

楼·调查

继承房产不再强制公证

市民可直接申报,但须警惕后续风险

■ 本报记者 孙慧 实习生 周心怡

司法部日前发布《关于废止〈司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知〉的通知》,继承、赠与房产办理登记事项不再强制公证。至此,颁布于1991年的“强制公证”规定作废。据了解,我省对此已落地执行。颁布长达25年的房产继承强制公证规定,体现了公证可预防纠纷、减少诉讼的职能,但公证手续比较繁琐,当事人继承房产转移成本增加也受到诟病。

今后房产继承公证由强制性变为了可选项,将会对房产行业和继承当事人产生什么样影响?未来又有哪些问题需要预防和考虑?

为何不再强制公证?

不动产继承登记制度是社会关注的热点话题之一。其中,尤其以房产继承最为引人注目。按照1991年颁

布的《司法部、建设部关于房产登记管理中公证的联合通知》规定,法定继承或是遗嘱继承,都必须提交公证文书,以公证作为房产产权转移的前置条件。

据省房地产协会冯律师介绍,从法律层面上看,将公证作为房屋产权转移的前置条件,缺乏法律依据,与目前我国《物权法》《继承法》等有关继承条规相违背,同时也违背了我国民法的自愿原则。

海口市琼崖公证处主任吴清武介绍,办理房产继承公证的程序也相对繁杂,除了申请人本身的证明材料外,还要提供被继承房产的产权证明、被继承人的死亡证明、法定继承人与被继承人的亲属关系证明等材料。

为此,取消继承不动产强制性公证,是落实简政放权举措。今后,办理继承过户不动产的市民可自由选择公证与否。对于不持公证书的市民,不动产登记中心会根据国土部最新印发

的《不动产登记操作规范(试行)》(简称操作规范)要求申请人提交其他必要的材料,并对材料进行检验,符合办理条件的即予以受理。同时对登记的不动产事项进行公示,公示时间不少于15天。

不公证有哪些利弊?

作为一项简政放权的便民措施,取消房产继承强制公证一经推出便引来关注。网传“房产继承、赠与无须办理强制公证,能省好几万元”这个说法是否属实?

“手续费肯定是有的,但是有阶梯型收费标准,没有像网络所说的那么夸张。”吴清武介绍,根据《国家发展改革委财政部关于降低部分行政事业性收费标准的通知》,2013年后公证收费由按受益额的2%收取下调为:受益额20万元以下的部分,按不超过1.2%收取;超过20万元不满50万元的部分,按不超过1%收取;超过50万

元不满500万元的部分,按不超过0.8%收取。

如此算下来,取消强制性公证确实可节省继承人的一部分成本。但由于公证手续繁琐,有些房产中介机构甚至有专门代办继承房产公证的业务,行业收费一般在3000元左右,可见取消强制性公证确实能为继承人省下一笔费用。

吴清武提醒,取消强制性公证是一项尊重公民意愿、简政放权的便民举措。但是,取消房产强制性公证后所可能产生的风险隐患将转移到房产交易中心,交易中心如果在前期的继承人身份辨别、遗嘱真伪鉴定等方面把关不严,一旦出现侵权,后期会纠纷不断。

市民买不买账?

对于强制公证被废止,市民们也各有看法。海口市民周先生觉得,取消强制性公证是个好事情,公

民财产支配更为自由。但是从预防纠纷风险来看,如果收费标准合理,还是会尽量去做公证,避免纠纷风险。

和周先生观点一致的市民不在少数,他们认为,公证在某些情况下是个保护伞,不想因为公证费等,损失更多。海口市民刘女士说,如果家里亲属关系简单,只有一个孩子作为第一继承人,就无需公证直接过户房产,可以省去一笔公证费用。

海南国岛律师事务所律师曹开旺表示,继承房产公证由强制到可选,体现出的是公证程序人性化。“虽然不强制公证,但在一些特殊情况下,建议办理公证来规避不必要的风险,如涉及到遗嘱问题最好做公证。因为继承法有明确规定,立遗嘱人可以有多种方法立遗嘱,口头遗嘱、代书遗嘱等,这些遗嘱中只有公证遗嘱是最有优先的效率,因此,只有涉及多个继承人时,公证是最有保障的。”



恒大·海上帝景

当世界500强遇上清水湾

恒大·海上帝景9月3日开盘

当大美清水湾遇上恒大地产,便是一场山海旅居的盛宴。恒大·海上帝景,凭借千亿湾区的醇熟精彩,坐拥山、海、湖等珍稀资源,集7大五星级酒店、3大标准18洞高尔夫球场、780席泊位的游艇码头、全业态风情商业街、中央公园、瞰海公寓、花园洋房、湖畔别墅等度假业态于一体,为业主提供更美好的从心灵到生活全新的生活体验。

三亚东部清水湾,恒大·海上帝景所在地,海岸线长约12公里。恒大进驻后,配套建设16.8万㎡热带风情园林,4.8万㎡星级酒店,3.2万㎡中央大湖,8000㎡花海景观,5000㎡

铂金会所等休闲设施。

面朝大海,春暖花开,这是恒大·海上帝景瞰海公寓为业主实现的梦想。以湾区地形走势,依着大海的景观面将60-110㎡瞰海公寓排列,保证观澜听涛的梦想自由生长。

在恒大·海上帝景拥有一栋花园洋房,不仅是一种身份的象征,更是对热带山海的占有与享受。109-153㎡花园洋房坐落群山环绕中,内部户型优越,生活功能齐备;外部山海盛景与园林秀色交相辉映。

150-153㎡湖畔别墅,养群山之灵气,涵大海之佳境。萃取百年欧洲建筑精华围湖而建,大面积、短进深,

以私家花园、超高挑空、下沉式庭院等体验人居奢豪。

恒大·海上帝景开盘特惠,认筹1万元享开盘8.5折,送最高20万元家居券、E金券5000元,再享额外9.6折。60-110㎡瞰海公寓8888元/㎡起,送全屋精装,109-153㎡花园洋房、150-153㎡湖畔别墅同步发售!

项目地址: 三亚·清水湾旅游度假区

三亚展厅: 三亚湾路16号恒大海上帝景体验馆(三亚湾路与新风街交叉口)

山海热线: 0898-8336 3333

项目网址: www.hdhsdj.com

天鹅湾9月17日四期耀世开盘

从产品到人文,构建品质生活新标准

“品质生活的标准是什么?这个命题看上去很平常,但对于天鹅湾人来说,却有着不同寻常的意义,生活、标准、品质这三个关键词几乎涵盖了粤泰集团一路成长的印记。”天鹅湾营销总监陈波表示。

天鹅湾项目第四期将于9月17日耀世开盘,此次房源涵盖了从两房、三房到四房,从50度江景到180度绝版江景,从塔板结合到纯板式南北通透典藏,从品质产品到人文邻里的大构建。

为确保天鹅湾品质,由贝尔高林大师扛鼎创意园林设计,建筑风格是低调而耐看的大都会Artdeco风格,项目容积率1.2,近乎别墅容积率,100-400米的楼间距,53%的绿化率

(含水系80%的绿化率)。

天鹅湾不仅提供高品质居住体验,还构建关注心灵的人文精神;保证良好而贴心的物业服务的同时,还营造了浓郁的人文氛围和幸福的邻里互动。

陈波表示,此次推出四期产品除了针对品质、户型、园林和物业,做了前三期全面大升级外,还将“从心出发”,更注重居家健康的生活方式,将豪宅品质升华到精神层面。将文化展览、生活艺术、健康运动、人文精神融入社区活动的搭建,提高业主文化生活品质。

“不做则已,做则极致,天鹅湾旨在为高净值人群、峰人群打造人生二次追求的终极理想居所。粤泰集

团虽已进入百亿大军,但不会刻意追求‘千亿俱乐部’,也不会进行流水线生产,我们要致力于融合建筑美学和心灵美学,打造全生命周期的住宅,实现品质生活新理念。”

天鹅湾9月17日的开盘盛典,活动丰富多彩,包括奥迪越野车天鹅湾试驾,并有价值万元的LV箱包、名表、钻石、业主韩定辉老师书法作品、奥迪系列产品统一元起拍。更有人体艺术彩绘等活动,来自小区业主、奥迪车主、30多名摄影爱好者、10多家媒体朋友们将共同开启从视觉到体验的饕餮盛宴。

咨询电话: 0898-6655 8888

海口万达广场 城南板块翘楚

海口三年棚改计划正在如火如荼进行中。秀英“十三五”期间要推动的棚改项目有新海村、五源河片区、儒益一业里片区、石山镇墟和永兴镇墟改造等棚改项目。其中,以海秀为中心的城市副中心建设,通过万达广场等实力企业和健康医疗带动该片区发展,完善秀英区城市功能,提升城市品位。

城市每一次前进,都需要中流砥柱的扛鼎。万达造城能力有目共睹,历经28年,在全国创下150座万达广场的商业传奇。海口万达广场,海口城南板块的领袖级项目,自万达入驻秀英,各大城市级品牌开发商竞相进驻,使得城南成为了海口品牌开发商最密集的区域,万达引发的磁场效应还在极速发酵中。

作为一个“国民级”品牌,万达的

热销从未冷却。从商铺到住宅,无一不让海口地产为之惊叹。自万达全民投资品——万立方LOFT公寓推出以来,叫好又叫座。万达品牌加持、不断增长的地域价值和万达广场带来的客流,加之产品本身5.1米层高、超低总价、买一层用两层,更是为公寓的热度锦上添花。目前公寓全城火爆认筹中,态势喜人。

被租金不断“追着跑”,你还能跑多远?从长远经济效益看,不如拥有万达一套公寓来得实在,自住、出租、办公用途广泛。与此同时,万达广场将于今年12月底盛大开业,浓厚的商业氛围将成为投资利器之一,LOFT公寓自然而然坐等升值。海口万达广场,新的城市中心正在崛起,新一轮的投资风暴正在来袭。

绿地·福邸首映礼耀世盛启

8月28日,绿地·福邸首映礼于海口西海岸香格里拉大酒店耀世盛启,千人共聚,共襄盛举。

当天14时许,在奇幻炫目的激光舞中,“匠心巨著 久仰名门”绿地·福邸首映礼正式拉开序幕,动感的音乐,炫酷的舞蹈,一开场便给众人一次无与伦比的震撼体验,赢得现场嘉宾掌声雷动,赞赏不已。

发布会现场,海口市房地产协会会长戴开权上台致辞,为现场所有嘉宾详细解读了西海岸卓越的区位优势。绿地海长流项目林总带领大家回顾了海长流四年以来的风雨历程,并向所有出席发布会的嘉宾表示诚挚的感谢,表示绿地海长流所有的荣耀都离不开社会各界的支持与信赖。

绿地·福邸是绿地集团千亿布局海南的首座豪宅,以绿地集团全球视野为指导,聚合各大国际知名专业团队倾力打造而成。发布会进程中,上

海万千国际建筑设计事务所林星宇总经理、摩高国际马总相继登台,为大家详细介绍了福邸的恢弘社区园林,以及建筑的规划设计原理,蕴藏其中的众多匠心细节也被一一揭露,绿地·福邸的卓越品质跃然纸上,赢得了所有人的高度认可,现场掌声经久不息。

本次发布会中,除了社会各界领导与代表的参与,现场更有“卡地亚私人奢侈品鉴”倾情上演,被誉为“皇帝的珠宝商,珠宝商的皇帝”的卡地亚近百款经典奢侈品在此一展风华。发布会现场更为到场嘉宾送出了数件卡地亚奢侈品幸运大奖,引得现场高潮迭起,沸腾不已。

绿地·福邸首映礼,是福邸的首次全球公开盛典,卡地亚私人奢侈品鉴的倾情助阵,也成为两大奢侈品牌的盛世交汇,绿地·福邸的卓绝品质赢得了认可和肯定,更有不少客户现场认筹成交,为本次首映盛典划下圆满的句号。

一周样板间

设计师: 叶心林
项目地址: 琼海博鳌中信龙涛岭A16
项目面积: 300平方米
项目风格: 现代、简约、奢华
主要材料: 地砖、大理石、硬包、相应的灯光辅助
设计说明: 本案所采用的设计元素注重与周边热带风情溪涧林区的呼应,从而营造自然园林景观休闲、度假、散心的怡然氛围。室内风格定位为现代情调,同时描绘海岛风情文化,通过相得益彰的软饰搭配与摆设,成功塑造多功能空间以及丰富的旅居文化组合。

星艺装饰
XINGYI DECORATION
地址: 海口市滨海大道居然之家七楼整层 6853 8000

华启品味装饰
热线: 68581005 68581006
地址: 海口市珠江广场帝都大厦11楼

HK 家装课堂



用强化木地板 打造会呼吸的家

比起实木地板,稳定耐用、材质温和的强化地板装饰效果亦不逊色,保养也更加方便。一些常见的地板问题很少出现在强化地板上,除了工艺和原料的区别之外,大品牌出品的强化地板品质更有保证。

强化地板选购技巧

强化地板的耐磨性优于其他地板,耐磨系数越大使用寿命越长。另外,强化地板槽口四周如果没有防潮封边,且拼接不紧密,地板就容易起翘、发出异响。

地板铺装技巧

铺装地板之前,要提前一个星期保持地面干燥,避免湿度过高,同时要做好地面找平;新铺的水泥一定要完全干透,避免细菌滋生;铺地板之前,要在地面铺上一层防潮膜,并将封口封好,减少水汽渗透的可能性。

地板买回来之后,不要急着铺装,最好放在干燥避光或要铺装的地方,静置一两天,让地板的含水率与室内含水率相互平衡。地板含水率稳定之后再行铺装工作,这样有利于延长地板的使用寿命。

地板日常养护

地板铺装好之后并不是万事大吉,日常使用还要注意清洁和养护工作。

地板木纤维若水分流失会导致收缩干裂,所以室内湿度要保持在50%-70%之间,每周有两三次用拧干不滴水的湿抹布擦拭,或者用小型加湿器为居室进行加湿,保持室内空气湿度平衡。

长时间的日光直射会导致地板开裂褪色,太阳猛烈的时候可以拉上窗帘遮挡阳光,一些日光直射位置可以铺上地毯避免阳光直射;地板若被水溅湿了,要用干抹布擦干,绝对不能用风筒直吹或烘干机烘干。

本栏目鸣谢海南华启品味的大力支持

上海掀离婚买房潮 官方辟谣救“房疯”

这两天,上海流行“房疯”,这都是因为一个传闻。按照传闻,9月起,离婚不足一年的购房者,限购及贷款政策按照离婚前的家庭情况处理。受此传闻影响,上海各地民政局出现一波离婚高潮。据上海链家市场研究部数据显示:8月22日-28日上海全市商品住宅成交量为55.57万m2,环比上涨93.02%;成交均价为43571元/m2,环比上涨5.60%。

在市民“狂热离婚”的情况下,8月29日晚间,上海住建委出面紧急辟谣。据@上海发布消息,上海市住建委明确表示,没有研究过此类政策。然而,上海住建委的辟谣似乎未起到明显作用。

对于此轮上海“房疯”,中原地产首席分析师张大伟认为,出现这些投资需求的主要原因都是过多的货币供应。在货币过多供应的影响下,投资需求无限大的释放在房地产市场。

(央广)

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158