

# 先前买入一套房 如今卖出成两套

原来是前房主把两套小房子打通后“二合一”卖给了他,现在转手遇上限购难题

3月29日上午,南京市民卢先生反映了个离奇的事情。他最近打算重新置业,想将2005年买的一套81平方米的房子卖掉。可到房产交易中心登记时却遇到了难题:他当初买的是套房,房产证也就一张,但现在出售,交易中心说这房子得按两套房来登记。这样一来,下家小许就被“限购”了,房子就成交不了。一套房眨眼变两套,这究竟是怎么回事?

## 办理登记要算两套

据卢先生介绍,2005年他买入的这套房子是房改房,前面的房主将同层背靠背602室和603室的两间公寓中间的隔墙打通整成了一套,转卖给卢先生时,就是按一整套卖的。当时房产局在办理房产证时,就办了一本房产证,证上标注了“602,603”,房屋面积填写的是两套之和81平方米。

## 一本房产证两套房子

3月29日上午,记者陪同卢先生一家来到南京市华侨路房产交易中心。

为何和前手交易时,卢先生只拿了一本房产证,而现在他出售,房子却要做两套登记?房产交易中心的工作人员解释:

## 书面保证“两套绑定”

按两套房登记,卢先生的下家小许就撞到了限购令的枪口上,这可把需要贷款买房的小许和爱人急坏了,一间602室37平方米,一间603室44平方米,为了这样的两间

“国五条”出台前夕,卢先生准备改善一下住房,顺利地和上家通过中介签了合同,交付了2万元定金,也和下家小许签了卖房合同。可在卢先生和小许去交易中心办理登记时,被告知他们的房子只能按最小单位做两套登记。卢先

生闻听急了,按两套登记的话,下家小许的贷款购房计划就要搁浅,因为购买第二套房去银行贷款通过不了,而小许不买,自家房屋一时卖不出去,就拿不出钱去买新房,和上家的购房合同将无力履行,由此将承担十几万元的违约责任。

在2008年房屋登记办法出台前,是可以将多套房屋登记在一个房产本上的。卢先生房产本上明确标注“602,603室”,在后面的测绘图中也是背靠背的两套房型图。工作人员强调,卢先生买的就是两套

房,这一点是无异议的。问题关键在于,2007年《物权法》颁布后,2008年出台的房屋登记办法跟进调整,根据新的登记办法,卢先生的房屋今年出售,在重新登记时,就需按照602室和603室两个最小单位来登记了。

小房子面临限购风险。

房产中心经多日研究,3月29日上午,终于做出决定:由下家小许做出“不砌隔墙,不析产出售”的书面保证,以保证将来如要出售,也要将602、603捆绑成一套交易流转。房产中心得到承诺后,据此做出确认为“一套”的房屋登记。

据《扬子晚报》

## 相关问题

问:砌墙毁约,承诺书有约束力吗?

答:分开出售,房产部门不会给予登记

交易中心工作人员表示,“承诺书”将被归入房产电子档案,该房在下一次交易时,房产交易中心的工作人员都会看到这份“承诺书”,如要将房屋析产分开出售,房产部门将不予变更登记。

可以形象地说,这份承诺书就像是把两套房捆绑在一起流转交易的“紧箍咒”。

问:他人效仿,如何处理?

答:此为特例,别人无法效仿

交易中心工作人员表示,这事别人效仿不来。她进一步解释:卢先生的情况有一定的历史原因。

房产档案记录详细载明,该房由2000年卢先生的前任户主通过房改购得,因其职称享有的特定住房面积标准,将两套房打通作为一套使用,2005年,卢先生买房时就默认接受了房子现状。

律师:两套房一本房产证应属违法

江苏朗华律师事务所律师饶奋斌认为,卢先生与前手的买卖发生于2005年,此次将此房再次出售,前后两次过户登记所适用的分别是建设部的《城市房屋权属登记管理办法》(1998年实施)和《房屋登记办法》(2008年实施)两个部门规章。

对照前后两个登记办法,在办理过户登记时,均是要求“房屋应按套进行登记”。前次登记,房产局在办理房产证时,在房产证上标注了“602,603”,这样的处理没有法律依据,应当属于违法。如果要卢先生承担因房产部门的违法行为产生的不良后果,显然不公平。为避免将来在此问题上再次发生矛盾和后患,房产交易中心让新房主承诺将两套房绑定为一套的处理,不失为明智之举。

广告