

房改房如何办证?子女如何过户父母的房产?

半数电话热问“房产证”

有了“大证”
才能办“小证”

在9日上午热线接听过程中,不少市民来电咨询关于房改房的房产证办理问题,市房管局法律事务科科长郎咸颖在现场解答中表示,在房改过程中购房的居民,首先要拿到自己所在的整幢楼房的《房改售房单位登记证明》,然后按房改售房发证程序办理房产证及房屋增减变动手续。

槐荫区的赵先生打电话询问自己在房改时购买的单位住房如何办理房产证。郎咸颖告诉他,这种情况首先要确认房子的原产权单位是合法的,然后由原产权单位带相关手续到市房屋产权登记中心进行复审,审批后一幢楼房签发一份《房改售房单位登记证明》,这个是“大证”。房改购房居民办理房产证,要根据“大证”按房改售房发证程序办理房产证,也就是“小证”。

由于房改房工作已于2001年基本结束,目前面临的主要是一些剩余房改房的产权登记遗留问题。郎咸颖提醒说,相关购房者应尽快办理房改房的房产证。

“我的房子是房改房,应该怎样办理房产证啊?”9日上午,济南市住房保障和房产管理局局长高立文带领相关处室负责人来本报接听热线,在所接的热线中,如何办理房产证成为市民关注的热点。针对市民反映的问题,市房管局有关负责人一一进行了解答。

过户父母房改房
可通过两种方式

已取得房产证的房改房若要过户给子女,手续应该怎样办理?9日,市房管局相关负责人对此进行了详细解答。

“我家的房子是房改房,已经取得了房产证,我想把它过户给孩子,手续应该怎样办理?”9日,一位市民打来电话,就此问题进行咨询。市房管局住房改革处处长孙康解答说,在这种情况下,有交易和赠与两种方式可以选择。

孙康介绍,对于房改房,赠与的具体手续和费用是这样的:首先,房产的赠与人与受赠人之间需要订立一份房屋赠与的书面合同,也就是赠与书,然后,赠与人要和受赠人要带着这份赠与书和房屋的产权证,同时到房屋所在地的公证处进行公证。这个过程涉及两笔费用,一笔是按受益总额的一定比例

缴纳公证费,另外一笔是契税。

取得公证书和完税证明之后,市民可到位于经七路88号的房产大厦办理房屋所有权转移登记手续。需要的材料有房屋赠与申请书,赠与人和受赠人的身份证件,原来房地产的产权证、公证材料以及缴纳的契税收据等。

如果采用交易的方式,则需先到位于房产大厦二楼的测绘科室联系对房屋进行测绘,然后签合同,办理完税证明后,则可到二楼大厅办理过户手续。这种情况下,双方需要缴纳的主要费用是契税、营业税和个人所得税,当满足一定条件时,营业税可以免征。

他建议,市民可以根据自身情况咨询税务部门,了解税费的缴纳比例后,选择比较经济、方便的方式。

期房不一定能
办下来房产证

“目前房地产市场上出售的商品房多为预售商品房,买房之前怎样了解所买的房子是不是合法的?能不能顺利办下房产证?”苏宁电器采购部的潘先生打来热线询问。市房屋产权登记中心副主任李呈伟表示,房屋未建成时,还不具备初始登记的申请资格,因此房屋管理部门难以了解房屋的建造手续是否合法,购房者可通过考察“五证”的方式来了解所购房产是否具备办理房屋初始登记的基本资格,“五证”具体包括国有土地使用证(出让性质)、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。

“那么是否具备‘五证’的房产就一定具备办证条件,就能顺利办理房屋的初始登记呢?”针对潘先生的疑问,李呈伟称,也不尽然,若开发建设单位完全按照用地范围和规划指标建设房屋,房屋质量又质检合格,当然就应当属于合格产品,办理初始登记顺理成章;但如果开发单位没有在用地范围内或没有按照规划指标的要求进行建设,出现了擅自改建、加建的情形,或房屋质量不合格没能通过竣工验收的,就属于不合格产品,是无法办理房屋初始登记的。

120万套房子
有“电子身份证”

9日上午,不少市民询问房屋建立电子档案的事情,对此,市房屋登记中心副主任李呈伟解答说,目前省城登记在案的房屋约为120万套,其中95%以上已经建立了电子档案,涵盖了房子的自然状况、权利状况、抵押及限制状况等信息,市民只要输入身份证号,就可以查询一个人的房产情况。

纸质房屋档案转变成电子档案,首先是对档案进行整理编目,将身份证号、产权人姓名、房屋坐落等主要信息录入到系统中,然后对档案资料逐页扫描,每卷房屋档案进行装订,最后入库存放。此外,办理房屋登记过程中新生成的房屋档案,也全部实行微机编目、扫描、装订,只要房屋档案发生变化都可以显示出来。

在电子档案建成后,市房管局已与建设银行签订了合同,工行以及其他商业银行也表达了联网的意向,年底前可能会有更多的银行加入到房屋档案系统中。

个人房屋信息
不会泄露

房屋档案系统是否能保证查询到所有的房产信息呢?会不会泄密啊?对于房屋档案的电子化,很多市民也表示了担忧。

对此,李呈伟解答说,虽然目前的房屋档案系统已经将济南绝大多数房子的信息纳入其中进行查询,但是部分小产权房由于没有办理房产证,未进行备案,因此还是查不到的。同时,如果购房者只是与开发商签订了购房合同,买了房子,但合同未到房管局备案,从系统里仍然难以查到。为了提供更多的查询信息,登记中心将把已经备案的购房合同也加入其中,以方便查询。

另外,由于房屋档案系统关系到个人信息和财产状况,属于保密信息,如何防止个人信息泄露呢?市房屋产权登记中心工作人员刘建国表示,对于这种情况他们采用了限定密级的办法,不同的密级只能进行相关层次信息的查询。比如市民查询别人的房产信息,只能查到位置、面积等自然状况和是否抵押等基本的权利信息,但对于涉及隐私的信息是不会对外披露的,而对银行设定的密钥则能够查询到市民有几套房子,其他的信息则难以查到,以保护市民的隐私。

本版采写
本报记者 王光营
喻雯 赵丽
见习记者 任志方
实习生 亓玉慧
杨微



►市房管局工作人员接听热线,解答市民疑问。
本报记者
王媛 摄

接听热线过程中透露一系列服务信息

房管局可免费托管二手房房款

资金托管不收费
托管资金不计息

一位高姓市民打电话反映,自己打算购买一套二手房,但他同时担心房源信息不准确,给了钱却没办法过户,拿不到房产证,听说房管局免费提供二手房网上签约和交易资金托管服务,所以他想了解一下具体的办理手续。

针对这一问题,市房管局住房改革处处长孙康给出了解答。二手房资金监管遵照“资金托管不收费,托管资金不计息”的原则,不向交易双方收取任何费用。

市民若要办理购房资金托管,购买二手房的买卖双方首先持相关资料,包括房产证原件、交易双方身份证原件、交易双方同一托管银

“我打算买套二手房,可担心给了钱没法过户拿不到房产证,咱们有什么好办法吗?”9日,市房管局负责人来到本报接听热线,市民纷纷打来电话反映购房、用房中存在的种种问题,希望能取到“真经”。房管局负责人表示,市民购买二手房可选择托管服务,对住改商扰民等问题也都做出了答复,提出了具体的处理建议。

行开立的个人结算账户原件,网上签订的买卖协议原件等,到市房地产市场综合服务中心指定的托管银行办理交易资金托管手续,符合交易条件的可现场签订《济南市存量房交易资金托管协议》。然后根据协议在约定银行存入托管资金,银行确认全部购房款到账后,开具《济南市存量房交易资金托管证明》,交易双方持托管证明及办理产权登记所需的其他资料到房管部门办理

产权登记申请。

若顺利过户交易成功,托管银行将托管资金转入卖方协议约定账户,若房管部门审核交易不成立,托管银行会将托管资金退回买方交款账户。

同时,孙康提示高先生,市房地产市场综合服务中心作为二手房交易资金托管机构,专门负责交易资金托管业务,房地产经纪机构和经纪人在中介服务过程中不得从事交易资金的代

收代付业务。

业主“住改商”
须经业委会同意

“我家楼上邻居在自己家里做起了买卖,每天人来人往,影响休息。”家住金冠花园的一户业主打来热线反映,“住改商”让他们伤透了脑筋,半夜噪音扰民,影响休息,来往的人多了,对电梯使用过度,很多时候,业主根本“挤”不上电梯,给生活带来了诸多不便。除此之外,不少住在济南东部中高档小区的业主,也打来热线反映了“住改商”的苦恼。

“我们找了居委会和物业,他们都说这事不好管。”该业主反映,物业回应的是,为业主服务是他们的职责。不管是居住的业主,还是在此经营的业主,都是他们的

客户。他们也只能加大工作强度,防范可能发生的问题。物业公司的人也反映了管理难的问题。

对此,市房管局房改处处长黄安平表示,他们主要负责房屋产权登记。房屋住宅用还是商用,不属于营业执照的前置审批条件,只要房屋所有人或承租人符合注册条件即可以登记注册。如果居民觉得自己所住区域内有商家在经营上有问题,可以向工商部门进行举报。

“业主因特殊情况需要将住宅、车库或者其他附属设施改变为经营性用房的,应当向业主委员会或者社区居民委员会提出书面申请。”黄安平提醒说,这些必须经有利害关系的业主同意后,方可依法向有关部门办理相关手续。