

没有房产证的不动产是否可以买卖?



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微信:齐鲁晚报齐鲁楼市
房维帮QQ群:462943236 电话:0531-85196595

读者求助:

市民管先生2016年3月从王先生那里购买了一套二手房(包含地下室),并且当日就签订了《房屋买卖合同》,并约定总房价为80万,签订之日先付2万定金,在4月4日前支付35万,剩余45万贷款偿还。4月21日,他们双方变更了协议,约定管先生先付20万,之后的15万待王先生办理完房产证

后再付清。随后22日,管先生支付20万给王先生,王先生交付了房屋和车位。

2016年8月8日,上述房产办理了初始登记,所有权人房地产开发公司,已经具备办证条件。但是,王先生这个时候拒不办理自己的房产证,更不给管先生办理转移登记手续,且逾期偿还银行贷款长达6个月。无奈之下,2016年9月30

日,管先生暂代王先生偿还银行贷款6个月贷款17198.18元。

针对王先生拒不办理房产证,而导致管先生的过户诉求迟迟无法得到落实,我们特邀请齐鲁律所高强律师进行分析评论。

齐鲁律所高强律师:

双方在协商一致的情况下,可以由二手房买家替卖家偿还用于购买不动产的银行贷款。但是,在办理不动产转移登记的过程中,为防止非法避税,登记簿中必须先登记到王先生名下,再登记到管先生,但是不动产权属证书可以直接办理到买家管某的名下。

双方可在法院的主持下达成了调解。由管先生代王先生一

次性偿还银行剩余贷款,第三人房地产开发商在管先生偿还完银行贷款后协助王先生将不动产转移登记至其名下,再由王先生转移登记至管先生名下,管先生在不动产登记至其名下后,将剩余房款一次性支付给王先生。

记者帮办:

二手房买卖市场中,在房屋未办理不动产登记时进行买卖的情况已屡见不鲜。由此产生的法律纠纷也不胜枚举,建议在签订该类二手房买卖合同的时候聘请专业律师对合同中存在的风险及问题进行预测和规避,以避免在后期产生不必要的纠纷,增加时间和金钱的成本。

此外,从国家法律政策来

讲,没有产权证的房产是不允许交易的。因为我国规定,房产买卖以办理权属转移登记(也就是所谓的“过户”)为准,没有产权证的房产是不可以办理过户的,国家不保护不过户的房产交易。

我们也建议大家不要购买这类房子,因为没有产权证将不能贷款,不能过户,也不能办理公证,所签署的协议也是无效的。没有产权证不能办理过户的话,那么其中隐藏的风险将会很大,不过户的话房产的所有权还是原业主的。例如,如果原业主离异的话房产将会被分割,如果他有债务被起诉的话,那么这套房产将会被法院列入可执行的财产。

记者 赵夏晖

火热土拍市场背后 购房者如何理性选择置业目标

8.4唐冶土拍刚刚结束,8.11汉峪、盛福土拍风云再起,最终,汉峪地价逼近2万,盛福片区直达1.7万。一时间,“济南房价再次起飞”的话题开始渲染开来。有业内人士分析,土拍的高热一方面刺激了市场的构架,另一方面也可能导致房价的继续上行。

综合说来,济南主城区整体成交均价已经一举跃上了1.3万+,主城自然便宜不了,比如说天桥区,整体均价都在1.5万+元/m²,核心地段二手房价格2万+元/m²,这确实不是刚需族能随随便便入手的,更别说道辄总价上百万的改善型了。

在主城区内以我们理解的“改善型”楼盘,貌似都已经寥寥无几了,能够满足位



置需求的,靠近地铁线和主城区的楼盘,现在基本上已经是济南涨幅最厉害的区域;而可以满足经济能力的,更是难能可贵。通过对济南主城区的整体对比调查,目前,位于济南主城区位,一环核心的世茂天城可以说是两者兼得的绝佳选择。

世茂天城的位置可以说是绝对主城中心,天桥区政

府对面,区位优势明显。项目坐落于济南火车站、汽车总站、长途汽车站三站枢纽交会之地,紧邻地铁R2(建设中)号线。作为主城区内稀缺之选,天城价格与东部某些偏远楼盘相比,价格仅为2/3。而其推出的户型面积约为154平带精装宽景大宅,匹配7大关怀精致体系,4大人文社区配套,可以说是为

改善“量身定制”的产品。

关于项目配置。世茂天城的生活配套、景观配套也同样值得称道。周边还有大润发、银座商城,整体愈发成熟,而在教育资源方面,项目周边山东省济南汇才学校官扎营分校小学也已经修建完成并即将交付,着实为有孩子的年轻夫妇解决了很大的问题。与此同时,社区内已经成功引入伊诺国际社区医疗、左邻右里社区图书馆等高端配套,为改善家人身心健康保驾护航,让社区邻里思想得到极大的碰撞。

方便的交通,成熟的配套,合理的价格空间,再加上这广袤的发展前景,对于目前在济南有购房需求的改善族们,世茂天城建面约154m²精装大宅,绝对是很好的选择。

新城儿童艺术节落幕

9.9日,新城儿童话剧第二季《白雪公主》在JN150实验剧场精彩上演,至此为期一个月的“新城儿童艺术节”圆满落幕。在这一个多月的时间里,《五谷小画家》、《创意积木堂》、《新城纸工坊》、《软陶DIY》每周在香溢澜庭销售中心轮番上演。除此之外,还有《走进狂野大森林》、《白雪公主》两部经典儿童话剧,集艺术性、观赏性、趣味性为一体,更是引爆了整个儿童艺术节。

此次活动自举办以来受到了新城业主的广泛关注和积极参与。儿童艺术节的举办,不仅旨在培养孩子在艺术方面的兴趣,同时还让孩子们在动手参与过程中,近距离感受新城企业的工匠精神,传承匠心理念,发扬经典文化,支持文化艺术产业的发展。

8月20日,第一季儿童话剧节《走进狂野大森林》济南市历下区“舜”剧场精彩上演,拉开新城儿童话剧观影活动的大幕。《走进狂野大森林》在动画片《熊出没》的基础上改编而成。剧情除了表现狗熊的可爱、聪慧与光头强的狡猾、邪恶之外,还加入了亲情、友情等诸多感情因素,具有很深刻的教育意义。

9月9日,由山东省话剧院表演团体带来的经典童话《白雪公主》儿童话剧JN150实验剧场盛大汇演,近200组新城客户携孩子莅临,在畅享亲子时光的同时,更让孩子身临其境地体验世界经典童话的魅力。

24年60城,新城控股用其独特的幸福文化布局全国。2015年新城控股进驻济南,秉承“让幸福变得简单”的企业理念,为泉城人民打造集住宅精细化、系统科技化、环境生态化、管理一体化的百年经典住宅。

银座超市前,万虹广场商铺加推

作为目前新东站区域内唯一的商业综合体项目,万虹广场商铺一经推出,即受到广大投资者的热烈追捧,目前,前期所推商铺已基本售罄,应投资者强烈需求,万虹广场负一层商铺加推启动。

万虹广场负一层商铺,位于银座超市前区,建面约32—275m²。作为万虹广场的压轴商铺,不仅拥

有紧邻新东站、R2R3M1M4四条地铁汇聚、工业北路高架桥等万虹广场整体优势资源,同时还因占据银座超市前区重要位置,共享银座超市作为区域内居民衣、食、购、玩等刚需生活中心带来的高频次、高流量消费人群,并且紧邻地下停车场与下沉式广场,是消费居民开车进出万虹广场的必经之地,也

是周边休憩、玩耍消费人群的聚集之地。

万虹广场银座购物中心,建面约13万m²,一举填补了区域内商业配套长期以来的匮乏与空白,并作为银座第三代升级商业,是银座集团顺应城市东拓发展、布局东城战略级购物中心,将依托银座品牌号召力与商业资源,形成集品牌百货、特色美食、

家电数码、早教娱乐、健身美容、休闲会所以及量贩KTV等全业态消费新王国。

目前银座购物中心已盛大封顶,并引得银座超市、大地影院、银座健身等诸多业内领先品牌纷纷签约入驻,开业可期,繁华大势将成。万虹广场负一层商铺此次加推后,难能再有,不可错过。

齐鲁晚报

齐鲁楼市
QILU HOUSE OF REALTY
不动产

底铺 转型新商机 不开一
餐馆 房产

FRANCHISE 加盟热线 HOTLINE

8175 8660/85196015

城市升级改造,店铺转行整顿,餐馆被迫关门,投资无路迷茫,这时,你需要我们的帮助,你可以向我们靠拢。一个新的机会在向你招手!

加盟我们,以最小的转行代价,换取一个新领域里的美好前景,背靠我们这棵“大树”,让单打独斗的你,从此有了“组织”的庇护,让你的生意之路在我们的护佑下更加平坦光明!

来吧,告别你的小餐馆,加入到我们的房产经纪大家庭,齐鲁楼市不动产,你可以放心依靠的生意新伙伴!

“齐鲁楼市不动产”是由齐鲁晚报精心打造的专业大型不动产经纪品牌,业务涵盖二手房买卖、商铺买卖、房屋租赁、房产贷款、尾盘代理等。经过8年的发展目前济南已有近百家门店,在济宁、德州、临沂等地市均有分布。