法拥有“小证”,才能进行房屋买卖

依照《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条的规定,未依法登记领取权属证书房地产不得进行转让。市住建委房地产管理科负责人金成生介绍,一套房子从购买到获取房屋产权证,一般要经过“初始登记——转移登记”的程序。

所谓“初始登记”,指的是房屋开发企业按照国家颁布的《房屋登记办法》,在依法取得的房地产开发用地上建成房屋后,提交登记申请书、申请人身份证明、建设用地使用权证明、建设

工程符合规划的证明、房屋竣工证明、房屋测绘报告等相关材料,由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书——这就相当于领取了整栋建筑的“合格证”,也就是俗称的“房产证大证”。

随后,开发企业凭借“房产证大证”,为所有购房者办理“分户”性质的房屋所有权证,也就是俗称的“房产证小证”。购房者只有拥有了合法的“小证”,才可以进行房屋买卖。

可是,在现实中,部分房地产开发

建设单位因经营不善或者其他原因,出现倒闭、破产或者法人下落不明等情况,致使以下情况发生:无人承担为每位购房者办理房屋所有权证的责任;开发企业操作不规范,出现多种违规行为,致使房管部门无法受理;国家法律法规调整后,执行政策的前后衔接过程存在问题,大量房屋不能办理房屋所有权证。

为解决上述问题,我市出台了《意见》,着力解决房屋所有权证办理过程中的遗留问题。

### 3 补办房产证的前提:房屋在2001年8月15日前入住

《意见》中明确规定了一个时间点:2001年8月15日。也就是说,即使您的房屋在上述6种情况之列,也必须有在2001年8月15日之前实现房屋建成和入住,方可按照具体规定办理房屋所有权证。

金成生解释,《城市房屋权属登记管理办法》于2001年8月15日实施。在此之前,国家针对房地产开发、土地使用、城市规划和房屋所有权登记等方面的法律法规并不是很健全,导致相当一部分开发建设单位没有向土地、规划、质检、房管等部门申报相关材料,也没有按照规定缴纳有关税

费,造成相当数量的购房者无法办理房屋所有权证。《城市房屋权属登记管理办法》出台之后,我国的房地产市场开始逐步规范,杜绝了上述问题的发生。因此把解决遗留问题的时间节点定在此时,比较符合实际情况。

“由于历史和政策衔接的原因,如果是2004年7月1日以前建成和入住的房子还会遇到这样的问题:同一栋楼绝大多数人已办理过房屋所有权证,但是极少一部分人还没有办理。那么购房者可以参照已办证房屋当时所提交的材料,向房管部门申请办理房屋产权证即可。”金成生说。

### 2 6种情况导致房产无证,均有对应解决方法

金成生说,此次所要解决的遗留问题涉及房屋范围是:在城市规划区内的国有土地上,由单位、开发企业建设并投入使用或已出售的房屋。“购房者必须持有国有土地使用证,这个是最根本的要求。”他说。

在这个基础上,请您对照下列6种情况,看看自己的房屋所有权证应该如何办理。

#### 情况一:开发企业已解体或倒闭,无法补充相关材料

如果房屋的土地来源清楚,即持有市土地行政主管部门颁发的国有土地使用证,并且房屋产权人与土地使用者名称一致,可确定该处房屋产权无争议。那么,您只需提交合法用地文件和建设工程规划许可证等材料,并按规定缴纳物业维修资金和税费后,就可登记并领取房屋所有权证。

另外,如果开发企业因为破产或者注销已经不存在,购房者可持原有房屋所有权证直接办理过户手续。需要注意的是,这种情况不包括原郊区房管局颁发的房屋所有权证。

#### 情况二:企事业单位改制、破产之前建造的房屋

房屋开发企业如果没有建设规划许可手续,需要提交用地合法文件、房产竣工验收材料、破产裁定或改制批复3项材料,并在《洛阳日报》或者《洛阳晚报》上刊登征询异议公告。待公告30日内无异议后,可予以登记发证。

原房屋产权单位因改制、破产或者注销已经不存在的,购房者可以持原有的房屋所有权证直接办理过户手续。需要注意的是,这种情况不包括原郊区房管局颁发的房屋所有权证。

#### 情况三:开发企业在售房时未与购房者签订合同或协议,购房者只有购房发票或者交款收据

如果开发企业仍存在,可以要求其出具情况说明。购房者凭情况说明、购房发票(或收据)办理房屋所有权证领取手续。

如果开发企业已经不存在,您可以请所属社区的工作人员和小区物业公司共同出具房屋产权证明,并在《洛阳日报》或者《洛阳晚报》上刊登征询异议公告。登报30日后无异议,凭产

权证明和购房发票(或收据),可以办理房屋所有权证领取手续。

#### 情况四:房屋已投用,但是存在没有建设工程规划许可证和施工许可证,或是存在批少建多、批低建高等违规行为

第一,需由市住房和城乡建设委员会按照建筑面积每平方米30元的标准代收相关费用(此前规划、建设行政主管部门已作出处罚的除外)。第二,购房者按照规定缴纳以上费用和物业维修资金后,房管部门方可为其登记发证。

#### 情况五:由多个单位共同建造的联建共建房屋

凡持有国有土地使用证和建设工程规划许可证的购房者,按照相关规定缴纳物业维修资金后,可以凭购房合同和购房发票(或收据)办理。

#### 情况六:城中村改造建设中的原集体土地房屋被拆迁,且集体土地已转为国有土地

此处的房屋回迁户可以凭原拆迁补偿协议、宅基地证、拆迁补偿计算表等相关材料办理。

### 4 申请补办房产证,几项前期工作要注意

据了解,办理遗留问题房屋所有权证的地点位于市房地产交易中心2楼的二手房交易大厅内(九都路与解放路交叉口东北角,咨询电话为63363903)。您只需按照文件规定的要求提交全部材料即可。

此次“办证”采取自愿原则,为了能一次性办理全部手续,您应该做好以下几项前期工作:

如果需要在《洛阳日报》或者《洛阳晚报》上刊登征询异议公告,请耐心等待30日无异议的规定有效期;

如果开发企业之前没有办过初始登记,即俗称的“大证”,一定要先办好“大证”,才能按照规定办理之

后的房产转移手续,即“小证”;

如果房屋没有办理过建设工程规划许可证,需要经市城市规划部门确认符合规划要求;

如果房屋没有进行竣工验收,需由房屋安全鉴定部门确认符合安全使用条件。

另外,如果您不慎遗失了相关材料,请到相关部门或原开发、建设、售房、拆迁管理单位复印存根并加盖公章,凭复印件办理相关手续。如果原单位已经不存在,由本人写出情况说明,社区和小区物业公司共同出具产权证明。登报公告30日无异议后,可凭情况说明、产权证明和材料登记发证。