

安置房买卖，你顺利办理过户了吗？

市民邢先生最近打赢一场官司，终于可以成为所购安置房的产权人。安置房正式进入无锡楼市以来，与邢先生有类似经历的买房人并不少。安置房买卖该如何顺利跨过房产过户这最后一道关口？记者咨询了法律界相关人士。

纠纷： 买房人起诉卖房人家属要求过户

邢先生夫妇经过努力，于2010年10月买下位于锡山区某小区的一套拆迁安置房。这本是一件令人欢喜的事，可买房之路在过户这“临门一脚”上卡壳了，买来快10年的房屋因卖房人离世无法顺利过户，这让邢先生郁闷不已。

原来，当年卖房子的林先生拆迁分到三套安置房。双方签订了房屋买卖合同，约定卖给邢先生的一套房子面积为92平方米多，总价22万元，合同还约定林先生夫妇协助办理过户手续。合同签订后，邢先生夫妇交付房款，高高兴兴搬进新家，一直住到现在。

以前的安置房受政策限制不允许过户，一晃到了2016年11月，林先生因故过世，刚巧当年无锡市人民政府出台文件，征地拆迁安置住房在满足一定条件后，可从12月1日起上市交易。邢先生购买的房子满足办理相关手续及上市交易的条件，眼看着房子终于要真

正属于自己了，满怀喜悦的邢先生找到林先生的妻子和子女，要他们配合自己办理过户手续，没想到遭遇一盆冷水。邢先生几经沟通无果，将对方起诉到锡山区法院，要求对方继续履行合同并协助办理过户手续。

“继承了遗产，也继承了法律义务。”锡山区法院审理后支持了邢先生的诉讼请求，民二庭法官黄晔表示，根据《合同法》及《继承法》相关条款，双方签署的房屋买卖合同合法有效，邢先生已交付价款并实际占有房屋，该合同应继续全面履行。这起案件中，林先生过世后，其法定继承人若未依照法律规定的方式明确作出放弃继承的表示，依照继承法的规定，继承人依法享有对涉案房屋的所有权利与义务，即配合房屋买受人办理过户登记手续，并不得以涉案房屋与己无关为由拒绝配合办理相关手续。

现象： 上市交易“激活”过户纠纷

从多家区法院询问得知，随着安置房交易政策放开，满足条件的安置房陆续涌入无锡楼市，这两年法院受理了不少安置房买卖纠纷。大部分的案件为卖房人要求确认买卖合同无效，或买房人起诉要求卖房人配合办理过户手续。从市中级人民法院了解到，近两年涉及安置房买卖合同纠纷比较多，但是上诉案件比例不高，大多数纠纷在区法院就调解和判决结束了。

法律界人士指出，与商品房买卖纠纷不同，安置房买卖纠纷存在几个特点。首先，房屋买卖的时候房价相对便宜，房款已支付完毕，买房人甚至已入住多年；其次，不管实际居住人是谁，只有获得拆迁安置的卖房人才能领取到房屋的不动产权证；受到此前政策约束，房屋长时间无法办理产权转移，使得买卖双方一直“按兵不动”；安置房买卖大多不能一次性将所有手续办理完毕，后续手续通常要卖房人配合办理，当可以上市交易，沉积下来的问题就变成了矛盾。

众所周知，不动产转移登记是房屋买卖最重要的一个

环节，当安置房不动产权证成为握在手里的一张牌，那么就会引发纷争。有些情况下，双方进行协商，买房人愿意再支付几万元甚至十几万元，卖房人答应立即办理过户，事情在对簿公堂前解决了。有些情况下，双方要求相差悬殊，就无法调解成功。市民王阿姨名下有几套安置房，其中卖出的一套登记在她一个人名下，王阿姨提出卖房时有一个儿子没同意，不答应过户。法院审理之后，要求王阿姨协助办理过户。而土地收益等费用每年调整，由于王阿姨迟迟不给过户，买房人为此要多交几万元费用，法院还要求王阿姨承担买房人的损失。另一起纠纷中，市民孙先生多年前购买了一套房屋以及车库，后来卖房人领到不动产权证，却以各种理由拒绝配合过户。经过几番交涉事情都没有进展，孙先生发现卖房人竟把这套房屋抵押了出去向他人借款。孙先生起诉要求卖房人办理过户手续并赔偿土地收益费用上涨损失，还要求注销该房屋的抵押权登记，最后孙先生胜诉了。



分析： 房价今非昔比卖房人内心纠结

随着城市发展和公共设施配套改善，市区一些安置房小区交通方便，周围有学校、医院、菜市场等，居民生活便利。相比同类地区的商品房，安置房价格优惠，因此在明知可能存在产权“后遗症”的情况下，有些人仍愿购买安置房。

对于安置房买卖纠纷的产生，锡山区法院立案庭审判员柯菲菲表示，按照规定安置房在满足安置时间满五年，补缴土地收益以及享受优惠的有关规费等条件下，获准上市交易。其实早在政府文件出台之前，安置房的私下交易就已较为普

遍。合同在前，过户在后，中间间隔时间很长，这为违规行为的产生留下了大量操作空间。而近几年无锡涉安置房交易纠纷大量产生，究其原因在于房屋市场价格大幅上涨，容易让出售方产生动摇。

无锡的房价在十几年间翻了几个跟头，早前买卖时花费十几万元、二十几万元的房子，如今价值已跃升到上百万元。面对房屋升值，一些领到不动产证的卖房人，没有享受到升值“红利”就要把这本证转给别人，心里肯定不是滋味。就连产权人的子女，也会跟着出

现心理不适，觉得一大笔财产飞走了。于是一些卖房人花式出招，想出各种法子希望在经济上获得“补偿”。

梁溪区法院扬名法庭法官李琪霖表示，安置房买卖纠纷多数是卖房人反悔引起的，卖房人的心情固然能理解，可是话说回来，在十多年前几十万元对照当时的家庭收入水平也是相当大一笔钱款。一些安置房按照当时市价确实只值那么多，而且卖房人是自愿签订合同，所以当过户前卖房人流露出让买房人“补房价”的想法，买房人也会不乐意。

提醒： 买卖双方都要遵循契约精神

江苏法舟律师事务所律师张虎告诉记者，这两年接到了不少市民咨询安置房买卖和过户法律问题。咨询的问题主要集中在两个，第一个是安置房买卖合同究竟有没有效力，第二个是如果一方拒绝履行买卖合同的情况下，另外一方有没有法律上或其他解决渠道。

据了解，安置房买卖本身存在一些不确定因素，比如有些房屋买卖时，拆迁安置协议已签好，但具体的楼栋楼层并不确定。又如拆迁安置协议上有房屋大致面积，到手的房屋实际面积会有一点来去。买卖双方私下签的合同，往往不像商品房买卖合同那

么规范，有时就会留下不明晰的部分。有的人认为安置房没有领取产权证，与商品房交易不同，觉得买卖可以解除或者视为无效。对此张虎说，无论有没有不动产权证，双方正常签署的房屋买卖合同在法律上都是有效的。至于第二个问题，发生纠纷后双方可以协商处理，也可以通过诉讼途径来解决。

房屋买卖并非一手交钱一手交钥匙那么简单，当中有许多专业知识，安置房买卖因为其特殊性，更存在需要注意的地方。李琪霖指出，市民如果购买安置房，首先得确认卖房者是不是拆迁安置协议上的房屋权属人，不能看到对方拿把钥

匙出来，听说房子是他们家的就签字买房子；其次，买房人要确认能否与房屋权属人办理交易手续，如果权属人已去世，那么会涉及与继承人沟通等问题，如果继承人不同意或者相互之间意见不统一，事情就会变得复杂。张虎建议，有意向购买安置房的市民，要选择已取得不动产证并且具备上市条件的房子，减少买卖过程中的不确定因素。在交易时，要确保不动产权证上写有名字的所有人员都签字同意房屋转让。更重要的是，合同双方都要提倡契约精神，维护合同诚信交易，不能随便毁约。（案件当事人均为化名）（晚报记者 石易、念楼）