

买房要办“两证”，这是家喻户晓的常识。不过从6月28日(下周二)起，南京将全面进入不动产登记时代，原先的房产证和土地证，将被一本不动产权证所取代。哪些情况需要办不动产权证？今后办证要去哪儿？华侨路还能继续办房产交易吗？原先的“两证”还有用吗……针对不动产统一登记的诸多疑问，南京市国土资源局昨天作出了详细解读。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

28日起，南京全面颁发不动产权证

主城区5个点可办理，原有房产证及土地证仍有效，小产权房不能办理登记

一图读懂不动产登记



究竟登记什么？

坐落、面积、用途以及权利主体等

不动产登记的内容包括不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；涉及不动产权利限制、提示的事项以及其他相关事项。目前集体土地所有权、房屋等建筑物、构筑物所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权、抵押权等可到南京不动产登记机构依法申请登记。农村土地承包经营权，国家规定了5年过渡期，过渡期内由原部门办理，过渡期结束后将纳入不动产统一登记业务，具体时间将另行公告。



到哪里去办证？

主城区有5个办证点

南京市本级（玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区）国有土地上的不动产登记由南京市不动产登记中心具体办理。

栖霞区、雨花台区集体土地上的不动产登记由所在区不动产登记局具体办理。

江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区的不动产登记由各所在区不动产登记中心具体办理。

今后南京主城区的市民办理不动产权证，可以到5个大厅办理。

中山路171号服务大厅：受理个人、企事业单位房产交易与不动产登记业务，受理司法查解封业务，不受理企事业单位纯土地登记业务。

华侨路35号、大光路49号、中央门服务大厅：仅受理个人房产交易与不动产登记业务，不受理企事业单位纯土地登记及司法查解封业务。

市政务服务大厅不动产登记窗口：仅受理企事业单位纯土地登记业务，不受理个人、企事业单位房产交易与不动产登记及司法查解封业务。



需要哪些材料？

身份证、权属来源证明

个人申请不动产登记的，需提供本人身份证件复印件（核对原件）、不动产权属来源证明材料等；企事业单位申请不动产登记的，需提供法人身份证明复印件（加盖单位公章，核对原件）、法定代表人（负责人）身份证明及委托代理人身份证明复印件（加盖单位公章，核对原件）、不动产权属来源证明材料等。

根据《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》的有关规定，南京自2016年10月8日起，相关税费缴纳凭证作为不动产登记受理要件，请申请人提前准备。



需要多长时间？

正常为10个工作日

根据《不动产登记暂行条例》，不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。通过精简流程，南京个人商品房、存量房不动产登记自受理之日起10个工作日内办结。下一步，将根据不同登记类型、审查要求等争取缩短不动产登记办事时限。

现代快报记者注意到，目前南京办理房产证也是10个工作日，而办理土地证是立等可取。总体上看，不动产权证与房产证、土地证办理时间一样，但由于只需要跑一趟，还是节省了时间和精力。

制图 俞晓翔

辟谣

28日前不领土地证损失上万？误传！

很多人买到房后都会办房产证，但土地证常常会忽略去办理。不动产登记实施后，两证变成一张证，但是还没办土地证的怎么办？有消息说，6月28日前再不领土地证，损失将上万。现代快报记者了解到，这完

全是个误传。此前快报也曾提醒，已办房产证未办土地证的市民，尽快去办，因为6月28日后办不动产权证，相当于之前的房产证白办了。

据了解，房产证的办理费用，如果上面只有一个名字，是

100元。而土地证是18元。未来不动产权证的办理费用预计比118元要便宜，但肯定高于18元。所以如果6月28日前没办土地证，相当于会有最多100元的损失。至于上万元损失的误传，很可能是把税费也算在内了。

其他热点问题

1.原来房产证、土地证上载有房产面积、土地面积，统一登记之后怎么确定？

答：不动产面积是不动产登记的重要内容，不动产统一登记实施后，房屋所有权按建筑面积登记，住宅小区类土地使用权的分摊面积统一按房基地法分摊面积登记，其他类土地使用权按确权面积登记。

房基地法分摊，是以栋为单位，按权利人的建筑面积占该栋总建筑面积的比例，分摊该栋房屋房基地的面积。

宗地内公共用地面积不分摊，注册登记在全体业主名下，不发证。实施不动产统一登记后，住宅小区类宗地统一采用房基地法分摊。

2.原先的房产证和土地证还有效吗？

答：按照“不变不换”的原则，权利不变动、簿证不更换。不动产统一登记之前依法颁发的房产证、土地证等权利证书继续有效，在今后市民再进行房产交易时，颁发新的不动产权证书。

3.已领取房产证，但尚未办理土地证，不动产统一登记后会领到什么样的证书？

答：不动产统一登记后，可以申换不动产权证书。

4.我准备将现在的房子卖掉，买个大点的二手房，我到哪里去办理交易、登记手续？流程有无变化？

答：由于不动产统一登记整合涉及交易、登记流程再造、信息系统开发、档案资料整合等一系列工作，短时间内难以一步到位。在当前房产交易量大的情况下，为不影响群众房产交易，确保不动产登记平稳过渡，2016年6月28日至2016年10月7日期间，存量房转让、抵押业务涉及的相关交易管理工作由房产部门委托不动产登记机构具体承办，其他房屋交易管理工作由房产部门具体承办。在此期间，你可以到房产交易与不动产登记大厅办理交易、登记业务，相关流程保持不变。10月8日起，不动产登记机构和房屋交易管理部门按各自职责分工及相应的业务流程进行不动产统一登记发证和房屋交易管理。

5.不动产统一登记后，我的不动产登记信息别人能查到吗？

答：不动产统一登记后，将对不动产登记信息进行严格的保护。《不动产登记暂行条例》对不动产登记信息的共享与保护有明确的规定，不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密；涉及国家秘密的不动产登记信息，应当依法采取必要的安全保密措施。权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产权登记资料；有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产权登记资料。查询不动产权登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产权登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产权登记资料。

6.伪造、变造不动产权属证书或登记证明应当承担什么样的法律责任？

答：伪造、变造不动产权属证书、不动产权登记证明，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产权登记证明的，由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴；有违法所得的，没收违法所得；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

7.“小产权房”能进行不动产登记确权吗？

答：“小产权房”无合法用地、建设手续，其产权不受法律保护，不能办理不动产登记。

8.我想进一步了解我市不动产登记情况，有没有网络上的交互渠道？

答：南京不动产登记网站已经上线，网址是：bdcdj.njgt.gov.cn，上面有不动产登记相关的公示公告、办事指南、表格、政策法规等内容。下一步将不断完善网站的交互功能，丰富网站内容，适时开发提供其他互联网交互渠道。