

962555

小忙
微调查

李阿婆的房产证



图 IC

帮忙

九旬老人想出售名下房产,但行动不便无法亲自前往不动产登记中心,过户手续该如何办理?这让市民毛女士犯了愁,她近日向“新民帮依忙”打来求助电话:“工作人员说可以办理委托公证,但我们问了一圈也没有方向。”上海老龄化程度日益加深,遇到这样的问题到底该如何解决?记者就此展开调查。

老人卧床 卖房过户被卡

毛女士的母亲李阿婆今年93岁,身体一直硬朗,前两年在苏州养老。去年8月,老人不慎摔跤,自此卧床不起。今年,毛女士将母亲送往普陀区一家养老院。“养老院每月费用一万多元,母亲退休工资不高,为了减轻我们负担,她提出卖房养老。”毛女士表示。由于李阿婆名下有一套位于普陀区区长路的老公房,经母亲同意后,毛女士委托中介挂牌出售。

“原本以为卖房是为母亲养老解忧,没想到,第一步就卡得如此艰难。”由于母亲年事已高且行动不便,无法亲自办理过户手续,毛女士向普陀区不动产登记中心咨询,希望提供上门服务,但被告知无法安排。“工作人员说,要么老人亲自到场,要么通过委托公证方式,由我们代为办理。”本以为看到了曙光,谁知委托公证之路也是“一波三折”。

产权厘清 委托公证受阻

毛女士告诉记者,父亲过世较早,母亲改嫁后再再生育子女。继父沈老伯与前妻育有五个子女。李阿婆与沈老伯一直居住在子长路那套老房,该房登记在二人名下。2015年沈老伯过世后,由李阿婆独自居住。沈老伯曾于2002年立下遗嘱,将其房产份额全部留给李阿婆。

由于涉及继承问题,去年李阿婆向普陀区人民法院起诉,要求继承房产中沈老伯的产权份额。2025年11月的民事调解书显示,该房屋归李阿婆一人所有,她补偿继子女20万元,继子女配合办理产权变更手续。当时母亲已瘫痪在床,在苏州公证处办

理了委托公证,由毛女士代为办理了产证变更事宜。

此次卖房又需办理过户手续。毛女士带着材料先后前往普陀区公证处和闸北公证处咨询。“普陀公证处的工作人员说,这是老人名下唯一一套房子,不可以买卖。还说老人年纪大,很难办委托公证。”在闸北公证处,她也得到了“难办”的回应:“他们说母亲年纪大,又是再婚家庭,即便要办委托公证,也要参照继承公证,需要所有继子女到场,流程很麻烦,不确定多久能办下来。”此外,毛女士还了解到,如需跨区上门服务,各公证处的收费标准不尽相同,具体费用根据路程远近和案件复杂程度而定。

兜兜转转,毛女士发现遇到了“死结”:“难道非要抬着担架把老人送去登记中心吗?”

一案一议 可以上门服务

记者致电普陀区不动产登记中心。工作人员回应,目前登记中心不提供上门服务。如果老人行动不便,只能通过公证委托的方式,由子女持公证书代为办理。“不论是办公证委托,还是老人亲自来窗口办理,前提是老人思维清晰,能清楚表达自己的卖房意愿。”工作人员解释,如果老人因疾病、认知障碍等原因不能辨认自己行为,若要办过户手续,则需要子女向法院申请认定老人为无民事行为能力人或限制民事行为能力人,并指定监护人。监护人凭判决书依法履行监护职责,包括出售房产用于老人的医疗、生活等必要支出。

李阿婆的情况到底能不能办委托公证?记者首先致电闸北公证处,

工作人员称需了解具体情况后回复。不久,相关工作人员来电告知:“对所有超龄老人的委托,我们的判断和审查没法‘一刀切’,需要了解老人身体情况、婚姻情况、书面表达签字能力等。配偶过世后涉及卖房,还要看遗产是否处理清楚。一定是详细询问了解,一案一议、一案一判,无法给出统一的说明。”

随后,记者联系普陀区公证处。相关负责人介绍,对于行动不便的高龄老人,公证处可以提供“上门服务”。不过他也坦言,类似李阿婆这样的九旬老人,且名下只有唯一房产,公证处在受理这类高龄老人委托时确实会很谨慎。“因为稍有不注意,对老人未来的生活会有很大影响。”他介绍,实践中也遇到不少高龄老人口齿表达不清,或有认知障碍,无法办理委托公证。因此,公证员会先远程了解老人状况,通过电话或视频初步判断其表达能力和生理状况,再确定有无上门必要。“我们上门后会与老人面对面交流,看其思维逻辑和表达能力,确定卖房是不是其本人意愿,是否清楚自己的行为。”

针对李阿婆的情况,该负责人解释,房屋本是夫妻共同财产,沈老伯先过世,其子女本可继承父亲所属的房产份额。但鉴于该套房屋产权已厘清,归李阿婆所有,且有民事调解书为据,因此只要老人思维清楚、表达没问题,就可以办理委托公证。“如果没有那份判决书,或者产权不明晰,就需要继子女都到场,先做继承公证,再为老人做委托公证,流程时间就会比较长。”

多方协调 终拿到委托书

业内人士坦言,公证处在办理70

岁以上老人委托公证时,常常面临多重考量。实践中曾遇到过不少棘手案例:有老人办完委托后后悔,称当初受子女胁迫;也有多子女家庭因一人办理委托卖房,引发家庭矛盾;更有子女卖房后对老人后续生活不闻不问,导致老人晚年生活失去保障。这些情况一旦发生,公证处往往成为矛盾焦点。

正因如此,公证员面对高龄老人时不得不更加审慎——反复确认老人真实意愿、评估其表达能力、厘清家庭关系,确保产权清晰无争议。“很多家属觉得公证员问东问西,流程繁琐,甚至认为是在‘刁难’,其实这些步骤都是为了保护老人。”该业内人士解释,如果老人因疾病或认知障碍无法清楚表达意愿,公证处就无法办理委托公证,这也是保护老人权益的一道防线。

正是这些实践中的风险考量,使得公证处格外谨慎。对于家属而言,这意味着更长的等待、更复杂的材料,甚至可能因细节不清而被“卡住”。毛女士的奔波,正是这种“谨慎”与“无奈”交织下的真实写照。

为解决毛女士的困扰,记者与她一同来到上海东方公证处。经详细沟通并查阅材料,公证员告知:“李阿婆再婚家庭的情况比较复杂,但好在产权清晰,老人思路清楚,我们可以上门为她办理委托公证。”在公证员上门后的第十天,毛女士顺利拿到委托书。

毛女士感慨道:“像我们这样家里有高龄老人的,以后只会越来越多。希望相关部门能把流程讲清楚、说明白,让家属少跑冤枉路,真正为老年人提供更人性化的服务。”

本报记者 季晟祯

九旬阿婆患病卧床,女儿代办卖房过户遇阻

高龄老人委托公证为何难

高龄老人委托公证需注意哪些事?

【小贴士】

针对报道中反映的老年人办理委托公证过程中遇到的常见问题,以及市民普遍关心的公证事项,记者整理出这份实用问答。

问:委托公证和继承公证有啥区别?

答:两者极易混淆,核心区别在于“人活着”还是“人没了”。

委托公证(卖房常用):产权人(老人)在世时授权他人代办手续。遵循“人跟着人走”原则,根据《公证法》,老人可在住所地、居住地等地办理。比如老人住在

外地,可在当地办理。例如,王阿婆户口在上海但长期住在苏州的养老院,她可以在苏州办理委托公证。继承公证:产权人去世后确定遗产归属。遵循“房跟着房走”原则,

必须由不动产所在地的公证处办理。也就是说,只要房子在上海,哪怕所有继承人都在外地,也必须到上海的公证处办理继承公证。

问:是不是必须去房子所在的区办公证?

答:不需要必须去房子所在的区。上海任一公证处出具的委托公证书、继承公证书,均可用于全市各不动产登记中心办理过户手续。上海各公证处独立受理业务,出具的文书法律效力完全相同,不动产登记中心均予以认可。如需上门服务,建议可根据老人居住地或医院所在地,向就近的公证处申请。

问:办理卖房委托,基础材料要带哪些?

答:需提供:委托人(老人)身份证、户口簿、婚姻状况文件、配偶身份证、房产证、受托人(子女)身份证复印件、委托人与受托人的关系证明。特别注意:若房产属夫妻共同财产,哪怕产证只有一方名字,必须夫妻双

方共同到场签字,不能由一方代办。若夫妻有一方去世,可能需要视情况办理继承公证手续。

问:老人行动不便无法出门,公证员能上门服务吗?

答:可以。对于行动不便的高龄、生病或残疾人,上海的公证处通常提供“上门公证”服务。子女可先到公证处“预受理”提交材料初审,符合条件公证处会安排两名工作人员上门。特别提醒:70岁以上老人办委托,需有额外一名近亲属陪同并提供关系证明,这是为了保护老人权益。

问:公证员非要老人亲口说“我愿意”吗?

答:这是对老人最大的保护。公证员必须当面确认老人真实意愿,排除被胁迫的可能。如果老人无法清楚表达(如患有阿尔茨海默病),公证处就无法办理委托公证。

问:80岁以上老人办遗嘱

公证,是免费的吗?

答:没错。上海公证行业对80周岁以上老人首次办理遗嘱公证免收公证费。符合条件的老人可携带证件前往公证处办理,建议提前电话预约。

问:还有不清楚的,可以打哪个电话咨询?

答:欢迎拨打12348上海法网法律服务热线,这是市司法局服务热线,可提供公证咨询。也可登录“上海公证网”或通过“上海市公证协会”微信公众号查询各区公证处电话。

本报记者
季晟祯



本版编辑/肖柳曼
本版视觉/晏云阳



■ 几经波折,毛女士终于拿到了委托公证书
受访者供图