

镇(区、街道)如何办理不动产交易和登记?

房产聚焦

实施不动产统一登记制度是国家贯彻《物权法》,全面深化改革的一项十分重要的举措。2016年6月12日,丹阳市不动产登记中心正式行使职能,以“平稳过渡、顺利落地”为出发点,坚持“便民、利民、零差错”的原则,实现了不动产登记“高效服务、快捷便民”的服务宗旨。截至2017年5月23日,中心共受理各类登记43459件,发放证书25728件,证明12889件,开具各类查询证明61350件,给市民办理不动产登记提供了极大的方便。那么,乡镇和农村居民,又该如何办理不动产交易和登记呢?

记者昨日从有关部门了解到,镇(区、街道)的不动产交易和登记工作由市不动产登记中心、市房管处、国土分局、各镇(区、街道)的规划建设服务所或住建分

局根据各自职责办理。

对于乡镇和农村居民关心的农房交易和登记,各镇(区、街道)规建所(住建分局)负责本镇(街道)范围内不动产交易申请的预受理。根据当事人提供的相关申请材料,对房屋交易进行预审,不符合条件的将申请材料退还当事人。

期间,国土分局每周固定一天派工作人员到各镇(街道)规建所(住建分局)工作,对规建所(住建分局)预审通过的申请材料进行土地转让、不动产登记的预审,不符合条件的将申请材料退还当事人,申请材料不齐全的一次性告知当事人需要补正的全部内容。同时,国土分局负责联系市不动产登记中心对该不动产进行权籍调查,分别由国土分局通知土地测绘单位、规建所通知房屋测绘单位进行测绘,各测绘单位及时开展测绘工作,提供土地测绘、房屋测绘成果。

在受理过程中,由规建所(住

建分局)工作人员陪同当事人并携带房产档案到市不动产登记中心服务大厅房产管理处窗口领取房屋测绘成果,办理二手房交易网上备案、交易等手续;到地税窗口办理契税缴纳手续;到不动产登记窗口填写相关书面材料,办理面签、不动产登记申请手续,领取不动产交易登记收件单。

随后,市房产管理处和市不动产登记中心依据各自职责对相关申请进行审核、登簿、缮证。

最后是发证阶段,当事人凭收件单到市不动产登记中心服务大厅发证窗口领取不动产权证书。

另据了解,镇(区、街道)企事业单位的不动产首次登记由国土分局负责整理材料上报,规建所(住建分局)负责规划、建设材料的合法合规性审查;企事业单位的不动产交易和登记由国土分局、规建所(住建分局)配合完成。(殷显春 王红康)



不动产登记现场

落实私房政策后,子女有权继承父母的房产

房产案例

【案情简介】

杨老先生和张老太婚后育有长子杨清、长女杨淑、次女杨溪,杨淑婚后随丈夫共同到国外生活。张老太和杨老先生相继去世后,1982年兄妹三人将父母的财产通过法院进行了分割。1984年,落实私房政策,原登记在杨老先生名下的西城区某处的私产予以返还。因杨老先生和张老太都已经过世,需要杨老先生继承人办理相关公证后,将房屋所有权直接登记到继承人名下。杨清和杨淑隐瞒了继承人还有杨淑的情况,提交了虚假材料,通过公证处办理了继承公证,之后将杨老先生的房屋变更登记至二人名下。

2015年杨淑的孩子被公司委派到北京开展内地市场,杨淑担心孩子不适应北京的生活,便

和孩子一起回了北京。兄弟姐妹之间的联系也日渐多了起来。无意间杨淑发现自己小时候住的房子现在由杨清在居住,便问杨清当时不是已经没收了么。杨清支支吾吾地没有回答,杨淑也说不清楚。杨淑回家和丈夫一说,二人都觉得有问题,经过一番调查发现80年代落实私房政策时已经将杨老先生的房屋返还。杨淑通过住建委查询发现,在给杨清、杨溪颁发房产证时,有二人提交的继承公证书,公证书中杨老先生的继承人只有杨清和杨溪。

杨清表示,父母的财产早已经分割过,有公证书和房产证,现登记在自己名下的房子就是自己的,和杨淑无关,况且已经超过20年,超过了诉讼时效,杨淑无权再主张分割。杨淑认为房屋应属于父母的遗产,应当有自己的份额,但时隔这么多年,又登记在别人名下,还能要回么?该如何主张?

【律师解读】

北京市东元律师事务所合伙人李松律师表示,杨淑作为杨老先生的继承人,有权继承属于杨老先生和张老太的财产。兄妹三人之前已进行过分割,但并未涉及到返还的西城区的房产,杨淑仍有权利主张继承。现房屋登记在杨清和杨溪名下,杨淑想要继承属于自己的份额,首先要撤销杨清和杨溪的房屋所有权证。

房屋登记机关给杨清和杨溪办理房产证是基于二人的继承公证书。继承公证书认定的内容与事实不符,杨淑可提供相关身份证明,证明杨老先生和张老太的合法继承人为杨清、杨淑和杨溪,并到作出该公证书的公证机关去申请撤销该公证书。李松律师表示,公证书被撤销后,行政机关作出的给杨清和杨溪办理房产证的行政行为虽然并不违反《房屋登记管理条例》之规定,但合法

性基础已不存在。根据《行政诉讼法》之相关规定,行政机关作出的具体行政行为侵犯了杨淑的合法继承权益,杨淑可以提起行政诉讼,要求房屋登记机关依法撤销给杨清、杨溪颁发的房屋所有权证。

房屋所有权证撤销后,杨淑可再以继承纠纷起诉要求分割该房屋。就杨清提出的已过20年诉讼时效的问题,李松律师表示,诉讼时效适用于债权请求权,杨淑基于继承提出的物权分割,不属于债权请求权,且登记在杨清和杨溪名下的房产证被撤销后,房屋又恢复到杨老先生名下,基于此提出继承父母的财产,不适用于20年最长诉讼时效的规定。杨淑可以要求确认对该房屋享有一定的份额,或者要求彻底分割,分得相应比例的市场价值的补偿款。

(北法)

房产资讯

《中国家庭财富调查报告(2017)》发布:

房产净值成家庭财富最重要组成

由经济日报社中国经济趋势研究院编制的《中国家庭财富调查报告(2017)》5月24日发布。报告全面、客观地反映了当前我国家庭财富基本状况,并对2015年和2016年我国家庭财富状况作了比较分析。调查显示,房产净值是家庭财富最重要的组成部分。

统计表明,在全国家庭的人均财富中,房产净值的占比为65.99%,在城镇和农村家庭的人均财富中,房产净值的比重分别为68.68%和55.08%。

调查数据显示,全国人均房产净值是人均可支配收入的4.48倍,相比人均房产原值,房产升值幅度达61%。相对于房产现值而言,负债率仅为5%。尽管农村房产价值低,但农村居民房产债务负担却高于城镇居民。分地区来看,东部地区房产净值明显高于中、西部地区,是中部地区的2.37倍,西部地区的2.7倍,远高于东部与中部地区以及东部与西部地区的人均可支配收入之比。

从住房数量来看,平均而言,全国家庭自有住房套数平均为1.044套。调查数据显示,目前我国农村居民家庭居住房屋主要是自建住房,占比达85.62%,城镇地区则主要来自于购买的住房,占比54.15%。无论是购买政策性住房还是租住政策性住房,农民工占比均远低于城镇非农民工家庭。此外,中等收入家庭享受政策性住房的比例最高。从调查结果来看,未来1年内,想要买房的家庭占比远高于想要卖房的家庭占比,二者分别为6.6%和0.87%,仅依靠二手房交易难以实现供需平衡,新建商品房仍然有较大的市场空间。分地区来看,西部地区住房需求最高,其次是东部地区,中部地区需求最低,供需缺口的地区排序也基本如此。

(中经)

买房贷款月供别断开,否则将后患无穷

买房谋略

几乎很多工薪阶层都是买房贷款的,夫妻两人拼命挣钱,还分期房贷,这种情况再常见不过了。房贷一旦申请了,就必须偿还到结清为止。如果,你恶意欠了好几期都不还,将有一笔大额违约金等着你。甚至,最后连房子都不是你的了,就算你付首付也没商量。

其实,房贷逾期是比信用卡逾期还严重,房贷断供影响一箩筐:

1、罚息

如果你只是偶尔一次逾期,一时疏忽忘记还款时间。然后意识到不对,及时补上。这种情况算是轻微的。当然,

银行会让你交纳罚息。

2、房子拍卖掉

如果你长期都没有去还房贷,过了宽限期,银行将会认为你不具备经济基础,无偿结清房贷。即使你付了首付的房子,最终也会随着银行向法院起诉而收回。

不好意思,你的房子会强制被拍卖。契税、维修基金等一系列你先支付的钱都打水漂了。还有,剩下的贷款也要结清。这结果实在太悲催了。

3、信用污点难以洗

这个信用记录可是跟随你一生的,以后你要想买房、买车、申请信用卡、投资等项目,都会被拒之门外。今后,几乎没法从银行获得任何贷款。

那么,该怎么确定你是否断供?教你一招:第一次没有还



款,你会接到银行的短信、电话催还房贷,连续3次不还房贷,就被罚息。如果连续6次以上不还,银行律师会正式告

知你情节严重性。同时,你抵押的房子会被冻结。

(卡神)