

破解“领证难” 喜圆“红本梦”

长沙市按揭贷款购房者纸质房产证领取现状调查

湖南法治报全媒体记者 何金燕 罗霞 曾雨田 见习记者 梁原

“按揭贷款客户为何不能领取房产证？”前不久，长沙市民顾先生公开提出质疑。几经周折后，他才领到纸质房产证原件。一纸证书，凝结汗水，深藏梦想。

辛苦攒钱买房安家，为什么迟迟拿不到房本？按揭贷款购房只能领取房产证复印件？纸质房产证原件到底在哪里？银行扣留该证是否合法？

带着这些疑问，近一个月以来，本报记者深入长沙市不动产登记中心、多家银行调查采访。

按揭贷款购房者领房本受阻 公开质疑引发关注

一个月前，长沙市民顾先生购买的新房交房了。

如何快速拿到自己的纸质房产证？顾先生依次咨询了开发商、按揭贷款银行、长沙市12345政务服务热线和长沙市不动产登记中心。

“开发商和按揭贷款银行都表示，没有扣留我的房产证。不动产登记中心告知，我目前不能申领纸质房产证，因为有贷款。”作为一名法律从业人员，顾先生认为，这种行为明显违法。

“违法制度不仅影响我一个人，也影响了长沙千千万万按揭贷款买房的老百姓。”一怒之下，顾先生给市长信箱写信反映情况。

写信后的第2天，长沙市不动产登记中心法规科主动联系了顾先生。

10月11日，长沙市不动产登记中心在市长信箱中进行了书面答复：“我中心召集相关业务科室进行了研处，现已对预告登记、转本登记的发证流程再次进行了优化。登记中心在办理完预告登记、转本登记业务后，将不动产权证书电子证照推送给权利人。如权利人需要纸质版不动产权证，可由本人持身份证明原件到我中心任一办事点申领。”

10月12日，顾先生来到芙蓉区政务服务中心，顺利拿到了自己的纸质房产证。

10月13日，本报记者报道了顾先生领取房产证的曲折经历，第一时间在湖南日报·新湖南客户端推送了消息《市民质疑按揭贷款客户不能领取房产证？不动产登记中心：立即改正》，引发社会广泛关注。

“房产证原件没在自己手里，总感觉房子好像是我的，又好像不是我的。”每个月辛苦攒钱按时还房贷13年了，家住长沙县的刘女士从未见过自己的纸质房产证。

和很多按揭贷款购房者一样，她从银行得到的消息：在房贷没有还清之前，银行必须扣押纸质房产证。



2023年10月18日，梁女士在长沙市芙蓉区政务服务中心领到纸质不动产权证书。

10月13日下午，读了顾先生领到房产证的新闻报道，刘女士立刻从中国建设银行APP上查到贷款机构电话，咨询领取房产证相关情况。

在工作人员的电话指引下，10月14日清晨，刘女士来到中国建设银行长沙铁银支行5楼窗口，填好《中国建设银行个人信贷业务押品权证领用通知书》，几分钟就拿到了房产证原件。

“这么多年来，我只见过房产证复印件，和捧到‘大红本’的感觉太不一样了。”刘女士笑着说。

记者看到，刘女士刚领回的房产证内页中，清晰地盖着“此房已抵押，抵押日期至2030年1月13日”红色字样章。

2018年，长沙的梁女士在天心区购置了一套房产，通过中国邮政储蓄银行办理了商业贷款。

和刘女士一样，受到顾先生领到房产证的启发，今年10月18日，梁女士顺利在芙蓉区政务服务中心拿到纸质房产证原件。

申领纸质不动产权证 无需银行出具书面同意书

近一个月以来，记者随机对长沙各县市区数十名按揭贷款购房者进行采访。大部分人均表示，还贷多年，未见过纸质房产证。也有小部分按揭贷款购房者告知，已经拿到纸质房产证。

为什么各大银行对纸质房产证领取相关规定并不一致？

本报多名记者分别跟随贷款多年未拿到纸质房产证的购房人，来到长沙农村商业银行不同支行咨询领证问题。

“你的贷款没结清，怎么可以拿证呢？你可以在柜台给房产证拍个照或者复印一下，但是肯定不能把证拿走。”当开福区的伍先生提出想要拿回纸质房产证时，银行工作人员如是说。

在另一网点，王女士也碰到了同样的情况。

银行为何要扣押纸质房产证？

“主要是担心客户拿抵押的房产证再进行抵押，这样就加大了银行的风险。”长沙农村商业银行某支行相关负责人告诉记者，纸质房产证作为抵押物管理要定期检查，贷款未结清前不能取出。如果客户确实需要用到纸质房产证，可以在银行工作人员陪同下借出使用，再由银行工作人员带回入库。

记者在调查中还发现，按揭贷款购房者的纸质房产证并不在同一地方，有些在开发商处，有些扣押在银行。

房产证原件究竟在哪里？

中国邮政储蓄银行长沙某支行工作人员告诉记者，2021年1月1日《民法典》正式实施后，纸质房产证均未抵押在银行。在此之前想要领取纸质房产证的，必须结清贷款。

10月18日，在接受本报记者采访时，长沙市不动产登记中心相关负责人表示，2020年10月1日起，长沙市已正式上线不动产电子证，市民可在“长

沙不动产登记”微信公众号自行查看下载使用，电子不动产登记证书与纸质不动产登记证书具有同等法律效力。

该负责人还告知，自今年10月19日起，原在长沙购房没有申领纸质不动产权证书的按揭贷款购房人，可在长沙市内7个网点选择任一网点就近申领纸质不动产权证书，无需再由银行出具书面同意书。

银行扣证违法 专家建议源头防范及时纠错

“落户、入学、卖房……经常都要用到房产证，拿不到纸质房产证，真的很不方便。”在长沙生活多年的雷女士感慨道。

2019年9月，常德的雷女士在长沙市望城区按揭贷款购买了一套住宅，她在中国建设银行办理的商业贷款。今年7月26日，雷女士在小区物业管理服务中心拿到了纸质房产证。

“我听说，银行把房产证送到小区开发商那里，开发商再放到了我们物业。这么珍贵的房产证，居然经过几次转手，弄丢了或者被盗用了，岂不是会给我带来很多麻烦？”雷女士担忧道。

长沙市岳麓区人民法院民事审判一庭法官文俊分析说，我国不动产物权采取的是登记生效主义。购房者购买的房产，所有权经依法登记就发生效力。也就是说，在不动产权证登记时，购房者就取得不动产权所有。根据《民法典》规定，购房者在购房时以房产作为担保向银行进行贷款的，银行为抵押权人，购房者提供房产为抵押财产，银行的抵押权自办理不动产抵押登记时设立，在不动产登记证上载明抵押情况。

“这个时候，该房产上存在两个物权，即购房者的所有权，银行的抵押权。抵押权自登记时设立，并不需要扣留不动产权证，银行在办理抵押登记后应当将不动产权证交还给不动产登记中心或者购房者。”文俊明确指出，银行以按揭贷款为由扣留纸质房产证的行为不合法，但这却是不少地方的习惯性做法。

“银行扣押房产证已无意义。”湖南弘一律师事务所律师谢棒分析指出，《民法典》正式生效后，抵押物转让只需通知抵押权人，不需要经过抵押权人同意，扣押纸质房产证也难以阻止购房人卖房。

如何杜绝此类现象继续发生，更好地维护购房者的合法权益？

“源头防范，及时纠错。遇到侵权行为，可以向中国人民银行12363或国家金融监督管理总局12378投诉，或向人民法院提起诉讼。”谢棒建议，金融监管部门应及时处理银行扣押证件的投诉，并发布典型案例，统一规则，源头治理；人民法院审理相关案件后，要注重以案释法，必要时发出司法建议，引导社会风尚。

■法治湘声 小案透视大民生

何金燕

因按揭贷款买房，长沙市民顾先生没能顺利领取纸质房产证。其公开质疑该违法行为引发关注，得到市长信箱回复，长沙市不动产登记中心及时知错认错并纠错。

诚如顾先生所言，“违法制度不仅影响我一个人，也影响了长沙千千万万按揭买房的老百姓”。人非圣贤，孰能无过。犯错不可怕，怕的是讳疾忌医。不屑认错本身才是错。有关部门积极回应群众关切，破解老百姓急难愁盼，其认错意识、纠错勇气、改错态度，值得点赞。

房产证，承载着购房人的梦想和汗水。不仅是其取得房屋合法所有权利的凭证，更是办理落户、上学等事项的必要凭证。笔者了解到，长沙仍有部分按揭贷款购房者未能领到纸质房产证原件。他们的纸质房产证到底如何领取？难题仍需破解。

小案透视大民生，关系大政治，关联大发展。一纸“红本”，看似轻薄，意义厚重。它承载着群众的期盼与福祉，考验着党委政府的责任和担当。望有关部门细察实情、速出实招、强化实效，用心用情托起百姓安居梦。