

原房主的户口不肯迁咋办？离婚后没房户口往哪迁？南京警方推户籍新政——“社区托管户”解“户口老赖”难题

买了房，户口却进不去，因为前房主的户口赖着不走；明明已离婚，但因为没房前妻无法将户口迁走，被迫与前夫户口簿“捆绑”在一起，非常尴尬……为了有效解决此类纠纷和尴尬，南京市公安局近期创新推出了“社区托管户”，将包括上述情形在内的一些特殊的户籍难题，经过一定程序将其“托管”在一个单独的户中，既方便了相关人员自由迁出，也不影响别人的合法权益。

—口快报记者 田雪亭

三个案例很典型！

案例1 买了二手房户口进不去

今年4月，眼看着小孩越来越大，为了上个好学校，张女士通过一家房产中介公司，高价购买了一套学区房，想把孩子的户口迁进来方便读书。6月初，房子的产权过户手续办好了，她就忙着准备迁户口，可到派出所一打听，麻烦了，有个胡先生的户口还在这套房子里。按相关规定，张女士和小孩的户口要迁进来，胡先生的户口必须先主动迁出。张女士立即联系中介公司的经纪人。经纪人也糊涂了，这套房子的房主原本是刘先生，现在怎么成了胡先生？经纪人说，为避免房屋买卖中发生户口纠纷，在签订合同时，经纪人还专门向原房主刘先生核实过，刘先生一家户口都不在这个房子里。于是，经纪人赶紧联系上了刘先生。刘先生一听想起来了，原来这个房子是五年前他从胡先生手上买

来的。因为当时对户口问题没想这么多，而且他买房是用来投资的，结果就把这个事情给疏忽了。等到自己卖房时，他只知道自己户口不在里面，哪想到原房主胡先生的户口竟然还在。

张女士听后急得满头大汗，强烈要求经纪人帮着联系胡先生。但是，这么多年过去了，胡先生原来的电话号码早已不用，怎么办？无奈之下，经纪人求助派出所。民警核实后，通过内部途径，找到了胡先生原来的单位。几次联系后又意外得知，胡先生早在几年前就出国了，根本联系不上。

“胡先生不主动迁走，张女士的户口就进不了这个房子，这是规定。”民警耐心给张女士解释后，也只能继续联系胡先生，希望胡先生早点回到南京将户口迁出。

案例2 卖了房子户口没处去

市民张先生去年在奥体看中了一套房子，一时冲动下决定将自己的房子卖了买新房。但他没想到，等到自己的房子顺利出手后，房价却不断上涨，结果等到今天也没能买到房。与此同时，另外一个问题也开始出现，原本与买自己房子的人约定好的，自己的户口在原房中存放半年，如今半年已过，新房主不断催促其尽快迁走，但自己没房子，户口怎么迁？迁到哪？

与张先生类似，市民苏先生，尽管在出售原有房屋后已经顺利买到了自己的新房，但因为新房是期房，两年后才能交接，这就意味着，至少在两年内，他没法办理房产证，

而没有房产证，他的户口就无法迁到新房，“直接的结果，就是我的户口没处迁，只能待在原来的老房子里。这对买我房子的人不公平，违约金我也承受不了。”

想迁迁不走，又架不住新房主的催促，结果原房主孙女士就此“人间蒸发”，更换了手机号码，更换了工作单位，成了另外一家单位派驻外地市场的经理，“一年到头难得出现在南京，我被人家当成了‘老赖’。”孙女士自己也颇感尴尬，但她也没有办法，已经去派出所跑了不知道多少趟了，但是，政策就是这样规定的，没有自己的住房，户口就无法迁出。

案例3 离婚了户口迁哪儿去

最尴尬的还是刘女士。八年前，刘女士与丈夫朱先生结婚后，双方共同购置了一套房屋，住进了新房，户口也顺利成章迁进了新房。但因为生活习惯和对家庭关系的处理意见不同，两人争执不断，还常常动手。最终，刘女士选择了离婚。离婚后，刘女士搬出了原来的房子自己租房住。原以为此后两人再无瓜葛。但没想到，一次单位安排其出国，在办理出国手续时，需要提供户口簿，这个时候，刘女士才想起来，自己的户口还和前夫的在一起。怎么办？她只好硬着头皮找到前夫，借来了户口簿，办理完手续。当时，面对户口簿上的“丈夫”“妻子”的字眼，李女士浑身不舒服，凭着离婚证明，她来到派出所，想办理户口迁出手续，彻底脱离前夫的“控制”。

“你要迁到哪里？”民警问。刘女士一愣，决定迁到自己的租住地。但民警否定了刘女士的想法，按照户口政策规定，出租房屋无法迁入租房者的户口。民警提醒刘女士，除非她自己重新购置一套住房，将户口迁入新房；或者再婚后将户口迁入丈夫户头上。否则，其户口只能暂放在前夫处。当然，民警凭着刘女士的离婚证，对户口簿进行了修改，将“丈夫”和“妻子”等字眼去处，刘女士与朱先生成了“非亲属关系”。

朱先生也同样觉得尴尬。首先，刘女士动辄会来找他要户口簿办理各类手续，这让他很不舒服。最关键的是，朱先生离婚后已经再婚，并准备把妻子的户口迁进来，“如果迁进来，岂不是前妻现妻的户口都在户口簿上！”



申请户口托管流程图

一，受理申请，审核材料

买房人需提交材料：1. 书面申请；2. 《房屋买卖合同》或《房屋买卖契约》、住宅用房的《房屋所有权证》和《土地使用权证》或《南京市公有住房租赁契约》原件、复印件；3. 本人身份证、户口簿原件、复印件；4. 卖房人的相关情况。

二，调查走访，核实情况

受理申请后，派出所社区民警应当对买房人的实际居住情况，卖房人未将户口迁出的情况进行认真调查核实。调查结束，应当写出调查核实情况报告。

三，履行告知，教育动员

对拒不同意迁出的，派出所送达书面《户口动迁告知书》，明确在规定时间内迁出户口，如拒不自行迁出户口，公安机关将把卖房人的户口整户迁移至社区（村）托管户临时管理。

四，呈报审批，实施迁移

告知期限届满后，卖房人仍未将户口自行迁出原住房的，公安派出所应当填写《户口迁移审批表》，报县级公安机关审批。经县级公安机关负责人批准后，公安派出所应当将卖房人的户口整户迁移至户口所在地社区（村）托管户。

五，档案管理

受理、调查、告知、审批材料须装订成卷，列入所在地公安派出所户籍档案，存档管理。

制图 李荣荣

户口纠纷很尴尬！

法院难受理，判决难执行

“因为前房主不愿意迁走户口，后面的房主无奈诉至法院要求前房主迁走户口的情况，难以受理。”记者就此向南京数个法院审理房产纠纷的专业法官咨询。法官表示，这样的诉讼缺乏法律依据，也无明确的诉讼理由，通常情况下，法院很难受理。“除非是交易双方在买卖合同中明确约定”。但法官表示，就算是明确约定，法院也只能是按照合同违约受理，要求卖方承担违约责任，依法将户口迁出。“但如果原房主不迁出，法院的判决，最终也成了难以执行的空文。”法官表示，户口问题在中国非常特殊，它不是悬浮的空气，必须有落地的房屋作为“根基”，因此，失去了房屋，户口就没有意义，按照这一规律，前房主如果没有房屋，就算法院判决其要配合迁走，但他能迁到哪里？

“现实生活中，一般都是采用两种方式规避这种风险。一种是在房屋交易完成前，前房主将户口迁走，确认迁走后再办理过户手续；另外一种，就是在买卖合同中约定较高的违约金，比如超过一定期限后，如果前房主还不迁走户口，每超过一天补偿新房主100元，以经济处罚的方式来逼迫前房主迁走户口。”江苏圣典律师事务所律师仇海军表示，此类涉及户口的房产纠纷很多，为了交易的方便，他们都是这样建议买卖双方，通过这两种方式维护交易双方的合法权益。

法官表示，对于此类纠纷，一旦进入诉讼程序，他们也多是采用调解方式解决，或者通过经济压力迫使一方让步，以保持双方沟通良好，“千万不能激化双方，否则，一旦一方拒不迁出，那就很麻烦了。”

新政解决大难题！

无处迁的户口可进社区托管户

户口难以迁移的纠纷，每天都会发生。这一全国性难题，引起了南京警方的高度重视。南京市公安局人口管理支队针对市民遇到的问题，组织专家多次调研论证，在征求多方面意见后，出台了社区托管户管理工作规范，并结合房地产交易的实际情况，推出了《关于加强房屋买卖户口管理工作的实施意见（试行）》，对市民遇到的棘手问题进行破解。

“我们以社区为单位，在每个社区居委会成立一个社区托管户。”南京市公安局人口管理支队有关负责人表示，有了这个“托管户”，经过一定的审批流程，原本无处可迁的户口，就可以暂时存放在这个“托管户”中，从原有户口中迁出。

该负责人举了一个例子。比如针对离婚夫妻，作为离异的一方，如果没有独立的房子可以迁走户口，就可以在提供必要手续和申请后，经警方核查后，将其户口迁入社区托管户，避免了原夫妻户口只能放

在一个户口簿上的尴尬。而对于购置期房的市民，也可以顺利从原有房屋中迁出，落进托管户。“这种方式，尤其对于那些‘老赖’更有作用。”警方表示，此前，因为各种原因，一旦前户主无法找到，户口迁移就成了最大的难题。但现在，根据新户主的申请，在其提供必要资料经警方审核后，警方会与前户主联系劝其迁走，如果联系不上或者其拒绝迁出，警方便可以予以告知，经一定时间后可将其户口从原房屋中迁至托管户。原住户可随时申请，将临时托管在托管户中的户口迁走，“托管户口不收取一分钱费用。”

正是基于这种考虑，现代快报8月3日B19版上便出现了这样一则《公告》，公告中，警方告知原户主，因为房屋权属发生变更，要求其在15天内，自行将户口迁至合法住所。如果拒不迁走，警方将根据社区托管的规定，将其户口迁入托管户。据悉，此类公告在南京尚属首次刊登，也是警方托管户管理的一个尝试。

具体操作还需摸索！

买期房的市民开不到无房证明

“说句实话，做这项工作，我们是有压力的。”警方一位人士表示，面对这一全国性的问题，南京警方敢于“吃螃蟹”，是因为，他们想从实际情况出发，做点实事，“但是，做实事也有风险，会加大民警的工作量，也会出现意想不到的麻烦。”该人士表示，此前，按照全国有关户籍的管理规定，出现这种户口的尴尬后，民警可以直接建议双方去法院诉讼，“但是，实际上，法院的诉讼还是不能根本解决实际问题。所以，在一起又一起的此类事件发生后，警方开始反思，开始寻找问题所在，这才有了这个社区托管户的雏形。”

作为全国为数不多的“尝试者”，南京警方表示，在如何具体操作这件事情时，他们仍然在摸索。这位人士举例说，比如，公告的发布，到底是以派出所的名义发布，还是以涉及到的当事人的名义发布，目前还在摸索中。而在警方审核的条件中，也有一项需要房产局出具“无房证明”，但按照现有的规定，买了期房的市民，拿不到这个“无房证明”，但户口却因为无法办理房产证而不能迁入期房，这就造成了这部分市民很尴尬。警方表示，此项工作才刚刚开始，问题肯定少不了，也希望市民多加谅解，并给予警方支持，大家一起努力将这项工作做好。