

# 房产交易和产权登记中常见问题的探讨

许虹

绍兴市越城区不动产登记服务中心

DOI:10.12238/ej.v4i6.801

**[摘要]** 现阶段我国社会的发展可谓十分迅速,经济与民生水平增长速度非常可观。在这样的时代背景下,人们的经济收入有了不俗的提升,对房屋的需求也在不断激增。然而随着房地产行业的蓬勃发展,也带来了一系列的问题,其中大量的问题都是因为房产交易量和产权登记规模的增多而衍生的问题。在审核阶段存在弄虚作假行为,对未成年人,海外华侨,港澳台同胞审核存在漏洞等问题时有发生。而正是因为这些问题的存在,直接影响了房屋交易与产权登记的安全性以及处理效率。房产对于任何家庭而言都是非常重要的财产,因此在房产交易与产权登记的过程中,一定要加强对各项工作的重视程度,完全按照相关规章制度进行工作,确保民众的合法权益不会受到侵害。

**[关键词]** 房产交易; 产权登记; 常见问题; 探讨

**中图分类号:** F293.33 **文献标识码:** A

## Discussion on Common Problems in Real Estate Transaction and Property Right Registration

Hong Xu

Real Estate Registration Service Center of Yuecheng District, Shaoxing City

**[Abstract]** At this stage, the social development of our country can be described as very rapid, and the economic and people's livelihood level are increasing at a very considerable rate. In such an era, people's economic income has improved significantly, and the demand for housing is also increasing sharply. However, with the vigorous development of the real estate industry, it has also brought a series of problems, among which a large number of problems are caused by the increase in the volume of real estate transactions and the scale of property rights registration. In the review stage, the fraudulent behaviors, and problems such as loopholes in the review of minors, overseas Chinese, and compatriots from Hong Kong, Macao and Taiwan have occurred from time to time. It is precisely because of the existence of these problems which directly affect the security and processing efficiency of housing transaction and property rights registration. Real estate is a very important property for any family. Therefore, in the process of real estate transactions and property rights registration, we must strengthen the importance of various tasks, and work in full accordance with relevant rules and regulations to ensure that the legitimate rights and interests of the people will not be infringed.

**[Key words]** real estate transaction; property right registration; common problems; discussion

### 引言

对于民众而言,房地产并不仅仅只是遮风挡雨的场所,更是一种被法律所承认的土地使用权。可以说房地产是一种涉及房屋土地以及房屋土地上建筑结构使用权利的象征。在我国对房地产有着独到的解释,即不动产。这是因为房地产具备不可移动的特性,对现代居民而言,房地产既是一种价值极高的交易商

品,又是自身房屋产权的具体体现方式。而房产交易以及产权登记则是指房地产拥有者,即产权主体在自身房地产所属辖区内进行交易以及产权登记,或者产权变更的行为。随着当前社会的迅猛发展,民众的购房意愿在不断攀升,房产交易以及产权登记等工作的量级在不断升高,作为房地产交易过程中最为重要的两项工作,随着量级的提升,诸多弊病也

逐一显现,已然对房地产市场造成了不小的冲击,所以必须采用具有针对性的应对措施,来确保所有房地产交易行为可以合法顺利的进行。

### 1 房产交易和产权登记中需要注意的事项

1.1 审查弄虚作假行为。在现阶段房产交易以及产权登记的过程中,经常出现各种弄虚作假的问题,譬如伪造证

件, 假离婚等形式, 试图通过各种非法行为获取不当利益。这样的现象频繁发生, 已然对房产交易与产权登记的正常秩序造成了严重的冲击。因此避免审查中的虚假行为是确保房产交易规范性与合法性的基础。

1.2 交易登记申请受理。在进行房产交易以及产权登记工作时, 房产交易中心的工作人员首先要确定, 房产的交易双方均亲自到达交易现场, 之后在各项工作开始时, 工作人员一定要对交易双方的各项身份信息进行严密核查, 确认无误后, 开展后续工作。若交易卖方或者交易卖方的当事人因种种原因无法亲自到场, 委托他人到场办理, 必须要提供合法的委托书以及身份证原件, 当确认各类信息无误后, 予以办理。

1.3 资料审核。在进行房产交易以及不动产登记工作时, 工作人员一定要对房地产的来源以及过往交易登记信息进行仔细筛查, 要确保房地产的来源具有合法性, 确保房地产具备交易的资格, 当各类信息均符合交易要求后, 进行登记工作的时候, 需要对房地产的来源及以往的交易登记信息进行核对, 确保来源清楚、权利没有限制与登记簿不冲突, 权利人对申请交易和登记的内容准确无误, 再进行下一步的登记工作。

1.4 工作处理的及时性。在进行房产交易以及不动产登记工作时, 工作人员在受理各类申请时, 一定要仔细核查房产部门核发的相关证书, 要通过相关设备核查申请人的身份信息, 验明真伪, 要确定所有申请材料的签字是本人所为。当其中有任何步骤出现问题后, 或发现系虚假证件后, 因及时停止受理工作, 进行报警处理。

## 2 特殊房产交易以及登记问题

2.1 未成年交易登记问题。在进行房产交易与登记时, 未成年人不能按照正常的交易登记流程进行, 而是要按照专门的规定进行。未成年必须由监护人进行代理交易登记, 首先监护人要符合相关法律法规的资格要求, 工作人员在处理这类交易登记申请时, 有一点需要尤为重视, 即必须要严格核查“除被监护人的利益外, 不得处理被监护人的财产”

这一规定的相关资料并进行仔细审核, 一定要确保交易登记行为, 是监护人为了未成年利益而进行的。

2.2 海外华侨以及港澳台同胞问题。随着全球化速度的加快, 我国的开放程度越来越高, 越来越多海外华侨以及港澳台同胞选择在我国大陆进行定居。针对这一群体的房产交易以及产权登记申请, 也必须完全遵照相关规定进行。首先, 工作人员必须要严格审核这类群体所提供的法律文件, 要确保身份信息等各类信息完全无误。而针对港澳台同胞, 还应该严格审查港澳通行证, 台湾同胞回乡证等证件。针对部分台湾自然人应提供真实的台胞证, 海外华侨需提供真实的中国护照。值得注意的是, 有一部分外国人士, 因为工作等其他原因需要长期在中国进行居住, 处理该类群体的房屋交易以及产权登记申请时, 其因提供真实的居留证以及相应护照, 并进行公正翻译。

## 3 房产交易以及产权登记中常见问题的解决措施

3.1 严打弄虚作假行为。针对房产交易以及产权登记过程中时有发生弄虚作假行为, 一定要提升重视程度, 对此种行为进行严厉的打击, 净化房产交易市场, 使交易登记恢复秩序。首先, 应明确在房产交易与产权登记过程中任何弄虚作假行为都是违法行为, 因此要与公安部门合力予以打击, 不断提升执法力度, 不断提升威慑力度。其次在工作过程中, 要确保所有的工作行为都严格按照相关规章制度进行。再处理身份信息不明确的交易登记申请时, 应该暂缓处理, 直至交易双方的身份可以确认, 以此来保证自身以及交易双方的合法权益不受损失。此外, 在工作过程中若发现交易双方持虚假证件, 因第一时间移交公安机关, 若已经通过虚假证件获得产权证书, 应及时进行公告作废。

3.2 审核监护人资格。在未成年人的房产交易以及产权登记申请时, 应对其监护人的身份进行细致的核查, 必须要确保监护人资格具有真实性合法性。除此之外, 针对特殊情况, 譬如父母利益等问题, 双方必须经过协商确认后, 监护方可对未成年的房产进行处置。

3.3 审查监护人资质。在进行未成年人房产交易以及产权登记申请时, 因仔细核查监护人的具体资质, 若监护人存在吸毒、犯罪史等情况因暂缓交易登记申请。该做法可以有效的保证被监护人的房产安全。若仍需处理, 因要求监护人进行身份公正, 房产使用公正, 处置款项提留公正等措施来保护被监护人的财产安全。在必要时, 针对涉及利益方面的问题, 还可采用上门核查等形式进行处理。

3.4 严审海外华侨, 港澳台同胞身份。当处理海外化侨, 港澳台同胞, 外国人士的房产交易以及产权登记申请时, 一定要对其身份的真实性进行严格的审查, 在处理过程中, 一定要要求其出具多份不同的身份证明用于身份核实。因为这类群体的房产交易与产权登记涉及因素过多, 真实性是任何工作开展的前提, 要尽可能全面的确认其的身份信息, 才能有效规避日后可能出现的麻烦。

## 4 总结

房地产产权登记, 是我国房地产方面各项法律制度开设的基础, 随着社会的不断进步, 各方对相关法律制度的不断深入研究, 我国的房产交易以及产权登记势必会更加完善。本文主要揭示了现阶段存在的一些频繁发生的问题, 各方应该提高对这些问题的重视程度, 只要不断的发现问题并解决, 才能推动我国的房产交易以及产权登记体系更加完善, 民众的合法权益才会得到更加充足的保障。只有不断的完善相关制度, 房产交易以及产权登记的各类不法行为才能得到更好地控制。

## 【参考文献】

[1] 贾常和. 对产权登记中几个常见问题的探讨[J]. 东西南北: 教育, 2020(7): 1.

[2] 蔡潇, 汪静如. 基于“互联网+政务”的房产交易与不动产登记服务的研究及成果——以南京市房产交易与不动产登记全流程优化整合为例[J]. 改革与开放, 2019(11): 3.

[3] 赵磊. 房地产交易与权属登记规范化管理[J]. 中国科技投资, 2019(018): 157, 185.