

盛 承 懋 主 编

百姓购房 专家指点

怎样取得房地产权证



周 云 编 著

东南大学出版社

序

随着我国住房制度的改革,福利化分房终止,货币化分房开始,解决住房困难,改善居住条件,买一套称心如意的住房,如今已成百姓关心的头等大事。

房地产开发商、房地产中介通过众多宣传媒体,使各种房地产广告、房产信息、参考材料、售楼书,像铺天盖地的雪片一样,向购房者涌来,不看则罢,看了又往往无所适从。

百姓购房,举棋不定是很自然的,因为要倾自己一生或半生的心血投入于房产,怎么能不三思而行。之所以如此,究其原因,购房知识甚少,是重要的一环。中国消费者协会曾经公布问卷,调查结果,96%的消费者认为自己在购房时十分需要掌握与购房相关的知识。事实上,绝大多数消费者对商品房市场、相关政策、法规及专业知识知之甚少,更缺乏购买商品房的实际经验,缺乏自我保护能力,难以防范购房交易的陷阱。

为了帮助百姓选好房,筹足购房资金,谈个好房价,顺利取得房地产权证,自觉运用法律武器维护自身权益,苏州科技大学(原苏州城建环保学院)的教授及学者,根据多年来学术研究并结合房地产实践活动的成

果,在东南大学出版社的大力支持下,编写出版了《百姓购房 专家指点》丛书,它包括:

《怎样选房》

《怎样筹措购房资金》

《怎样看房价》

《怎样取得房地产权证》

《怎样维护购房者权益》

该丛书内容上兼顾了理论性、知识性、技术性和实践性,尤其强调其可操作性,是适应当前房地产市场发展要求之作,它对提高购房者的知识水平及实际能力,培养一大批成熟的房地产消费者,会有所裨益。

盛承懋

苏州科技大学 教授

高等学校工程管理专业指导委员会委员

2001 年 10 月

前 言

民以食为天,民以居为安,安居才能乐业。然而,安居对于购房者又意味着什么呢?以房地产商品所具有的特殊性质,我们可以将“安居”归结为两个方面,一方面是房屋建设数量的多少与质量的优劣,另一方面就是购房者所购买的房屋是否具有合法身份。如果说前者主要体现在房屋设计图纸与工程建设质量(包括户型、结构、空间、环境、安全、健康无污染等)以及房地产投资水平上,那么后者则主要是以房地产权证的形式所体现的权利的有效性与合法性。

房地产作为不动产,区别于一般商品的重要方面表现在房地产商品的交易必须实现“物流”与“权属流”的结合,即房地产权人要想最终获得某宗房地产及其与之相应的权利,就必须在获得房地产商品实物的同时获得政府指定的权威主管部门对该宗房地产权权属的确认,并获得政府颁发的权属证书。

我国地域辽阔,地区经济尤其是房地产业的发展水平相差甚远,表现在房地产管理体制上也是各具特色。目前,房地产权产籍管理体制,以房屋、土地是否统管为标志,全国大体分为两种类型、四种模式。所谓两种类型,即以北京、上海、深圳、广州为代表的房地合一的管理体制,和以南京、武汉、大连、西安、苏州等多数省市采用的房地分管的管理体制。四种模式分别为:“城乡

统管,房地合一”的管理模式;按土地的行政管理与经营管理划分权限的管理模式;“出让为界,先分后合”的管理模式;“城市统管,房地合一”的管理模式。在不同的管理体制与模式下,房地产权登记与发证程序和种类也各不相同,有“一家发两证”或“两家各发一证”的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》;有将城市房地产权证统一为一种权证的《房地产权证》或《房地产证》;有房改房、安居房发绿色权证,商品房发红色权证的;也有只发一种绿色权证的。截止目前为止,北京、上海、广州、深圳、重庆、安徽等城市和省区实行了房屋与土地的统一管理,这些城市和地区在产权登记发证方面实行只发一证,即“房地产(权)证”;其他省市基本实行房地分管,产权登记发证实行一份产权两份证书,即“房屋权证”和“土地权证”——权利主体一致。

本书以我国当前的房地产权制度为背景,针对不同类型的房地产权,就其权能、权源、权证、办理权证的主要程序、权属登记、产权确认、权证的类型以及在取得权证过程可能遇到的问题和解决的方法等方面,从实际操作的角度进行了全面系统的阐述、分析和介绍,希望能成为您购房置业的参谋。

本书在完成过程中得到了各界专业人士及同事的大力支持,同时,书中还参考了大量相关文献、资料,为此向有关人员和作者表示衷心的感谢!

作者

2002年2月

目 录

1 绪	1
1.1 房地产市场是房地产权交易的载体	1
1.2 房地产交易制度与流程	3
1.3 二手房买卖程序	5
1.4 安居房上市取证的典型程序	9
1.5 房改房上市交易程序	10
1.6 房屋置换的主要程序	10
1.7 办理房地产权证的途径	10
1.8 购房后何时能拿到产权证	13
1.9 无法取得产权证的房屋	14
2 房地产产权的性质与特征	18
2.1 产权的法律概念	18
2.2 房地产产权的概念	19
2.3 房地产产权的特征	20
2.4 国有房产的来源	23
2.5 集体所有房产的来源	24
2.6 个人房产的来源	24
2.7 取得房屋所有权的依据	25
2.8 房地产产权的发生与灭失	26
2.9 房地产产权的法律关系	30
2.10 房地产权人享有的权利与义务	31
2.11 我国房地产产权的经济关系及其特征	33
3 我国房地产产权类型与权能	36
3.1 房地产产权的类型体系	36

3.2	我国房地产所有权的类型	36
3.3	我国房地产所有权的权能	45
3.4	我国房地产使用权的类型	47
3.5	我国房地产使用权的权能	49
3.6	房地产他项权利	50
3.7	商品房完全产权的年限	52
3.8	经济适用房产权	53
3.9	经济适用住房与商品房的区别	57
4	国家对房地产产权实施的管理行为与管理制度	60
4.1	房地产产权管理的含义	60
4.2	我国房地产产权管理的范围和所涉及的产别	60
4.3	房地产权属登记发证制度	62
4.4	房地产产权管理的内容	64
4.5	产权界定的基本途径与方式	65
4.6	产权保护	69
5	房地产产权登记是取得产权证的前提	71
5.1	房地产产权登记概述	71
5.2	房地产产权登记制度的模式与特点	72
5.3	房地产产权登记的种类	77
5.4	房地产产权登记的范围	82
5.5	办理房地产产权登记的部门	84
5.6	申请房地产权属登记的条件	85
5.7	当事人申请办理房地产权属登记的期限	86
5.8	进行房地产产权登记的一般要求	86
5.9	房地产产权登记的程序	88
5.10	法律、法规规定的其他产权登记的情形	90
5.11	几种特殊情况下的权属登记	92
6	房地产产权审查与确认决定着产权的真实性与可靠性	95

6.1	房地产产权审查与确认的含义	95
6.2	房地产产权审查与确认的性质	95
6.3	房地产产权审查与确认的原则	97
6.4	房地产产权审查与确认的程序	98
6.5	房地产产权审查确认中经常出现的问题	98
7	房地产权证的种类和内容	100
7.1	房地产权属证书的种类	100
7.2	对房地产权属证书的有关说明	101
7.3	房地产权属证书的样式	102
7.4	《房屋所有权证》的主要内容	103
7.5	《国有土地使用证》的主要内容	108
7.6	《房地产证》、《房地产权证》的主要内容	109
7.7	不颁发房屋权属证书的房产	110
8	解读产权证	111
8.1	房屋产别	111
8.2	房屋建筑结构	113
8.3	房屋层数	114
8.4	房屋用途	114
8.5	房屋用地单元的划分与编号	115
8.6	房地产图的一般知识	116
8.7	房地产分幅平面图(简称分幅图)	117
8.8	房地产分丘平面图(简称分丘图)	117
8.9	房屋分层分户平面图(简称分户图)	118
8.10	房屋建筑面积	119
8.11	使用权面积、共用分摊面积	121
8.12	共有共用面积的分摊测算	121
8.13	房改房面积、商品房销售面积、产权登记测量确权面积 以及房屋公正面积	122
9	办证备忘录	125

9.1 办理房地产交易与房屋权属登记办事时限及必收要件·····	125
9.2 房屋置换须知·····	127
9.3 新建商品房产权转移手续·····	130
9.4 “绿转红”换证手续·····	130
9.5 深圳市二手楼(房)转让税费·····	132
9.6 广州市个人出售自有房产综合征收率及税费分拆比例·····	133
9.7 苏州市房屋买卖手续及费用·····	134

1 绪

房地产作为不动产,与一般商品所不同的重要方面表现在“物流”与“权属流”的结合,即房地产权利人要想最终获得某宗房地产及其与之相应的权利,就必须在获得房地产实物的同时获得政府指定的权威主管部门对该宗房地产权属的确认和相应的权属证书。因此,房地产商品的交易确切的来讲有两种表现形态,一种是房屋、土地及其附属设施、配套设施的商品实物形态,另一种是以权属证书形式所表现的产权形态。只有这两种形态“房地产”的配套交易,才能构成房地产的合法交易,购房者才能对其所购置的房地产实施相应的权利,也才能真正实现产权人的合法权益。

1.1 房地产市场是房地产权交易的载体

房地产市场,狭义的讲是房地产商品交换的场所,广义的讲是各种房地产交换关系的总和—这种交换关系包括以产权证形式所确定的产权关系。房地产市场是实现房地产产权交易与房地产商品实物交易相结合的载体。

1) 房地产市场通常划分为一、二、三级

一级市场:是指国有土地使用权出让或称土地批

租、招标出租,是指在国有土地使用权性质不变的情况下由城市政府有关机构代表国家将土地使用权有偿、有期限地过渡给土地使用者。

二级市场:是指土地使用者将通过政府无偿划拨或有偿出让获得的土地使用权再有偿转让给他方使用的行为。开发商获取土地使用权后,进行商品房开发。其生产的商品房又称增量房,进入市场销售,亦为二级市场。

三级市场:通常是指存量房的交易市场。

2) 房屋市场亦可分为一、二、三级

一级市场:是指新建商品房的交易市场,即增量房的买卖市场。

二级市场:主要是指存量房屋的交易市场,对应于上述房地产市场的三级市场,老百姓通常又称之为“二手房”市场。

三级市场:是指房屋使用权(主要是公房使用权)的有偿交换(转租、再转让、互换等)、租赁市场。

3) 根据我国目前市场发展状况,房地产市场表现为三级形态

一级市场:即房地产开发项目的供给市场。一级市场通常由城市房地产开发主管部门代表政府实行垄断经营。一级市场的主体是开发企业和开发主管部门,客体是开发项目。一级市场表现为政府主管部门与经营者之间的行为。

二级市场:即房地产开发经营市场。二级市场的主体是开发企业和房地产购买人,客体是建设的房屋、开

发的熟地或部分开发项目。二级市场表现为经营者与消费者之间的交易行为。

三级市场:即投入使用后的房地产或存量房地产的交易以及在二级市场交易以后发生的交易行为。交易主体是平等的消费者,客体是经确权登记的存量房屋。因此,存量房地产交易是房地产三级市场。

1.2 房地产交易制度与流程

1) 房地产交易

房地产交易,简单地说就是指房地产商品实物及其权属关系交换的活动。早在1988年建设部、国家物价局、国家工商行政管理局发布的《关于加强房地产市场管理的通知》中就有明确规定:“城镇房地产交易,包括各种所有制房屋的买卖、租赁、转让、抵押,城市土地使用权的转让以及其他在房地产流通过程中的各种经营活动,均属房地产交易活动管理的范围,其交易活动应通过交易所进行。”《城市房地产管理法》对此进行了更为明确的概括,规定房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式(具体详见图1.1)。

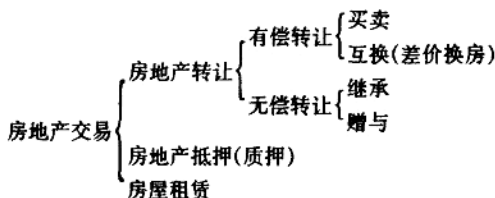


图 1.1 我国房地产交易的主要内容

2) 房地产交易管理

房地产交易管理是指政府设立的房地产交易管理部门及其他相关部门以法律的、行政的、经济的手段,对房地产交易活动行使指导、监督等管理职能,是房地产市场管理的重要内容。

3) 房地产交易的管理机构及其职责

房地产交易的管理机构主要是指由国家设立的从事房地产交易管理的职能部门及其授权的机构。包括国务院建设行政主管部门即建设部,省级建设行政主管部门即各省、自治区建设厅和直辖市房地产管理局,各市、县房地产管理部门以及房地产管理部门授权的房地产交易所(房地产市场产权管理处、房地产交易中心等)。

房地产交易管理机构的主要任务是:(1) 对房地产经营进行指导和监督,查处违法行为,维护当事人的合法权益;(2) 办理房地产交易登记、鉴证及权属转移手续;(3) 协助财政、税务部门征收与房地产交易有关的税款;(4) 为房地产交易提供洽谈协议、交流信息、展示行情等各种服务;(5) 建立定期信息发布制度,为政府宏观决策和正确引导市场发展服务。

4) 房地产交易制度

我国房地产交易的基本制度根据《城市房地产管理法》规定有五项,即国有土地使用权有偿有期限使用制度、房地产价格申报制度、房地产价格评估制度、房地产价格评估人员资格认证制度和房地产权属登记发证制

度。

5) 房地产交易程序

从交易双方买卖意向的选择,到交易制度对房地产交易的要求,我们用以下流程图(图 1.2)的形式对房地产交易的程序加以说明。

房地产交易因涉及国家法律、法规、税(费)赋,以及工程、测量、文书、合同、价格等诸多专业知识与技术,所以手续颇为繁杂,交易程序与环节较多。从多项文件的准备、申请、过户、登记、领证,到契约内容的制定、税费的缴纳以至于违约处理等,都直接关系着买卖双方当事人的权益,因此,在买卖房地产之前,应对房地产的交易流程有所了解。

1.3 二手房买卖程序

1) 提出申请

按规定,已购公房的房屋所有权人在申请上市时,须持房屋所有权证、身份证或其他有效身份证明(房屋所有权共有的,还要持其他房屋共有人同意出售的书面意见),到房屋所在地的区、县房地产交易科申领《已购公有住房和经济适用住房上市出售申请表》和《已购公有住房和经济适用住房上市出售征询意见表》。出售人将上述证件及填好的表格交到县级房地局的交易管理部门后,交易管理部门会在 15 个工作日内完成审查工作并作出批准或不予批准的书面决定。

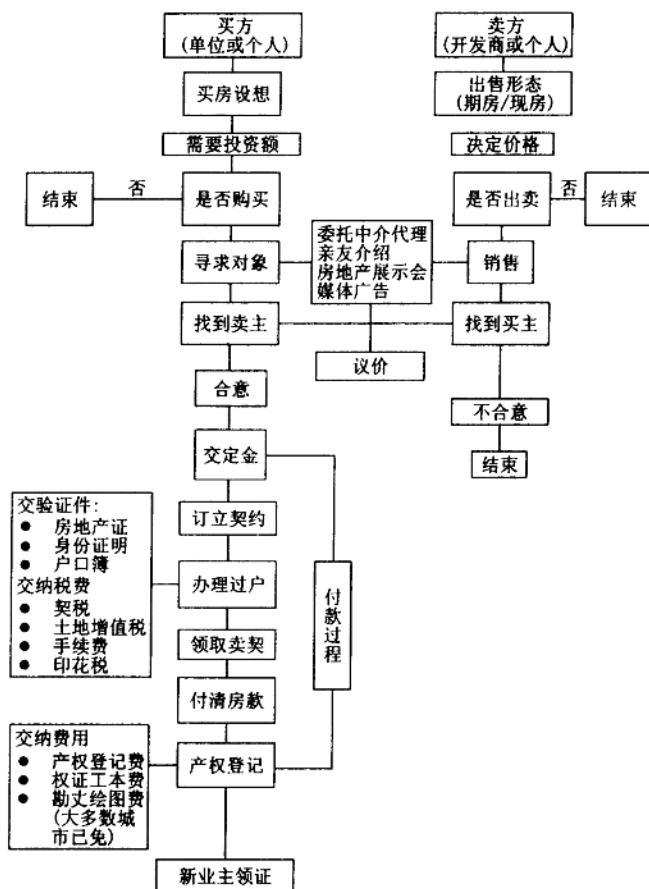


图 1.2 房地产交易流程

2) 上市交易及办理过户手续

得到允许上市的批准后,已购公房和经济适用房即可上市。上市时,出售人可通过房屋中介、上网、广告、朋友介绍等各种方式寻找买家,价格双方自定。

买卖双方达成协议并签订书面合同时,应在 30 日内到房屋所在地的房地产交易管理部门办理立契过户手续。卖方须提交房屋所有权证或确定权利的证明、身份证或其他有效身份证明(房屋所有权共有的,要持其他共有人同意出售的书面意见)、交易管理部门批准上市出售的书面决定。买方须提交身份证或其他有效身份证明,外省市个人还须提交有关部门批准的购房证明。

交易管理部门受理后,25 个工作日内完成对交易价格等方面的审查工作和计收有关税、费、收益等工作,完成立契过户手续。

申报的买卖成交价格明显低于正常市场价格的,县级有关部门将重新评估,并按照评估价计收税费。如买卖双方对评估价有异议,可在接到评估价通知书之日起 15 日内向上级房地局申请复核,上级房地局在 10 日内将作出复核决定。

按规定,城镇职工按标准价购买,拥有部分所有权的已购公房,可以直接上市,收入在按规定缴纳有关税费和收益后,与原产权单位按比例分成。也可以按成本价补足房款及利息后再上市。交易部门对于缴纳的分成或超标效益,应分别开具单据并记账。

3) 买方办理产权证

办完上述手续后,此笔交易就算完成。但买方还应交纳土地出让金并办理产权证。

已购公房和经济适用房所占土地是以划拨方式取得的,买方须持买卖合同、立契过户的相关材料、卖方的房屋权证复印件到县级土地行政管理部门申请办理土地出让手续。属于该栋楼内第一套房屋首次上市出售的,应签订《国有土地使用权合同》,土地出让年限以交易之日起核定,即以根据房屋建筑结构确定的土地最高使用年限减去该栋楼房自竣工之日起至首次上市交易之日止已实际使用的年限;属于上述同一楼房内的其他各套房屋上市出售时,只需开具《房改房或经济适用房上市土地出让金缴纳通知单》,土地出让年限分别依其上市交易日期按上述规定逐一核定。房屋最高使用年限为:钢筋混凝土结构、砖混结构不超过 70 年;砖木结构的房屋不超过 50 年。

已购公有住房所占土地是以出让方式取得的,土地行政管理部门只需开具注明土地转让字样和原出让合同编号的《房改房或经济适用住房上市土地出让金缴纳通知单》。其土地使用年限仍按原《国有土地使用权出让合同》或转让合同以及《国有土地使用证》规定的出让年限减去已使用的年限计算。买方办理上述手续时应按成交价的 3% 交付土地出让金。

买方办完上述手续后,持立契过户、土地出让金已缴纳的证明等文件及规定的其他证件,到房屋所在地的