

5月份,鹰城872套房子拿到预售证

□记者 焦曙光

本报讯 记者从房产管理中心了解到,今年5月我市办理商品房预售许可证10个共计872套房屋,大家买房时要注意查看你买的房屋是否已办理了预售证。

据了解,5月份我市房产管理中心共办理4个地产项目的10个商品房预售许可证,共872套,总预售面积97803.69平方米,全部为住宅。4个地产项目为万和世家、百合金山、惠泽园、天安名郡,其中万和世家·桂园有6幢楼拿到预售

证。市房产管理中心相关人员表示,办理商品房预售许可证除了对土地使用、规划等证件有要求外,还对楼盘建设进度有要求,所以房地产企业并不是一次把所有楼房的证件都办了,这也提醒人们在查询商品房预售许可证的时候一定要看清

楚具体是哪幢楼的。另外,在市房产管理中心网站上点开取得预售许可证的楼盘,可以详细查询每套房子的信息、状态,如是否抵押、是否签约等。

市房产管理中心有关人士提醒,已办理《商品房预售许可证》的

项目,购房者可在《商品房预售许可证》批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理《商品房预售许可证》之前,请勿购买该项目的商品房。否则,一旦发生纠纷等问题,购房者的相关合法权益将无法保障,由此产生的一切后果责任自负。

房屋办不了房产证 风险究竟有多大

□本报记者 焦曙光

新华区的王先生来电咨询,他准备购买位于卫东区淇河堤附近一处高层的二手房,但该二手房没有房产证。王先生了解情况后得知,该幢高层原规划的是20多层,现在超规划建设到了30多层,因为超规划建设,房产证一直没有办下来,现在王先生想了解一下没有房产证的房屋能不能买卖,房屋没有房产证会有什么风险?

没有房产证的房屋能不能买卖?

记者就王先生的疑问咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师,马律师表示,首先,王先生问的没有房产证的房屋能不能买卖的问题。根据我国《城市房地产管理法》第38条规定,下列房地产,不得转让:“(一)以出让方式取得土地使用权的,不符合本法第三十九条规定的条件的;(二)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;(三)依法收回土地使用权的;(四)共有房地产,未经其他共有人书面同意的;(五)权属有争议的;(六)未依法登记领取权属证书的;(七)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。”从上述规定第六项来看,未依法登记领取权属证书的不动产是禁止交易的。但现实中没有房产证的房屋确实存在着大量交易的情况,不过这种交易是不规范的,是有很大风险的。虽然法院在审理该类纠纷时也一般认为该条款是管理性条款,违反该条款的,并不一定导致合同无效,实践中也审理并判决支持了很多的例外情形。但按照该法律规定无产权证的房屋确实是不允许购买的,因为在无产权的基础上建立的购房合同往往是无效合同,买方的权利难以得到有效保障。虽然网上有一些指导无产权证房屋交易签约的方法,告知买方应该在购房合同中



如何注意相关细节,但是如果交易本身就被法律所禁止的话,那么无论如何签订合同也难以保障双方利益,买方也仍然无法得到产权证,无法最终完成购房交易。同时,当买卖双方出现纠纷,需要通过法律途径进行解决时,无产权证房屋交易的危险性就会更加明显地体现出来,如无例外情形,房屋买卖合同往往就会被人民法院判决无效。所以,购买无产权证房屋的风险极高。

没有房产证有什么风险

就王先生没有房产证有什么风险的问题。马律师说,根据我国法律规定,房屋所有权证是证明房屋所有权的法定凭证,是确认房屋权利人的重要依据,是公民保护私有合法财产的重要依据。从《物权法》及其他相关法律法规来看,只有取得了房屋所有权证明,一个完

整的房屋买卖过程才算完成,购房者才算取得了完整的产权,才能从真正的意义上实现对房屋占有、使用、收益、处分这四项权能。没有房产证,购房者将可能面临下列风险:

一、不能买卖、赠予、继承、分家析产、转让等。进行上述法律行为,我国法律一般都会规定当事人必须拥有完整的产权,权利人一致书面同意等硬性规定,而没有房产证,即使进行了上述行为,也可能因为违反国家法律的强制性规定而被宣告无效。而且一旦宣布无效,法律往往对非法的法律关系不予保护,损失将难以通过法律的途径追回。

二、拆迁时权利难以保证。如所购房屋是违法开发,则政府就有强制拆除的权力,也就是说这样的房屋存在依法强制拆除的可能,而一旦强制拆除,非法建筑是无法得

到相应赔偿的。

三、扩建、改建时难以得到批准。房屋在使用过程中如需改建或扩建,必须到相关的行政机关办理手续,但没有房产证的房屋将无法办理相关手续,改建、扩建的部分自然也会变成违章建筑,权利无法保障。

四、无法办理他项权利登记。他项权利主要是指抵押权、典权、地役权等。按照法律的规定,房产抵押时进行登记的唯一凭证就是房产所有权证,其他的相关登记也有相同的规定。可见,没有房产证,将无法办理他项权利登记,房屋的权能将受到很大限制。

五、土地使用期限届满时将无法续期。我国现行法律规定,住宅用地使用期限为七十年,到期后自动续期,而没有房产证的房屋到期后将无法自动续期。

六、在所购房产存在纠纷的情

况下,购房人将难以举证。房产证是房屋合法的法定证明,如遇诉讼,当事人可以用房产证证明自己的合法权利,而没有该证明,购房人将难以证明自己的合法权利,即使已经入住,也同样面临退房的危险,尤其是不动产已可善意取得的今天,这种情况发生的可能性已大大增加。

七、交易价格将大大下降。从房地产法律规定来看,没有房产证的房屋是禁止交易的,但现实中这种交易还是大量存在的,交易时有房产证的房屋和没房产证的房屋价格是有巨大区别的。

八、户籍难以迁入。没有房产证,房屋的权属不明确,在办理户籍迁入时公安机关难以确定房屋权利归属,迁入户籍会有较大麻烦。

九、加大未来风险。有些当事人是因为过户的费用高而暂时不过户,实际这种方法是不可取的,因为如果卖房人突然去世,卖方的法定继承人就会形成法定继承关系,不仅办理房产证时难度增大,万一对方继承人反悔,可能就会形成诉讼。

十、风险留给下一代。房屋作为我国公民的主要财产形式,在所有人死亡后将会产生继承问题,而没有房产证的房屋下一代继承时将会发生巨大的困难,数十年后,可能很多当事人都已不在人世,子女如果诉讼解决房产问题将会难上加难。

最后,马律师表示,现实中有些购房者因为种种原因没有,甚至不愿意办理房产证,殊不知这是有极大风险的。市民购买房屋后应及时办理房屋产权登记,长期不进行房产产权登记,将使房屋权利一直处于悬而未决的状态,各项权利将无法保证,一旦引起纠纷,将会给您的生活带来巨大麻烦。马律师提醒进行二手房交易的市民:房屋交易时房产证应尽快办理过户,切不可为贪图省一点税费而迟迟不办理。



平顶山日报传媒集团广告招商

共赢未来

全媒体整合营销专家

◇媒体支持

- 平顶山日报 • 平顶山晚报 • 平顶山新闻网 • 平顶山传媒客户端 • 平顶山手机报
- 平顶山微报 • 掌上鹰城 • 平顶山日报党报报阅栏

◇广告投放热线:

房地产、阅报栏 0375-7391333; 广告部 0375-4963338; 新媒体 0375-4973581

