

房产证“下岗”?别被忽悠了!

国土部门:仍然有效无需更换

近日,一篇《房产证下岗了!以后房产证写谁名都没用,有它房子才归你》的文章引发关注和讨论,还衍生出“房产证上有你的名字≠房子是你的”等内容。那么,房产证自5月1日起“下岗”的说法是否正确?房产证上写谁的名字是否不再重要?新的不动产权证书与房产证有何区别?

对于传言,各地房管、国土部门纷纷表示,已经颁发的房产证仍然有效。不动产登记按照“不变不换”的原则进行,以新证逐渐代替旧证的形式完成,若不动产权利发生变更、转让,会为新的产权人颁发不动产权证书;若不动产权利不发生变更、转让,旧证依然合法有效,效力与不动产权证书相同,仍然可以办理各种手续。



房产证依然合法有效,无需更换

网传文章称,“按照国土资源部的相关工作安排,5月1日起全国所有市县停发旧证、颁发新证”“要力争今年年底前所有市县停发旧证、颁发新证”。

事实上,早在2016年年底,全国大部分地区就已经不再颁发房产证,而改发不动产权证书。据国土资源部官网消息,截至2016年年底,全国实现不动产统一登记“颁发新证、停发旧证”地市已经达到100%,除西藏部分县外的所有省(区、市)的县,全部实现“颁新停旧”。

有人疑惑,那么旧的房产证还有效吗?是

不是必须去更换不动产权证书?根据2015年2月发布的《国土资源部关于启用不动产登记簿证样式(试行)的通知》,不动产登记机构应当按照“不变不换”的原则,权利不变动,簿证不更换,在依法办理变更登记、转移登记等登记时,逐步更换为新的不动产登记簿证。

对此,房地产相关法律界人士表示,目前,新证、旧证同时具有法律效力,可以选择换或不换。若不动产权利发生变更、转让,会为新的产权人颁发不动产权证书;若不动产权利不发生变更、转让,旧证依然合法有效,效力与不动产权证书相同,仍然可以办理各种手续。

不动产权证书新增不动产单元号

对于房产证和不动产权证书之间的差别。据国土部门介绍,二者之间性质不同,不动产权证书是房产证和土地使用证书的合二为一。此外,房产证没有防辐射标签,不动产权证书有防辐射标签。

房产证外页只有中华人民共和国房屋所有权证,并无其他内容;房产证内页内容包括房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况。

而不动产权证书在此基础上,增加了不动产单元号,使用期限等内容。根据2015年3月1日起施行的《不动产登记暂行条例》,不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码,这一编码就是不动产单元号,它由一串28位的数字组成,如同房子的“身份证号”,全国唯一。

证号”,全国唯一。

不动产统一登记后,可以对房产信息进行查询。有人怕出现“以人查房”现象,即用姓名查询的方式获得他人的房产信息,用作不法用途。对此,《不动产登记暂行条例实施细则》指出,“任何单位和个人不得泄露不动产登记信息”,同时明确提出“三类人”可以查询不动产登记资料。一是权利人可以查询、复制其不动产登记资料;二是因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况;三是人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。

产权最终以不动产登记簿为准

网传文章称,“房产证上写谁的名字不再重要”“房产证没有你的名字也无所谓,但是一定要在房产登记簿上有你的名字”。

这让有些人担心房子的产权问题,万一房产证或不动产权证书上有自己名字,但是房产登记簿上没有怎么办?

对此,相关律师表示,根据物权法,不动产权属证书记载的事项,应当与不动产登记簿一致;记载不一致的,除有证据证明不动产登记簿确有错误外,以不动产登记簿为准。也就是说,若房产证或不动产权证书的名字与不动产登记簿上的名字不一致,应当以不动产登记簿为准。

不过,在绝大部分情况下,房产证上与不动产登记簿上的信息是一致的,大家不用担心。

此外,网传文章中还称“房产所有权的最高效力来自房产登记,一些缺乏安全感的女性不用考虑在男方房产证上加名字了,房产证上没有你的名字也无所谓,但是一定要在房产登记时加上。”对此,也有全国多个地方的不动产登记中心表示,这样的理解“有些想当然”。若首次进行不动产登记,购房合同上载明的购房人是谁,不动产登记时就登记谁;若要在不动产登记簿上增加名字,需要提交相关材料并经过审核。

(据新华网)

