

不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接

房屋产权交易手续齐全随到随办

3月22日,市房屋产权交易中心与新组建的市不动产登记中心合署办公,开始按新的业务流程办理房屋产权交易手续。近期,不少市民咨询办理房屋产权交易手续和不动产登记发证需要哪些程序、房屋产权交易中心和不动产登记中心分别负有什么样的工作职责?记者就此来到市房屋产权交易中心和市不动产登记中心合署办公的服务大厅,采访了市房屋产权交易中心主任余照林。

■文、图/记者 冰客
特约记者 李新华 通讯员 冷冰



宽敞明亮的交易大厅。

市房屋产权交易中心承担哪些工作职责

近期,有很多市民询问,为什么成立不动产登记机构后,房屋交易手续还需要在市房屋产权交易中心办理?现在办理房屋交易手续和实行不动产统一登记之前有什么变化?

市房屋产权交易中心主任余照林介绍:“房屋交易和产权管理是房管部门的重要职责,在不动产登记职能整合前,我们实行的是房屋权属交易登记一体化管理模式,将交易和产权管理与登记融合起来,形成内部运转、严谨规范的业务流程,并且将登记发证作为交易监管、产权确认的最终关

口,有效保证了房屋交易安全、维护了房屋权利人合法权。实行不动产统一登记后,根据国土部住建部《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》要求,房屋登记职责由市国土资源局不动产登记中心负责,房屋交易管理职责继续由房产管理部门承担,具体业务由市房管局房屋产权交易中心办理,所以涉及到房屋交易的相关手续必须要到市房屋产权交易中心服务大厅办理。”

余照林说,现在办理房屋交易手续和以前的程序基本上是相同的,只不过是办理

房屋交易业务须先在市房屋产权交易中心服务窗口申请,通过交易审核并取得《交易确认单》后,由不动产登记中心窗口办理房屋登记和发证。为方便群众办事,提升服务水平,市房屋产权交易中心与不动产登记中心在一个服务大厅合署办公,办事群众在一个地方就能办理完全部手续,避免来回跑。“并且我们和不动产登记中心制订了工作流程衔接方案,进行了业务流程再造和业务系统对接,继续实行一个窗口受理,‘一站式’服务,确保为广大市民提供便捷服务。”

进一步做好不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接

实行不动产统一登记后,办事群众非常关注如何保证房屋交易安全、方便、快捷?需要注意哪些情况?

余照林说,自3月22日市房屋产权交易中心和市不动产登记中心合署办公以来,两中心即建立了联席会议制度,及时研究解决工作衔接中的问题。目前,两中心已通过联席会议明确了“交易确认单”制度,把市房屋产权交易中心出具的“交易确认单”作为不动产登记业务的必收要件,并通过不动产登记信息管理基础平台与房屋交易管理信息平台相互对接,实现信息实时互通共享,确保相关业务办理的连续、安全、便捷,避免群众重复提交资料,部门重复审核,提高了办事效率。

市民办理房屋交易手续有哪些需要注意的事项?市房屋产权交易中心交易大厅工作人员彭世平说,依据国家相关法律法规,为切实保护房屋交易当事人合法权益,市民办理房屋交易手续时需特别注意下列6种情形:一是未年满18周岁的产权人出售、抵押房屋,应由法定监护人或司法机关认定的监护人到场签字确认,并出具承诺书以保障未成年人的合法权益;二是出售人须是房屋所有权人,非所有权人(如承租人)不能进行房屋交易;三是房屋共有权人出售房屋应征得房屋所有权人及其他共有权人同意,否则该交易行为归于无效;四是房屋所有权发生纠纷尚未处理完毕的房屋不能进行交易;五是司法机关已经立案、审理尚未结案、禁止转移的房屋不能进行交易;六是人民政府已经决定征收的房屋限制交易。

房屋产权交易管理业务包含四大类 26 个小项

“房屋交易和产权管理是房管部门的重要职责,也是房地产市场监管最核心、最重要的基础性工作。”市房屋产权交易中心主任余照林说。

推行不动产统一登记,是中央和省、市确定的一项改革任务。不动产登记的主要业务是房屋登记,房屋登记是对房屋交易结果和产权归属、变化的行政确认;房屋交易和产权管理是房地产市场监管与调控的

基础,包括房屋转让、抵押、租赁、面积管理、房屋交易档案、房屋中介、个人住房信息系统建设等工作,重点是加强商品房预售许可、房屋买卖合同网签备案、房屋交易资金监管、楼盘表的建立、购房资格审核、房源核验、存量房与政策性住房上市交易管理,以及房屋抵押政策制定及监督执行等交易监管工作,保障房屋交易安全,维护房地产权利人合法权益,促进房地产市场

平稳健康发展。

我市房屋产权交易中心和不动产登记中心合署办公后,市房屋产权交易中心的业务范围现在分为交易管理、抵押管理、楼盘表管理、预售合同备案管理四大类 26 个小项。老百姓俗称的“交易过户”手续全部包含在其中,过去经常说的“办个房产证”的事情继续要到市房屋产权交易大厅办理。

房屋产权交易只要手续齐全可随到随办

那么,申请办理《不动产权证书》的申请人在办理业务时应注意哪些事项?

据市房屋产权交易中心工作人员介绍,个人买卖一套“双证齐全”的房屋,首先应由双方当事人携带房产证、土地使用证、身份证、户口簿、门牌证,先到服务大厅导询台咨询。由咨询人员详细告知待办事项。如属2007年之前房管部门发放的《房产证》,应先到大厅A区①、②号窗口调取档案信息,俗称“表九”(原房改办申请表第九项表)。拿到档案信息后到导询台,由导询人员告知要复印的证件(办证大厅1楼内设有复印店)。然后由导询人员取号到A区受理

窗口等候叫号受理。买卖合同打印后拿受理通知单到开票处打印票据,拿到票据到收费窗口缴纳交易费,同时到C区1、2、3号窗口开取维修资金通知单,拿到缴费票据返回原受理窗口领取买卖合同及“确认单”。到此,交易合同备案全部完毕,然后送到不动产登记中心服务窗口,办理转移登记业务。

据悉,办理这些房屋产权交易只要手续齐全,一般随到随办。此外,单位买卖业务和上述相同。房产赠与则不打印买卖合同、由导询台提供赠与合同文本,叫号等候受理。

法院判决的房产由申请人提供判决书、裁定书、调解书、法律生效文书办理,

其它证件和流程同上述一样。

单位抵押、个人抵押:根据不动产登记局要求先办理合证(土地使用证、房屋产权证)在系统内管理备案,数据推送到不动产登记中心,此业务交易中心不收费。

在建工程抵押:提供所需资料后,必须提供市房地产测绘中心出具的房屋面积预测报告、市房屋产权交易中心现场勘查表(含查档信息,只缴纳查档费),此业务交易中心不收费。

预告抵押:提供相关资料,流程同上述一样。开具房屋证明则直接到A区③、④号窗口排队受理、收费。

档案查询和开无房、首套房等证明立等可取

记者在市房屋产权交易中心产籍档案库房看到,新建的600多平方米档案库房已装修一新,新的智能密集架已安装到位,即将装入城区所有房产实物档案。据了解,新的房产档案查询受理窗口将于近期开始工作,主要受理前来办理相关业务的档案查询、出具证明。档案查询证明主要用于办事企业及群众

办理房屋交易、赠与、过户、抵押等使用。

据房屋产权交易中心档案室工作人员周琳介绍,目前由市房管局出具的房屋查档证明主要有5种用途:一是为卖方出售唯一一套房屋证明,用于免征个人所得税;二是为买方出具首次、二次购房证明,用于缴纳契税和银行抵押使用;三是无房证明,

用于相关人办理保障性房屋核准使用。如:申请公租房或享受低保等;四是需异地购房者、权利子女入学、为其它相关部门出具的涉房信息证明;五是公检法司、国家政府部门出具涉房信息证明。

周琳介绍,只要手续齐全、符合规定,办理各类查档证明均可做到立等可取。