

# “房产大厅又人挤人排长队了”

## 着急过户的、咨询换证的扎堆, 济南房产交易大厅千人挤油油

“房产交易大厅咋又人挤人, 排长队了?”元旦假期刚过, 不少济南市民办理房产业务时忍不住吐槽并不解。这跟节前刚刚实施的不动产登记有关系吗? 市场又被搅动了? 都是什么人在扎堆“挤油油”呢?

本报记者 喻雯

现场>>

上午10点  
就排到了623号

“怎么这么多人在排队?”5日上午10点20分, 市民王先生抽到的受理号码已到了623号。济南房产交易大厅东厅, 西厅人头攒动, 除了各个窗口前的长队, 休息区也都挤满了人, 有市民调侃: 找到了春运排长队的感觉。

记者看到, 排队最多的是在涉税窗口, 除了窗口前的长队, 涉税初审资料的地方也是人挤人。一名房产中介手里拿着好几个客户的资料在排队, 这些房子在元旦前就网签了, 积攒在一起等着交税办过户。“由于年底税款结算, 2015年12月29日至12月31日暂停办理缴税业务。”中介说, 节后1月4日才恢复办理, 他的不少客户本想节前办过户, 结果被拖到了节后。

不动产登记有关工作人员说, 4日来办业务的人数更多, 大厅人数超过了1000人。按照流程, 网签、交税后才能过户, 交税的集中办理导致了人数的增加。“临近年关, 很多市民都想尽早办完, 卖房子的想落袋为安, 买房子的人也想年前拿到证心安。”该中介人士说, 每年岁末年初都是过户高峰, 今年也不例外。

除了办理房屋买卖的, 也有不少做房屋抵押的客户。“年底急需用钱, 就把房子或是单位的房产办理抵押, 都想可以尽早拿到银行放款, 所以在1月初办理业务的也比较扎堆。”该中介人士表示。



5日上午, 一市民的受理号码显示前面还有572人。  
 本报记者 王媛 摄



元旦过后, 济南房产交易大厅内, 交税、办过户等业务的人数大增。5日, 市民们排长队办理交税业务。 本报记者 王媛 摄

### 提醒>> 不交易的话, 不用去换证

“我现在只有房产证, 没有土地证, 要不要换统一的不动产权证?”5日, 面对不少市民的咨询, 不动产登记中心有关人士说, 这两天接了很多类似的咨询电话, 不少市民直接来大厅咨询, 这加剧了扎堆。

马女士说, 去年她在甸柳小区买了一套70平的房改房, 总房款91万。“我们过户

后, 咨询过土地证的事, 但是原房主说土地证找不到了, 没法办。”马女士说, 现在不动产登记要求“房地合一”, 她这算不算产权不完整呢?

像马女士这种只有房产证, 没办土地证的情况不在少数。到底要不要更换新证?

不动产登记中心有关人士说, 根据《不动产登记暂行条例》及济南市不动产登记

管理的有关规定, 济南市实施不动产统一登记之前(即2015年12月30日前), 依法颁发的各类不动产权属证书如房产证、土地证等, 继续有效。市民如果手中有产权证, 只有在办理房子买卖、转移、变更等业务的时候, 才能办理自然换证, 登记机构不对其提供单独换证的业务。

### 释疑>> 70年产权从交土地出让金后算

在众多排队办理过户的市民中, 不少人对房改房(建在划拨土地)土地出让金办理流程的标准不了解: 按照哪个价格来交? 土地的使用年限怎么计算? 这些问题的咨询也使得受理窗口前增加了不少人。

济南市不动产登记中心有关人士说, 对于划拨土地上房改房上市交易的, 申请人先到受理窗口网签, 然后去交税, 再拿着完税凭证、不动产权属证书(含房屋所有权证、国有土地使用权证)等

资料到不动产登记受理窗口提交过户申请。受理人员出具土地出让金缴存票据后, 申请人到银行缴纳土地出让金, 然后才能过户, 这相比平时的流程要多跑一趟。

“土地出让金是按完税时的房子价格来缴纳的。”该人士说, 成交价格按照房屋交易时缴纳的契税倒推, 也就是说, 受让方按契税完税价格的1%交纳土地出让金。

什么样的房改房要交土地出让金? 该人士说, 原来为房改房, 上市时没有缴纳土

地出让金, 再次进行交易的房子要交。除了买卖外, 赠与房子也要交土地出让金。因继承、离婚析产或婚内析产申请过户的, 暂不缴纳土地出让金, 土地使用权性质仍为划拨, 等到再上市交易时再缴纳土地出让金。

交完土地出让金后, 土地使用权性质改为出让, 出让期限为自出让金缴纳之日起70年。也就是说, 房改房的房龄虽然有20多年了, 但是刚刚交上土地出让金, 土地的使用年限从现在开始算。

### 编辑快评

#### 市民急着扎堆 政府该发预警

□ 龚海

房管局里扎堆, 车管所门口排长龙……岁初各种排队办业务, 耗时费力难免让人着急上火, 但有些人其实大可不必来凑热闹。

就拿这次济南房产交易大厅爆棚来说, 这或多或少是因为很多市民对新的不动产登记业务不了解所致。前期本报已经就新政做了详尽的解读, 有条件的市民也可以先到相关网站学习政策, 这样可以避免多跑腿, 免得跑了腿还办不了业务。比如, 已有了房产证, 根本无须去换不动产登记证, 而且压根儿就不能换。当然, 遇到这样扎堆办业务的情况, 我们也呼吁相关部门制定应急预案, 优化业务办理流程, 增加人手, 同时也应在相关媒体上做一下提示或预警。相信等市民尽快吃透了政策, 来“打酱油”的自然就少了。

至于扎堆给新车挂牌, 有一点倒是可以理解, 国人消费爱扎堆, 尤其在春节前, 而且累了一年买辆车犒劳自己也是常情。既然大家都想到一起去了, 那就尽量避开再和别人一起行动, 最好错峰上牌。要知道, 每年春节前都是上牌高峰期, 这个法则全国各地都适用, 小心别遭遇抢到了现车, 却无法在春节前上牌的尴尬。

#### 猴票首发 引来抢购



1月5日, 集邮爱好者在上海金山区石化邮政支局排队购买丙申年特种邮票。丙申年生肖猴票共两枚: “灵猴献瑞”、“福寿双至”, 全套邮票面值为2.40元。

我国的生肖邮票已经连续发行36年, 特别是庚申年猴票, 成为中国邮票史上的一个传奇, 也是中国集藏界的一张名片。开启这段记忆的庚申年猴票设计者、美术界泰斗黄永玉先生, 时隔36年再次执笔设计了第四轮生肖邮票丙申年猴票。  
 新华社发

## 济南新车挂牌爆棚, 或再持续十天

# 7点来排队, 11点才挪进车管所

本报济南1月5日讯(记者 张泰来) 元旦过后, 济南市各区车管所迎来新车挂牌高峰, 每天业务量至少多三成。“凌晨4点就有来排队的, 要是8点来, 中午能进大院就不错了。”天桥车管所民警说, 估计业务高峰还将持续10天左右, 提醒广大市民为新车挂牌尽量避开高峰。

5日上午, 济南二环北路赵庄天桥交警大队车管所的大门外, 注册挂牌的新车从大门口向西一直排了二三百米。“早上7点就来排队, 现在都11点多了, 才到了大门口, 来挂牌的太多了。”车主陈先生道。

事实上, 挂牌高峰在2015年12月底就开始了, 只是元旦后更突出。天桥车管所民警李春梅介绍说, 业务高峰已经持

续了十余天, 根据往年经验, 元旦后新车挂牌业务量将更大, 比平时要增加三成以上。

“有些车主凌晨4点就来排队, 昨天一天就有120辆新车在我们这里挂牌。”李春梅说, 在业务平峰, 一天最多也就办理新车挂牌业务六七十起。

同样的情形也出现在槐荫、历城、历下、市中的车管所, 业务大厅满是给新车挂牌的人。

天桥车管所所长李百强介绍, 元旦过后新车挂牌扎堆的情形已经存在多年, 一方面, 不少人喜欢赶在年底买新车回家过年, 4S店搞了很多优惠; 另一方面, 不少人还有一个心理, “喜欢1月份再挂牌, 觉得这才是新车新牌, 大多数在12月买车的都会等到元旦后挂牌。”



5日, 济南市天桥车管所大门口外等待挂牌的新车排起长龙。  
 本报记者 张泰来 摄

此外, 今年还有一个特殊情况。环保部门出台了新政, 1月1日起, 六年内新车环检跟年检同步免予上线检测。“这样一来, 1月份注册挂牌比在去年12月份挂牌可以少上线环检一

次。”李百强说, 因此, 更多车主赶在元旦后挂牌。

根据往年经验, 李百强预计, 此次挂牌高峰还将持续10天左右, 之后会有一个平缓期, 但到小年又将迎来一个挂牌高峰。