

想卖房子卡在了“迁户”上,束手无策的卖主求助媒体 前房东不肯迁出户口怎么办?

□记者 胡珊

昨天,本报新闻热线87777777接到陈女士(应对方要求化名)的来电,她声音很焦急:“我2003年买了江东锦苑东巷一套二手房,现在想把它卖掉,但前房东的户口至今未迁出,多次跟前房东协商无果,现在有什么办法吗?”

前房东一家户口还没有迁出

陈女士是外地人,来宁波打拼多年。2003年,她花20万元在锦苑东巷买了一套50多平方米的房子。

“那时我刚刚从校园出来,没什么经验,也没在意户口这件事。”陈女士说,房屋所有权过户后,她就直接搬了进去,一住就是13年,期间也从未查询过房子的户口情况。

前段时间,陈女士想把

这套小房子卖掉,换一套大的。她跟买家谈好价格签好了合同。合同里有一条关于迁户的约定,即陈女士需要在一定期限内将房子里所有的户口迁出。于是她去查了房子的落户情况,才知道前房东一家三口的户口还没有迁出。

陈女士叙述说:“我去找了前房东,对方的一双儿女都已成年,而且也各自有

家,前房东自己租了一间房。一开始他是答应迁出的,但跟我抱怨房子卖得便宜了,我说当时的市价就是如此。后来他又说要跟子女商量,自己做不了主。”

“我也到前房东子女的工作单位找过他们,一开始他儿子同意迁出,但拖了一个星期也没办。后来再找他,就说迁户口太麻烦了。”

“为了这事,我找过辖

区民警,也找到前房东子女工作单位的老总,希望协商此事。但对方不接民警电话,老总也说劝告无效。”

“这套房子我原本跟下家约好,等对方公积金贷款下来后再办理过户,可1月1日后宁波二手房交易的契税政策有变化,为了省一些契税,买家希望在12月31日前就办好过户手续,你说我着急不着急?”

前房东儿子:“我家也有难处”

昨天,记者联系了陈女士前房东的儿子刘先生(化名)。刘先生说,其实这两天他也焦头烂额,正在处理这件事,但是迁户口的事情比较复杂,不是一天两天能办好的。

“我们家的情况她不了解。迁户口涉及3家人,哪那

么容易?”刘先生说,“而且我父亲户口挂在锦苑东巷还有一笔无房补助,每年两三千元。不知道迁走以后,这笔补助是否还可以享受得到。”

“其实我们家3个户口迁不迁走,根本就不损害陈女士下手买家的利益。第

一,房子里并没有学龄儿童的户口,不会影响下手买孩子读书;第二,国家也没有规定,新房主的户口迁进来前老房主的户口必须迁干净。陈女士的下手买家想迁多少户口过来都没有阻碍,为什么这么急着要我们迁?”

对于陈女士找了辖区民警,又找了他们单位领导的做法,刘先生显得不太高兴:“我们也不是不讲道理的人,在不损害我们家利益的前提下,户口我肯定会迁走的。但是,她到处查我的信息,又找到我的工作单位,对我影响太大了。”

这样的情况好多人碰到过

目前陈女士和刘先生一家的事情还在进一步协商中,但卖房遇到前房东不肯迁走户口的情况,好多人碰到过。记者随便在办公室一问,同事们亲历的或身边发生的例子就不少。网上关于落户的提醒也很多,但就是没有如何让前房东迁户的解决办法。大家的一个共同的疑惑是,如果前房东不肯迁走户口,有没有办法能让他强制迁?

浙江和义观达律师事务所律师鲍欣媛说,《浙江省常住户口登记管理规定(试行)》第35条规定了强制

迁户的4种情形,“有下列情形之一的公民,应当将户口迁往本人的合法固定住所处;本人无合法固定住所的,可以迁往同意被投靠、有家庭户口的亲友处;本人无合法固定住所且无处投靠的,应当迁往所在社区、村(居)委会或者乡(镇、街道)的社区集体户:(一)因房屋产权转移、离婚等原因,失去现户口登记住址所在地房屋所有权或者使用权的;(二)因征地、房屋拆迁等原因,失去现户口登记住址所在地房屋所有权或者使用权的;(三)户口登记

在单位集体户,现单位不存在、本人离开单位或者本人带有家庭成员的;(四)其他按规定应当将户口迁出现户口登记住址的情形。”

“第35条同时明确,申报义务人不按本条规定迁移户口的,经县级公安机关核准,公安派出所可以凭调查取得的材料,将有关公民的户口迁往本人的合法固定住所处或者本人所属社区、村(居)委会或者乡(镇、街道)的社区集体户。也就是说,公安机关有强制申报义务人迁户的权力。”

现实中有没有强制迁

户的案例,记者也咨询了一名资深户籍民警。他称,“我还没有听说过。大部分的情况都是民警将前房东叫来,一起协商此事。一般情况下,前房东都主动配合迁了。”

“还有一点可能很多人有误区——觉得房子里有户口存在,会妨碍新户口的迁入。但除非是孩子要读书,房子里原来学龄儿童的户口可能影响买主孩子读书,此外房子原来的户口其实并不会妨碍新户口的迁入。现在很多人买房都会约定一条户口迁出的条款,大多数人无非是求个心安罢了。”该民警这样表示。

●●● 相关链接

前房东不肯迁户口,几乎是一个全国性的难题,各地都在积极寻求解决之道。今年11月1日,《江苏省常住户口登记管理规定》的实施,对于“不愿意迁户口的前房东”做出了强制迁户的明确规定。

规定第96条称,因合法稳定住所所有权转移,该住所内原登记户口未迁出,现所有权人书面申请将该住所内原登记人员户口迁出,江苏省公安机关调查核实情况属实的,告知该住所内原登记人员按规定迁出户口。经公安机关告知后,原户口登记人员未迁出户口的,公安机关可以凭有关材料将其户口迁至社区家庭户。

公安机关“强迁”户口所需材料为:现所有权人书面申请、现所有权人居民户口簿、现所有权人合法稳定住所证明、迁出户口告知书。

●●● 后续报道

长丰新村居民松了口气 终于能睡安稳觉了

本报讯(记者 张明强) 上月24日,本报报道了长丰新村3号、4号楼的32户居民,因旁边一家夜宵店排油烟机通宵达旦发出声响,长期难以入眠。记者昨天获悉,该夜宵店将停业整顿。

鄞州区直属市场监督管理所一位姓王的工作人员称,该店由于没有办理工商营业执照、环评检测等,市场监管部门要求店老板贺先生从5日起停业整顿。待补办手续,改造排油烟系统后再进行营业。而贺先生表示,该店经营不景气,准备转让。若一时转让不掉,将改为火锅店或其他白天经营的店面。

爆料人吴先生昨天对记者说:“晚报报道后,我发现这家店把之前直径约半米的烟囱换成了更细一点的管道,晚上开始嗡嗡声减小了。”

住在3号3楼的王女士,此前为了躲避噪音,把床铺移到客厅里。昨天,一见到记者,她难掩兴奋之情:“事情能这么快解决,真是太感谢晚报了。我是在商场上班的,每天晚上10点钟下班,到家后很想躺下来就睡。但他们的机器整夜响,卧室里吵得根本无法入眠,只有在客厅里才会好一点。这两天听到(排油烟机发出的)的声音小多了。”当记者告诉她该店从5日起进行停业整顿,不会再发出噪音时,王女士称“准备搬到卧室里来睡”。

畅行甬城 宁波治堵在行动

市治堵办邀请市民 参观停车设施项目

本报讯(记者 张贻富 通讯员 王蓉) 停车体系优化一直是宁波市交通治堵的“六大行动”之一。近年来,宁波市在缓解行车难、停车难上做了大量工作。今年主城区新增停车位20000个,其中公共停车位2000个。

12月9日上午,市治堵办将特别邀请市民代表参观停车设施项目,主要参观中医院北公交综合体、外滩大桥桥下空间利用、宁波大剧院错时停车共享。此次活动将邀请20名市民代表参加,报名电话是87206690,额满为止。

据了解,中医院北是宁波市首个公交综合体项目,在承担公交首末站功能的基础上同步配置了公共停车设施,实现停车+公交无缝换乘;宁波大剧院即将推行“错时共享”,提高现有停车资源的利用率;外滩大桥利用桥下空间、零星用地,增配临时公共停车设施。



在美国获特等金奖

正宗椰树牌椰汁

2016年10月7日

在美国获得巴拿马特等金奖



早晚一杯 白白嫩嫩

产自世界长寿之乡海南岛澄迈

宁波当地总经销: 宁波市中糖酒业有限公司 宁波市江北区人民路529号 电话: 0574-87357767 87660379