

没土地证卖房,得先查验土地手续

不动产统一登记实施一月多,市不动产登记中心就二手房交易热点解疑答惑

本报11月2日讯(记者 秦雪丽 通讯员 范喜秋) 烟台市区范围内全面实行不动产统一登记已有一个多月时间,不少市民在办理二手房交易时遇到不动产登记衔接问题。近日,烟台市不动产登记中心有关负责人,就相关热点问题进行了解答。

据了解,烟台市不动产登记中心各分中心自9月20日开始受理不动产登记范围业务,原国土、房管部门发放的权属证书停止受理办证。在不动产登记实施中,一些市民,尤其是办理二手房交易的市民存在不少疑惑。市民张女士称自己准备将老房子卖掉,换套大面积的房子,但老房子只有房产证,没有土地证,不知道可不可以办理房产过户?需不需要单独再补办土地证?

对此,烟台市不动产登记中心有关负责人介绍,二手房过户只有房产证,没有土地证,需要通过查询不动产档案,查验土地来源是否合法,土地批准资料是否齐全。如果土地来源合法、手续齐全,可以直接办理不动产交易登记,不需要单

独补办土地证。如果土地来源不清、手续不全,应补办相关手续后方可办理交易登记。

对于二手房交易中划拨用地需要缴纳土地出让金、怎样缴纳的问题,记者获悉,一般情况下,土地为出让用地的,可依规办理不动产转移登记;申请不动产抵押登记的,按照原证书“不变不换”的原则,可直接办理不动产抵押登记。

商住房土地为划拨土地的办理不动产登记时,则应按照土地有关政策办理划拨、出让手续。属于历史遗留问题的,需补缴土地出让金办理出让手续后,再办理不动产登记手续。申请不动产抵押登记时,按原有证书“不变不换”的原则,可直接办理不动产抵押登记。

已购公有住房和经济适用住房上市交易,则需缴纳土地出让金,办理土地出让手续后,再办理不动产登记手续。具体缴纳流程:先到不动产登记窗口进行不动产初审,看是否符合上市交易条件,对于符合交易登记条件的持不动产登记部门出具的相关手续到国土分局土地出让金受理窗口缴纳出让金。

新闻延伸

一门式办公、一条龙服务

在过去一个多月里,不少市民感觉不动产登记时限有些过长。对此,市不动产登记中心有关负责人称,根据《不动产登记暂行条例》相关规定,实际不动产登记的办理时限自受理《不动产登记申请书》之日起30个工作日内完成不动产登记发证。但由于不动产统一登记需要对原有房、地数据进行整合,新的平台运行需要一定时间磨合,加上历史原因导致的房地信息不完善,特别是芝罘区历史遗留问题较多,不动产登记之前需要做大量工作。

为方便广大市民办理不动产统一登记手续,市不动产登记中心各分

中心均采取一门式服务,本着“便民利民、高效服务”的原则,尽力完善服务措施,压缩办理时限,提高办事效率,为广大办事群众提供优质高效便捷服务。

房产已过户 土地使用权未变更咋办?

需查清历次房产登记及土地手续、权属来源等情况,凡房产过户手续合规、土地权属来源清晰的,属出让土地的,可以将不动产权证直接办理到现房产权利人名下;属划拨土地的,需按规定缴纳土地出让金办理土地出让手续后,将不动产权证直接办理到现房产权利人名下。办理手续时,历次权利

人应当到场见证,确无法到场的,应在不动产登记机构门户网站公告15个工作日后,个人打印公告声明并存档,申请办理不动产转移登记。

房产证、土地证遗失如何补证?

过去房产证、土地证遗失后需要权利人提出申请,由登记中心开具证明,权利人个人到当地媒体发布遗失公告,并向公告媒体交公告费800元。现在权利人只需要到登记中心查询档案后,填写《权证遗失(灭失)声明》,由登记中心负责在市国土资源局官方网站免费刊登,15个工作日后,权利人自行下载《权证遗失(灭失)声明》,到各分中心登记窗口申请补证即可,既方便了办事群众,又减轻了群众负担。

山东烟台国际文化艺术博览会暨国际珠宝玉器首饰展览会

明日开幕 11月04日—07日

烟台国际博览中心
(莱山区港城东大街309号)

13335012258

30个国家和地区
源产地一手货源

500余家厂商
官方免费鉴定

20000平米
全场保真

- 珠宝玉石 ● 红木家具 ● 名家书画 ● 宜兴紫砂
- 精品陶瓷 ● 根雕艺术 ● 品牌茗茶 ● 工艺品