

社区·物业

“森地杯”社区新闻赛

房子没证好多年 或因“大证”没办好



关于房子 那些事儿

2 看看这些问题的答案,能消除您的疑惑吗?

【问题】结婚前按揭贷款购买了一套商品房,现在房产证还没有办,现在已经结婚了,怎样才能能在房产证上加上配偶的名字?

【回答】房屋在抵押期间的所有权不能更改,因此购房人可以在解除抵押并办理房产证之后,再提交两人的结婚证明并办理增加姓名的手续。

【问题】老城区的一套旧房子被拆迁之后,获得了一套新的商品房,将来怎么办?

【回答】建设新商品房的开发商进行初始登记并符合分户房产证办理条件后,由权利人和开发商委托代理人共同申请,须提交以下材料:开发商营业执照、购房人身份证(原件及复印件)、被拆迁房屋灭籍证明、拆迁协议、拆迁补偿计算表、房屋测绘分户图、补交房款发票、契税完税证、维修基金发票。

【问题】个人自建房怎么办理房产证?

【回答】由申请人携带建房许可证、国有土地使用权证或土地来源证明(如果不能提交,需由房屋所辖区房管分局出具申请登记房屋未占用公房土地的证明)、测绘机构出具的房屋平面图、私有房屋权属调查表(由产权处产权调查科现场调查后签署产权调查意见)、身份证到市行政服务大厅产权处受理窗口办理。

【问题】在银行按揭贷款购买的商品房,现在提前把贷款还清了,还需要到房管部门办理什么手续?

【回答】房屋的贷款还清之后,其在房管部门办理的抵押权预告登记(即按揭登记)还未注销,房屋仍处于抵押状态,因此需要到房管部门办理抵押登记注销手续。办理注销手续要和银行工作人员共同申请,并提交银行营业执照、委托书、银行代理人身份证明、购房人身份证明、贷款结清证明、抵押权预告登记证明或其他权利证书等材料。

【问题】家中老人去世了,怎样办理房产继承?

【回答】首先,继承人要到公证机关办理房屋继承权公证书,然后带上房屋所有权证、身份证(原件及复印件)、继承权公证书到市行政服务中心二楼房管局窗口办理。

如果自建房屋的所有权人已经去世,需要由继承人持有效身份证件、户口簿和产权人的死亡证明,到公证处办理继承权公证书,再由合法继承人携带房产证、身份证及继承权公证书到市行政服务中心产权处受理窗口办理。

【问题】“无房证明”在哪里开具?需要提供什么材料?

【回答】如果是在洛阳购买新建商品房或二手房,申请银行贷款时需要“无房证明”的,需携带本人身份证(已婚的需夫妻双方身份证)到市行政服务大厅三楼产权处窗口出具。

如果是在洛阳买房,缴纳契税时需要出具“无房证明”的,在缴纳契税当天,先到市行政服务大厅三楼地籍

局窗口审核资料,根据要求复印身份证明后,提供纳税人的身份证或户口簿,再到产权处窗口查询。

如果是洛阳户口在外地购房,需要户口所在地出具“无房证明”的,先到市行政服务大厅二楼的住建委保障房窗口出具“无购买保障住房证明”之后,再到三楼产权处窗口出具“无房证明”(外地购房须同时提供上述两个证明)。

如果是申请公租房、廉租房、经济适用房需开具“无房证明”的,具体这样办:

申请公租房和廉租房,无需申请人查询和出具“无房证明”,由各区房管分局统一查询(瀍河回族区除外)。

申请经济适用房审核后如需相关证明,需本人携带身份证和户口簿,到产权处二楼档案查询窗口出具。

为了方便市民,申请档案查询和开具“无房证明”,均不收取任何费用。

【问题】房产证丢了,如何补办?

【回答】由本人携带身份证到产权处档案查询窗口,在核实房产无转移、限制的情况下,复印房产证存根及附图,然后到指定媒体刊登遗失声明,期限满一个月无异议后即可到受理窗口补办。

补办时,须本人携带身份证、查档复印的房产证存根及附图、登有遗失声明的报纸等资料。如果是房改房、经济适用房房产证申请遗失补发的,还须提供产权界定卡,并由夫妻双方共同到场申请。



□记者 李岚 特约记者 张玉东

房子买了好几年还未办证、房产证丢了、房产证做抵押时发现是假的……在这几日的“房管政策社区行活动”现场,“房产证”问题成了市民们咨询的热点。那么,请仔细看看,下面的热点问题的答案能否消除您心中的疑惑。

1 拿不到房产证,得先看开发商是否办了“大证”

3年前,张女士在涧西区武汉路附近买了一套房子,如今房子还是没有登记办证——购买的商品房入住好几年了迟迟不能办理房产证的例子,并不少见,这究竟是咋回事?

“想要合法拥有‘小证’,得先确定房子已经有了‘大证’。”市房管局工作人员说,根据法律规定,房屋必须进行初始登记,具体来说,一套房子从购买到取得房屋产权证,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《房屋登记办法》规定,在依法取得的房地产开发用地上建成房屋后,需要提交登记申请书、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、房屋已竣工证明等相关材料,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,办理初始登记——这就相当于确定了整栋建筑在法律上的产权,也就是俗称的“大证”。

随后,开发企业凭借“房产证大证”,依据购房合同、发票、契税办理转移登记,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“小证”。购房者只有拥有了合法的“小证”,才可以进行房屋买卖。因此,如果您居住的是商品房小区,并且没有领到房产证,不妨先去了解一下开发商有没有办理初始登记,即是否领到“大证”。

3 掌握诀窍,假房产证就能立刻“现原形”

目前市民手里的房产证有两个版本,一个是2008年以前的版本,另一个是2008年的版本。

看外观

真证墨色均匀,纸张光洁,非常厚实;假证多为手工制作,纸张手感稀松、柔软,线条不齐,着墨不均匀,上面还有一层白色不透明的油墨。

摸手感

房产证第一页有一行,手感就像触摸人民币上的阿拉伯数字,凹凸不平,这正是“正版”房产证的身份识别

码,叫建房注册号,每个城市都有自己的编号。

查细节

2008年以前的“正版”房产证上,防伪底纹是浮雕的“房屋所有权证”,字迹清晰,线条光滑,签发单位所盖公章为“××市房产管理局”;防伪团花中的绿色花瓣是双线构成,内页底线花边里有微缩字母,仔细看能够辨认出“FWSYQZ”字样。

2008年版本的房产证,内页使用的纸张均为人民币印钞纸,如果用紫光灯照射内页,还能看到纸张内的防伪彩条。另外,房产证内页底

线的花边里藏着微缩文字,仔细看可以辨认出“FANG WU SUO YOU QUAN ZHENG”字样;签发单位一般为“××市住房保障和房产管理局”。

看公章

假房产证上有一个最大的漏洞,就是加盖公章不统一,大家一定要留意。

(线索提供者 芮玲)

(线索提供者可到位于建设路的“森地”电动车专卖店,领取精美礼品一份,联系电话13592565855)

洛阳晚报 出租转让 刊登时间:周一至周五 广告热线:63330377		厂房优惠出租 高新区西南环外,有占地16亩,新厂房及办公楼4000m ² ,可分三个独栋,环境优美,对外出租。18237902031张经理	转让 营业中二类汽修厂转让。地址:联盟路与江西路附近。电话:18037223999	房屋出售 关林医药城内有房屋一套,6层,700m ² ,欲出售。电话:13698805878	钢构厂房出租 位于高新区孙白路1500m ² 钢构厂房急售出租。有意者请联系:13937913959李先生
厂地出租 厂子位于孟津县常袋乡洛阳空港开发区北区,小浪底专用线沿线,占地40.65亩,厂房面积3100m ² ,办公面积1700m ² ,尚有20余亩空地的发展空间。详情面谈 电话:13949203397李先生	写字楼出租 涧西区延安路口富地国际有一整层面积1000m ² 的写字楼欲出租,有诚意者请与李先生联系 电话:13903798910	宾馆旺铺出售 九都路写字楼有4716m ² 宾馆出售可分割。老城十字街旺铺一层460m ² ,二层1600m ² 带租约出售。15903792077	厂房出租 310国道附近,唐寺岗有多处厂房整体出租,也可分租,面积500m ² 、300m ² 等,交通便利,水电齐全。电话:13603797180	饭店转让 建设路营业中饭店转让,200多平方米精装修,因有事现低价转让,有意继续经营者请面谈非诚勿扰。电话:18695993991	土地招租、合作 洛阳市周边农业及种植业土地300亩,可建大棚、水电便利,也可联合开发。电话:13393717076