

衡阳市民该如何办理不动产登记?

——市国土资源局不动产登记中心主任刘福云做客《政风行风热线》

2017年7月4日上午,由衡阳市纠风办、衡阳市广播电视台主办,衡阳人民广播电台和衡阳晚报承办的《政风行风热线》节目,邀请了衡阳市国土资源局不动产登记中心主任刘福云做客《政风行风热线》直播室,就“高效、便民”等有关问题与广大听众进行了在线交流。

衡阳目前有多少房进行了不动产登记?

主持人:我市城区自实行不动产统一登记以来,截至当前,市区共受理不动产登记多少件?登簿率达到多少?在全省处于什么水平?

刘福云:从去年6月28日开始,我市城区不再发放单独的房产证、国土证、林权证,原来相关部门承担的登记职责整合至市国土资源局,由市不动产登记

中心承担登记发证工作,一年多以来市区共受理不动产登记业务10万余件,登簿率达95%以上,发证总量和发证速度在全省处于领先水平。

办理不动产登记需缴纳哪些费用?

主持人:现在办理不动产登记,要收取哪些费用?

刘福云:我中心严格按照发改委的相关政策文件收费,在登记窗口的醒目位置公示了收费项目和收费标准,做到了公开透明。目前办理不动产登记,收取的费用有:(1)不动产登记费:住宅类80元/件,非住宅类550元/件,同一权利人超过一本证

的加收10元/本的工本费;(2)纯土地抵押的收取160元-2160元的服务费;(3)测绘服务费,由测绘服务单位收取。

产权登记等业务的办理期限是多久?

主持人:有群众反映不动产登记办事效率还不够快,请问目前一般产权登记和抵押登记等业务办理期限是多久?每天大概有多少人到窗口办理业务,平均每人要排队等候多长时间?是否限号?

刘福云:区别于以往的分散登记,不动产统一登记实行房地一体登记,门槛比以前高,资料的审查更加严格、规范。我中心经过两次提速,目前可以做到抵押登记5个工作日办结,一般登记业务10个工作日办结,未公证的继承(或受遗赠)、首次登记、农村不动产登记、批量业务等20个工作日(不含户籍调查和公告时间)办

结,远远低于30个工作日的法定时限。群众办理不动产登记的热情很高,办证大厅每天接待群众约1000余人,每天平均接件450件左右,平均每人排队等待时长约半小时。尽管人员很多,但是一直没有限号,为方便群众办事,我们推行了延时服务和上门服务。

办理查询何时能“排一次队就搞定”?

主持人:在不动产登记窗口办理过户要挂号,查首套房又要挂号,能否在一个窗口受理后内部流转?

刘福云:办事群众在多个窗口之间轮流排队的情况确实存在,这是由窗口职责分工决定的,目前人手不足,业务能力不足,不能开展平行接件,同时如果一个窗口受理,内

部流转,等待群众会认为是排队。下一步,我们将研究改进措施,减少在多个窗口间来回跑的现象,真正做到“一站式办结”,实现只排一次队。

我市会推行“网上预约登记”吗?

主持人:现在有很多城市推出了网上预约登记服务,类似于医院预约挂号,我市有考虑推出这一服务吗?

刘福云:网上预约是目前流行的服务方式之一,可以节省办

网上预约服务需综合考虑不同群体的办证需求,既要快速办理没预约的普通件,又要合理安排预约件。我中心将对网上预约业务摸底调研,并在时机成熟时开通网上预约业务。

“共有产权房”会在我市推行吗?

主持人:网友热议的“共有产权房”,即一套房子政府和购房人各持有一定比例的产权,购房人可以支付更少的房款,能有效解决中低收入家庭的住房问题。我市是否计划推出该类房源,您怎

么看待共有产权房?“共有产权房”的产权份额怎么确定?

刘福云:共有产权房是未来的房地产开发方式,能在一定程度上抑制房价,给老百姓更多实惠,也能充分利用政府资源和市

场资本进行融合,目前尚不清楚我市住房保障部门是否推出“共有产权房”政策。如果推出了,房屋产权份额按出资比例进行界定。以政府减免规费和开发商进行成本核算来确定。

地下车库何时能领到“身份证”?

主持人:以前地下车库可以办证,现在却办不了,这是什么原因?地下车库的产权究竟是归开发商所有还是归业主所有?能不能卖,业主如何查证?

刘福云:我市城区自实施不动产统一登记以来,只是暂缓了地下车库的发证工作,而不是不予发证。原因在于统一登记后,地下车库的权利归属没有明确政策和法律依据,省内其他兄弟市州也

面临同样的问题。8月份我中心已启动了融冠等楼盘地下车库登记发证的试点工作,下一步将在全市全面推开,请耐心等待,以后将不再成为问题。

新建商品房重复测绘问题如何破解?

主持人:不动产登记实施后,新建商品房存在重复测绘的问题,预售时住建部门要测一次,办证时不动产要测一次,请问如何解决?

刘福云:新建商品房的重复测绘问题确实存在,这是

政府明确。我们建议由一家机构测,测绘成果由国土、规划、住建等多个部门共享,以期彻底解决重复测绘的问题。在房产测绘、不动产测绘尚未整合到位前,暂时仍然是重复测,我们不重复收费。



市国土资源局不动产登记中心主任刘福云
罗盟摄

小产权房能否办理抵押登记?

主持人:集体土地上的小产权房能否办理抵押登记?小产权房究竟能不能办产权证?

刘福云:不能办理不动产证,也不能办理抵押登记。因为小产权房是在农村和城郊农民集体所有的土地上建设的住房,小产权房的房产证一般是由区政府、乡政府、村委会所发,不是真正合法有效的产权证。按照国家的相关要求,“小产权房”不得确权发证,不受法律保护。目前集体土地上的房屋抵押登记,全国还在试点,我市只有耒阳市在试点,我市城区不属于试点范围,所以就算有些小产权房有房产证也不能办理抵押登记。

各县发放的房产证到哪儿办理不动产登记?

主持人:据蒸湘区立新片区和石鼓区桑园街片区的不少业主反映,他们的房产证是衡南县发的,现在如何办理不动产登记?

刘福云:我市城区存在部分原衡南县、衡阳县发放房产证的现象,蒸湘区立新片区和石鼓区桑园街片区就属于这种情况。区划调整后,按属地登记原则由市不动产登记中心统一归口办理,目前已可以办证和换证,因为原房屋登记档案尚未移交到市里,所以先要到衡南县(或衡阳县)不动产登记中心复制档案和开具无查封、无抵押证明,再到市登记中心申请。

定居国外的亲属怎样进行国内房产赠与?

主持人:房主已定居加拿大,且暂时回不来,欲将其名下房产赠与给其姐姐,如何办理过户手续?

刘福云:产权人提供加拿大公证机关出具并经中国驻加拿大大使领馆认证的赠与与公证书,再由她姐姐凭本人身份证、赠与公证及认证材料、房产证和国土证、契税缴清凭证到登记窗口申请即可。如土地性质为划拨的,还需补交土地出让金。

房屋交易和赠与,哪种方式更划算?

主持人:父母所有的一套80年代初的房子(在市区),面积约45平方米,属于工龄优惠房,现在房屋估价12万元,想转到儿子名下,请问办交易还是办赠与划算?

刘福云:不管是交易还是赠与,不动产登记费都是80元/件,赠与或交易都需补交相同的土地出让金,是否划算差别在于缴纳的税收上。据了解,45平米的房改房,登记满5年的,如果办理交易,你父母作为出售方,需缴纳1%的个人所得税(如该房属于你父母的唯一房产则免交);儿子作为购入方,如家庭名下只有两套房或以下,缴纳1%契税,两套房以上缴纳4%契税。如果办理赠与,不论几套房需缴纳4%的契税。

想继承母亲房产,该如何办证?

主持人:母亲育有两子,其名下有一套90多平方米房屋,现母亲已亡,由哥哥单独继承该房屋,如何办证?要交纳哪些费用?

刘福云:遗产继承有两种方式。第一种是先到市公证处去办理遗产继承公证,登记人员按公证书办理;第二种是直接到市不动产登记中心继承窗口办理。要求所有继承人一同到登记机构现场办理继承事项。需提供的材料有:(1)被继承人死亡证明;(2)继承人的亲属关系证明;(3)(除哥哥外)其他继承人签订放弃该套房屋继承权的承诺书。