

瑞安日报微地产
Rui bao Tel :6688 6688

楼市百问 第六期答案揭晓

房产证已经过户了,可土地证过户不了,咋办?



记者 陈艳

楼市百问开通一个半月来,记者发现“土地”问题是微友们相当关注的热点,本期的楼市百问,记者特别整理出两个微友们关于土地的问题,供读者参考。

问:你好,我有1间2003年买的农村落地房,房产证是我的名字,但是土地证是集体的,由于我是非农户口,土地证过不了户,需要怎样才可以过户?我妻子是1998年办理农转非户口,我想把房产转到妻子名下,土地证可以过户到妻子名下吗?

答:您好!集体土地过户需符合以下条件:根据瑞政发(2008)193号文件要求,符合下列五项条件的情况下,同意办理宅基地使用权转让手续,并予以土地变更登记。

五项条件如下:1.转让方已取得集体土地使用权证;2.受让方于2004年10月21日前取得房屋所有权证(本村不受限制);3.本市范围内农业户口;4.当地村委会同意受让人使用土地;5.当地乡镇政府、村委会证明其符合一户一宅要求,宅基地面积不超过浙江省规定标准(125㎡)。根据瑞安市现有政策,只有符合以上条件才能过户,所以你需待今后法律条文修改后,才能办理土地证过户手续。

问:国有划拨土地和国有出让土地

有何区别?国有划拨土地是否一定要转为国有出让土地?

答:国有划拨土地使用权是指经县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后,取得的国有土地使用权,或者经县级以上人民政府依法批准后无偿取得的国有土地使用权。国有出让土地使用权是指国家以土地所有者的身份将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金后取得的土地使用权。

两者的主要区别是:出让土地使用权是有偿、有期限的;划拨土地使用权除法律另有规定外,一般没有使用期限的限制。国有划拨土地不一定要转为国有出让土地。国有划拨土地使用权人可以根据自己的需要办理国有划拨转为国有出让手续,也可以不办理,按原土地性质继续使用。但是,国有划拨土地使用权如果要进行转让,就必须办理国有划拨转为国有出让手续,并交纳应补交的土地出让金。

如果你想参与提问?

在购房的过程中,如果你也遇到了相关疑问,可以加《瑞安日报微地产》(微信号:rarbwdc)的微信好友并留言,在微信上向我们提问,瑞报购房专家团队将为你提供准确的答案。把要求说得越清楚,得到的答案也就越精准。留下手机号码的读者将优先得到回答的机会。

涨知识

买房家装看清合同:订金可退定金不可退

在一次家装展会上,吴女士在一家家装公司交纳了500元订金,后来又不想找这家装饰公司装修了,但是,该公司工作人员称,这笔钱不能退了。吴女士疑惑:这笔钱到底应不应该退还消费者?

消费者在消费时,经常会遇到需要提前支付一笔钱的情况,而对于这一笔钱,消费者一定要分清是定金还是订金。

定金与订金是有一定区别的。定金指为保证合同的履行,消费者预先向销售者(卖方)交纳一定数额的钱款。合同上是定金的,依据《合同法》相关规定,一方违约时,双方有约定的按照约定执行;如果无约定,销售者违约时,定金双倍返还;消费者违约时,定金不返还,同时,《担保法》也

规定,定金的总额不得超过合同标的的20%。

而对于订金,目前法律上没有明确规定,一般可视为预付款。订金的效力则取决于双方当事人的约定。双方当事人如果没有约定,订金的性质主要是预付款,销售者违约时,应无条件退款;消费者违约时,可以与销售者协商解决并要求经营者退款。如果双方当事人另有约定,则按照约定执行。所以,定金和订金的区别,消费者一定要区别清楚,虽然都是预订消费品的钱,意义还是有所不同的。

所以吴女士所预缴的订金,是可以退还的。

港瑞新玉海装修全面启动 10月1日正式营业

随着招商全面成功,港瑞·新玉海项目现已进入了装修阶段,各大品牌商户纷纷入场装修,三楼美食广场和二楼都市名媛街区率先启动装修,而一楼及地下负一层的装修工作也紧随其后。据悉,该项目将于10月1日正式开始营业。

早上5点多开工,晚上5点多回去,为赶工期,我们基本上每天工作12个小时。港瑞·新玉海项目工地上10号楼处,正在抬脚手架的李师傅这样说道。而在美食广场中心,记者看到了另外一处的火热景象:校门、砌墙、焊接、检测,一片繁忙施工景象。在9号楼的3楼,牛太郎餐饮店的工作人员正在做现场评估:我们就装修的整体察看一下,如果碰到什么问题也可及早解决。

记者了解到,目前,必胜客、葡萄园餐厅、牛太郎等美食品牌,Burber-

ry、欧时力等时装百货品牌及美容美发品牌蓝琪国际都已进入了装修阶段。

除却得天独厚的地理位置,丰富的餐饮品种和童玩设施也能凝聚超高人气。像小丸子儿童体验店和泡泡堂等童玩品牌的入驻就不仅能让消费者有良好的游玩体验,也能为时装百货区域带来客流。该项目负责人表示。

我们尽量将装修工期压缩至3个月,以确保10月1日正式开业。为了让商户入场装修能省时省力,港瑞·新玉海举办了数场关于商户进场装修的说明会。无论是设计施工、消防送审、用水用电还是现场管理,新玉海项目团队都会向商户们事无巨细地一一说明,并表明已做好各项准备,为品牌装修提供一切便利服务,接下来将派专人进行全面的跟踪和协调。

(陈艳)

金丝玉玛总裁明星签售卡销售火爆

奔驰豪车!折上再折!您还在等什么?

7月12日,金丝玉玛佛山总部携手华谊一姐陈紫函首次钜惠温州,这也是金丝玉玛特惠万里行活动的第一站。届时,由金丝玉玛瓷砖为本次出航精心打造的金丝玉玛钜惠舰编队将携奔驰豪车巡游全城,为温州消费者带去全部正价产品6.8折等一系列前所未有的购砖钜惠。

一卡在手 神马都有

自金丝玉玛瓷砖为配合此次活动推出总裁明星签售卡预售以来,得到了众多温州消费者的青睐。据了解,金丝玉玛总裁明星签售卡售价仅100元,购卡即可获赠价值218元的礼品一份;另外,即日起至7月12日,凭此签售卡交纳10000元及以上定金,还可尊崇独享全部正价产品6.8折优惠等实惠,交纳100000元以上定金就可获得2张抽奖券,就有机会获得奔驰豪车使用权、金丝玉玛产品代金券等

大奖。

之所以预售签售卡,我们更多考虑的是品牌建设等因素以及保证高端奢侈瓷砖的货源供给,购卡款项最终可转为货款使用。据金丝玉玛瓷砖相关负责人介绍,金丝玉玛总裁明星签售卡实际上是免费提供给消费者使用的,如消费者最终未购买产品且未参与抽奖活动,仍可凭明星签售卡原件办理退款手续。

折上再折 惠动温州

本次活动由金丝玉玛佛山总部发起,厂商携手,优惠力度空前。我们希望通过厂家让利的方式,让顶级奢瓷真正走进普通消费者的家庭。据金丝玉玛瓷砖负责人介绍,金丝玉玛瓷砖作为行业顶尖的奢瓷品牌,产品定

位高端,这让普通消费者望而兴叹,而2014年是金丝玉玛佛山总部特惠万里行的重要一年,活动由总部直接让利,这对温州消费者来说,将是大众品牌价格购买奢侈瓷砖绝无仅有的一次机会。(徐向左)