

“老房”办证6月底截止 符合条件赶快申请

房子没有房产证,会给市民户籍迁移、子女入学等带来诸多麻烦,郑州大约有5万户这样的老房子。今年6月30日,无证“老房”的受理申请将正式截止,符合条件的户主可得抓紧时间了。

昨天,郑州市住房保障和房地产管理局局长王万鹏接受本报记者专访,详细介绍了“老房”办证的初衷、举措和效果。

一、我市从2006年开始处理国有土地上房屋登记历史遗留问题,5年来取得了良好的成效。请问我市为什么出台这方面的规定,解决这类问题的初衷是什么?

答:房地产行业之初,相关法律法规并不健全,相当一部分开发建设单位在手续不健全的情况下就对新开发的房屋进行了出售和安置;还有一些开发、建设单位因种种原因倒闭、破产、自行解散或现已不存在,原对购房户或拆迁安置户的种种承诺无人负责兑现,造成许多老百姓购房后或拆迁安置后因手续不全无法办理房屋所有权证,给群众的生活带来诸多不便,由此引发的集体上访等问题也影响了社会稳定。

根据调研摸排,郑州市这样的房屋约有5万套,造成这些房屋不能办证的原因是多方面的,当时的法律法规不健全,开发、建设单位违规建设和销售房屋,物权法出台之前群众维护房屋产权的意识不强等是其中的主要因素。

市委、市政府对解决上述问题十分重视,并作出了一系列安排部署。按照市委、市政府的安排部署,我局组织人员对全市此类问题进行了全面调查梳理,多次派人到建设部汇报和到南昌、长沙等地学习取经,并结合郑州实际,先后出台了《郑州市处理国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题的若干意见》(郑政〔2006〕18号)以及《郑州市人民政府关于处理国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题的补充意见》(郑政〔2009〕52号),将2004年4月1日前,即《郑州市城市房屋权属登记管理条例》实施前,在郑州市区范围内国有土地上建成的,产权无争议的,手续不全或买卖、拆迁一方不存在的房屋,纳入了此次政府要解决的无证老房范围之内。

二、哪些房屋属于政府文件规定的解决范围,是不是所有的没有登记的房屋都可以申请登记?

答:不是的。政府主要解决的是因历史上法律法规滞后,房屋建设、销售手续不全而导致的办证难问题,而不是要将所有的房屋予以登记发证。有些在国家法律法规相对健全以后违规建设的房屋,则不属于解决范围,如严重违反城市规划建设的房屋、“小产权房”等。还有的房屋一直处于民事产权纠纷当中,这类房屋如果当事人不协商解决好,那么也不能进行登记,如历史上私下交易的房屋、违反房改政策多占的成套住房等。如对这些房屋进行解决,一方面会继续助长违法建设行为,另一方面对于合法购买正规商品房的市民来说也不公平。

2006年出台的《郑州市处理国有土地上房屋权属登记中历史遗留问题的若干意见》,主要针对下列九类办证难问题:

1. 上世纪八九十年代旧城改造项目建设的房屋无国有土地使用证问题。
2. 无建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可问题。
3. 单位自管公房因历史原因未办单位产权证按房改政策出售给职工,导致职工无法办证问题。
4. 联建房屋办证问题。
5. 未进行竣工验收的问题。
6. 拆迁安置房办证问题。
7. 相关资料遗失问题。
8. 税、费未缴纳的问题。
9. 其他问题。

政策实施两年多之后,5万户老房仍有一半因不符合规定无法办证,针对这项工作进行中发现的新问题,郑州市政府又出台了《郑州市人民政府关于处理国有

土地上房屋权属登记中历史遗留问题的补充意见》,列入了九类新问题:

1. 部分单位通过市场购买、拆迁安置方式获得的房屋,在转让时无国有土地使用证问题。
2. 单位团购开发企业的商品房未办单位房屋所有权证,又将房屋出售给个人,现单位已不存在影响个人办证问题。
3. 对联建房分成界定不清问题。
4. 国有企业出售房屋的审批问题。
5. 对无建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可建设的房屋的确认问题。
6. 开发商已不存在,购房人未交清购房款影响办证问题。
7. 因部分开发企业被吊销或注销营业执照而影响群众办证问题。
8. 对未办房屋质量验收和备案手续影响群众办证问题。
9. 部分开发商已不存在,原合同上房屋坐落不清或与实际不符影响群众办证问题。

市政府2006年、2009年出台的这两个文件,基本上涵盖了绝大部分房屋办证难问题,为我们解决群众难题奠定了坚实的基础。

三、解决房屋办证难问题的工作已经开展了5年多,房管部门在推进该项工作方面有哪些具体的做法?

答:第一,我们大胆改革了工作程序,先为群众办证,然后再追究违规开发、建设单位的责任,让开发、建设单位补办手续、补交规费,一方面避免因开发、建设单位不存在,让群众无限期等待;另一方面也依法追究了违法违规的开发、建设单位的责任。

第二,为有效处理历史疑难问题,我局内部成立了以局长为组长、主管副局长为副组长的解决历史遗留问题领导小组,领导小组下设处理疑难问题办公室,负责统筹协调、处理各项疑难问题。同时,抽调一批业务骨干在市房屋交易和登记中心成立了专职的疑难件登记科,并在办事大厅专设了疑难件受理窗口,使这项业务成为日常性业务之一,群众来了以后不需要在各个部门之间奔波,直接在窗口办理即可。

第三,严格实行了人性化的服务模式。群众咨询要一次性耐心解答清楚,工作人员要亲自帮助群众到各个局、委、档案馆查找资料,对每一宗申请办证的房产都进行了实地察看,对残疾人、孤寡老人反映的问题做到了逐户走访了解清情况。同时,工作人员还利用周末、节假日,经常深入广场、社区开展咨询服务,组织开展大型社区、广场服务和预约上门服务。

第四,持续不断地开展政策宣传活动,督促责任单位加快办理。除了每年在我市各大媒体开展政策宣传外,还向我市各大企事业单位发函督促办证,以达到最大限度解决群众难题的目的。

另外,该项工作得到了相关局委的积极配合。我市的土地、质检、拆迁、工商、各档案馆等部门配合得很好,群众需要什么资料,这些部门做到了随到随找,深得社会各界好评。

四、通过多年的努力,目前我市共完成了多少“办证难”房屋登记问题,具体效果如何?

答:经过5年多的努力,我市国有土地上房屋权属登记历史遗留疑难问题得到了大面积解决。截至目前,我市共解决了4万户的房屋“办证难”问题,在《郑州日报》上刊登房屋权属公告156期。在为群众解决难题的同时,我们的工作也得到了上级有关部门和群众的好评。住建部2009年在郑州召开会议,专题研讨解决房屋“办证难”问题,我市作为重点单位进行发言,得到了领导和与会同行的一致认可,近几年来,全国来我市考察学习这方面工作的达130个城市。同时,群众也以他们的方式表达了对我们工作的感谢和认可,送来了锦旗、感谢信等。

五、房管业务相对来说比较专业,群众办事时可能会存在理解不透政策、无法及时提供齐全资料的情况,存在“办证难”房屋的群众可能这个问题会更加突出。那么,他们该如何快捷地解决自己的问题呢?

答:您提的这个问题确实存在。为了解决这个问题,尽量让群众少跑腿,我们在二楼办事大厅专门设立了疑难办证窗口,群众直接到该窗口办理即可。具体办理时,我们的工作人员会先了解情况,确认房屋是否属于解决范围。如属解决范围,工作人员会指导群众提供资料,然后工作人员实地查验房屋状况、核对房主身份。上述工作完成以后,我局会集中在每周三的《郑州日报》上刊登公告,如果在30日内没有人提出异议,工作人员就会正式受理群众的登记申请,然后在20天内为群众办理好房产证。对于特别疑难的问题,工作人员会先收集群众的资料复印件,然后形成初步意见报疑难会议研究,最后按照会议研究处理意见指导群众补齐资料后予以办理。

六、王局长,5年多来尽管房管部门采取了一系列措施来开展工作,我们注意到仍有约1万户群众的问题没有解决。能不能谈一下是什么原因阻碍了工作进程,今年内房管部门该采取哪些措施来着重解决这1万户“办证难”问题?

答:剩余的1万户应当说是房屋“办证难”问题的硬骨头,属于最难解决的部分。据我们统计,这些房屋无法办证多数是因为部分企事业单位改制而造成的。从上世纪90年代开始,国有企业单位要么破产不存在,要么改制为私营公司,而改制时过多地注重经营性资产的清理,忽视对生活类资产的处置,造成群众居住房屋无法参加房改,从而无法办证。国有企业历史账目混乱,与群众有着千丝万缕的经济纠纷,有的甚至因为保管不善而没有任何建设或购买资料,接收企业因而不愿管。还有一部分房屋则成因十分复杂,需要政府相关部门予以大力配合才能解决,单靠房管部门一家是无法解决的。

下一步,我们将采取以下措施,来争取使剩余的1万户得到解决:

首先,我们将继续通过媒体广泛宣传政策,让群众知道今年是最后期限,要积极补齐材料申请。

其次,我们将会继续向相关单位发函进行督促,尤其是国有企业(含原国有企业)。

最后,我们会积极与政府有关部门进行沟通,争取大家步调一致,共同努力来解决好问题。

七、通过以上采访,大家对解决国有土地上房屋登记历史遗留问题有了一个全面的了解,为了促进工作开展,您认为存在这类难题的市民应该怎么办?

答:市政府的两个文件将于年底到期,6月30日为最终受理日期。希望存在房屋“办证难”问题的市民积极到我局来申请解决,我们将一如既往地提供良好服务。如果市民朋友还有什么不清楚的,欢迎你们到郑东新区CBD外环与商务东三街交叉口郑州市住房保障和房地产管理局办事大厅二楼83号疑难办证窗口咨询,电话是67889283、67889285,市民也可以点击郑州房地产网(<http://www.zzfde.gov.cn/>)来了解相关信息。

八、为了避免市民由于不了解政策而不小心购买了问题房屋,造成将来拿不到房产证的情况出现,请给广大市民提个醒来规避风险?

答:市民在购房时一定要看开发建设单位的“五证”,即开发企业资质证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证(现房销售时需提供初始登记结果的相关证明),凡上述证件不齐全的,均会存在办证难风险,市民一般不要购买。