

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 政策很复杂,产权纠纷多

# 买房改房:办产权证怎么这么难?

“家住玄武区樱铁村的周先生近期遇到了麻烦,他买下的一套房产一年多了,但至今没拿到房产证。3月28日他去房子所属的房管所一查,竟然发现自己房子的性质是“承租房”,一年多来房租居然一直由原房主支付。在采访过程中记者发现,周先生的遭遇并不是特例,南京部分房改房在完成由“单位公房”向“商品房”转换后进入市场,由于房子本身关系复杂,加上部分中介违规操作,引发了一系列产权问题,许多业主数年苦等房产证无果。”

### 苦等一年无房产证

“除了一份购房合同,我找不到其他东西能证明这房子是我的。”周先生说。购房合同是2006年10月签订的,这套房子面积72平方米,总价29.6万元。当时卖房人和中介告诉周先生,这套房子是单位的房改房,手续正在办。为了让周先生放心,双方在合同中约定中介负责在3个月内办好房产证,房款只要先付15万元,剩下的14.6万元和中介费都在房产证办好后再付。周先生又特地问了邻居,证实了房子确实是单位房改房,而且他楼上和楼下的邻居都拿到了房产证。

3个月过去了,房产证没有任何音讯。周先生找到了中介公司,对方态度非常好,说正在办理,请他多宽限点日子。可是现在一年多过

去了,房产证还是没有任何音讯。期间,卖房人和中介都没提起过要他支付剩余房款的事情。后来一系列的发现让周先生越来越担心,与他签约的卖房人刘芳居然就在那家中介公司上班,邻居后来又告诉他,这套房子是刘芳和他们单位职工赵清换的房子。到了今年2月份,中介告诉他,房产证已经办好了,很快就能给他。但周先生到房管局一查,发现这套房子根本没房产证,周先生对此彻底失望了,拨打《淘房》热线寻求帮助。

### 房改房政策很复杂

根据周先生提供的信息,记者找到了这家中介公司。负责这起交易的经纪人说,这套房子是铁路部门单位的房子,铁路房管所一开始确实承诺3个月办好,但一直没有结果。他说,没有办好房

产证的不止周先生一个,他们公司代理的几套房改房的房产证都没办好,他解释说这类房子的房产证都是一批一批地办,但是不能给出确定的时间。

3月28日,周先生打听到原房主名字后,来到了铁路房管所查询。房管所告诉他,那套房子还没有参加房改,房子产权还属于原房主赵清的单位,一年多来赵清还在继续为这套房子交租金。赵清本人作为该单位的员工是有参加房改的权利的,周先生要想拿到房产证,必须由原房主向单位提出房改申请,经过单位批准才能办理。

曾经操作过房改房交易的一位业内人士透露,周先生面对的情况非常复杂。第一、按照正常的程序,单位将公房出售给职工,公房转换成商品房后,是可以正常

办理房产证的;第二、不同单位对于房改房有不同政策,有的会对参加房改的职工有限制条件,有的房改房会因特殊原因收回;第三、单位职工夫妻两人中,如果有一人参加过房改的,按照规定另外一人就不能参加房改。

### 房改房产权纠纷多

据了解,南京市从1995年起就开始对住房制度改革,将公房以比较低廉的房改价格出售给个人,并给购买的个人办理房屋所有权证。后来,相关部门还相继出台了一系列关于房改房税费减免的政策,推动住房制度改革。据不完全统计,南京已有数十万套房通过房改出售给了个人。但在房改售房的前期,因职工房改购房频繁,当时没有办理单位房屋产权的变更,从而出现了“一

房两证”现象,即职工持有个人房改房产权证,单位的“大证”又有已被职工购买的房屋记录。另外,还出现不少购房职工交齐房款后三四年或更长的时间没有拿到房产证的现象。职工购买了单位房改房后,再次出售的,又存在不同的限制,由此引起的产权问题更加复杂。

周先生说,他们同一小区与他情况类似没拿到房产证的还有好几个。业内人士透露,南京有部分中介违规操作,收购房改房或者未成功完成房改的公房后,当做商品房销售,由此引起了不少产权纠纷。铁路房管所工作人员说,买房改房一定要弄清楚房主情况以及单位出售房改房的具体政策,不能听信中介的一面之词,如果不弄清楚这些,很可能出现房产证无法办理甚至房屋被单位收回的情况。

### 相关链接

#### 房改房与商品房的区别

- (1) 购买对象不同。购买房改出售的公有住房的对象是有限的,只能是承租用成套公有住房的居民和符合分配住房条件的职工。而在房地产市场上购买商品住房的消费者基本上是不受任何限制的。
  - (2) 购买价格不同。房改售房的价格是受政府控制的,而市场上的商品住房的价格是由市场供求关系所决定的。
  - (3) 购买面积控制不同。国家对职工购买房改公有住房的面积有一定的限制,购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行,超过标准部分一律执行市场价。
  - (4) 上市出售条件不同。房改房上市出售有条件要求,如几年后才允许出售,优先出售给产权单位,出售前须原产权单位在出售征询表上盖章或不能出售等,而购买商品上市出售无限制。
  - (5) 出售后收益分配不同。购买房改房后上市出售的收益分配是有限的,总的原则是要给国家上缴一部分土地收益。
- 见习记者 文涛

**现金收购产权 居住权房 垫资 解决疑难杂症 淘然居房地产 受拆迁委托 急购套房 50套 5天包售**

热线电话:84708679,84703139 公司地址:华侨路37号市房产局15楼E座资质证号:000837 房源热线:84708679

<b>白下区</b>	<b>王府园(多)</b> 1/5 60.35m² 70.8万 南北 精装修 06m² 84706129	<b>定淮门证泰大厦</b> 9/20 95m² 90万 精装修 送设施双学区 84703069	<b>萨家湾(08年)</b> 1/6 112m² 113万 双南 精装修 院子 84705659	<b>金陵世家</b> 4/6 113.7m² 108万 经 典精装三房 84703050	<b>月牙花园</b> 6/7 186m² 186万 豪装 全即住全配 84701973	<b>小西湖连家店</b> 1/7 60m² 105.8万 三南 学区租金高 84702659	<b>金陵御花园</b> 8/6 165.6m² 280万 双南 北全期全配 84706129
<b>A级写字楼</b> 面积不等 9千-1.5万 可整租 写字楼 84703269	<b>午朝门旁</b> 1/5 59m² 51.5万 环境好 有院阳光好 84706559	<b>豆菜桥</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>石头城水泰</b> 3/6 68m² 61万 双南 送露台 84703509	<b>金陵世家(多)</b> 1/7 181m² 145万 豪装 高层 84706559	<b>月牙花园</b> 2/11 138m² 111万 三 南花园 84701833	<b>旭光里</b> 2/6 55.6m² 44万 精装修全配 84706129	<b>石鼓路</b> 2/6 77m² 83.8万 精装 价优拎包入住 84702719
<b>通宇公寓</b> 1/32 104m² 118万 双 全明精装 84706559	<b>香格里拉</b> 14/18 135.07m² 168万 精装花园小区 84701912	<b>芳草园</b> 10/32 114m² 150万 精装 送露台 84701912	<b>康怡花园</b> 5/7 82m² 72.5万 三室 全明 84706559	<b>中海海纳丽舍</b> 2/11 138m² 111万 三 南花园 84701833	<b>一品嘉园</b> 6/6 78.50m² 127.8万 精装修全配 84706129	<b>锁金村</b> 1/5 63m² 56.5万 新精装 双南送院子 84702719	<b>太平桥南</b> 5/7 79m² 79万 双南 管气环 84709197
<b>朝天宫西街</b> 8/6 69.32m² 56万 双南 全明地型佳 84706129	<b>新街口</b> 30/30 71m² 74.6万 婚房 地段绝佳 84702659	<b>凤凰花园城</b> 4/7 119m² 130万 万 学精装 84701912	<b>德芳斯</b> 10/17 40m² 46万 精装 送露台 84703269	<b>中海海纳丽舍</b> 1/11 92m² 98万 精装 30m² 含税 84701973	<b>怡馨花园</b> 10/11 110m² 108万 豪装 送小区中心 84705659	<b>银城东苑</b> 4/5 92m² 118万 景观 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>大邦花园</b> 1/4 193m² 300万 送车 月湖畔豪宅 84703269	<b>新街口</b> 7/7 92m² 87万 双南精装 84702659	<b>凤凰三村</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>左邻风度</b> 1/126 111m² 152万 三 南全明 84702719	<b>逸景园</b> 4/5 92m² 118万 景观 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>鼎新大厦</b> 2/3 132.71m² 67.6万 地段绝佳 84706639	<b>新街口</b> 2/16 67.12m² 65.8万 地势绝佳 84702659	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>雅苑</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>秦淮区</b>	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>东白菜园</b> 7/7 68.5m² 57万 豪装 五老村小学 84705129	<b>新街口</b> 5/7 80m² 95万 97年房 房精装修 84701833	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>逸景园(在位)</b> 1/7 113m² 107万 婚房 三南 84709878	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>东方名苑(多)</b> 1/8 30 184m² 199万 低价 急售南南北通透 84703269	<b>新街口</b> 2/7 68.5m² 57万 豪装 五老村小学 84705129	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>枫丹白露</b> 8/9 135m² 176万 豪装 双南一北 84702719	<b>新街口(00年)</b> 3/7 100m² 120万 双南 精装修 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>夫子庙</b> 4/5 59m² 56万 双南 精装全明 84702719	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>光华门中和桥</b> 7/7 103m² 75.8万 精 装双南交便 84701963	<b>新街口(02年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>光华园</b> 1/7 85m² 47.5万 含税 北送院 18m² 84703117	<b>新街口(特价)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>光华园</b> 1/6 62.08m² 50.8万 双南 精装全明 84701833	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>洪公祠</b> 3/6 86m² 95万 全明 精装修 84701993	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>虎踞南路</b> 7/7 136m² 122万 精装 全明 84709878	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>琥珀巷高层</b> 1/9 128 80.5m² 81万 三南 全明 84706559	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>建康花园</b> 7/7 89m² 99.6万 98年 全明 84701833	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>金陵御庭别墅</b> 1/2 220m² 480万 豪装 送露台 84709878	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>金陵国际花园(多)</b> 3/5 38 150m² 280万 南北 豪装送景观 84706129	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>蓝旗新村</b> 5/6 61m² 57.5万 新精装 全明 84702719	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>龙凤花园</b> 6/7 108m² 155万 正 规跃层学区 84703509	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>马府新村</b> 7/7 61m² 57.5万 全 明 84706559	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>首蓆山庄</b> 1/6 104m² 104万 07精 全明 84702719	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>瑞鑫兰庭</b> 8/12 76m² 76m² 120万 特 价 3.6万 不临街 84709878	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>砂珠巷</b> 7/7 55m² 36.5万 精装 全明可转产权 84702719	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>尚书村(居)</b> 5/7 55m² 36.5万 精装 全明可转产权 84702719	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 84706129	<b>新金贸花园</b> 2/6 147m² 180万 豪装 送露台 84703069	<b>南湖春晓</b> 3/7 52m² 63.5万 全 明一小学 84706559	<b>达莱花园</b> 3/7 120m² 130万 古典 精装四房 84703269	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967	<b>银城东苑</b> 1/11 110m² 108万 豪装 送露台 84709967
<b>王府大街正门</b> 1/6 65-65m² 305万 市 中心好租金高 84703759	<b>新街口(01年)</b> 2/12 97m² 84万 豪装 市局宿舍 84703069	<b>凤凰西街</b> 3/6 69.32m² 62.5万 双南 北装修环 8					