

一元钱“卖房”

□ 陈慈林（浙江杭州，国企干部）



漫画 / 崔泓

当年，为当时还未结婚的儿子买了套小房子。儿子为显孝心，房产证上写了我们三人的名字。

几年后儿子娶妻生子，他一家三口的户口都落在这套房子里。2020年9月，孙子一丁要读小学了，离家不到百米就是学校，虽非名校，也还差强人意。我们放弃民办小学摇号，定心准备入读家门口的学校。

自国家放开二胎生育后，小学新生报名人数剧增，超过学校招录能力。于是根据学区划分、房屋产权、户口归属及居住时间等综合因素，把招录次序分为一表至四表。

对照条件，我们认为一丁铁定属于一表生。5月下旬网上递交报名相应资料，6月上旬验看户口本、房产证、结婚证等，校方让回家静候7月12日录取通知。

不料变故突起：7月8日上午，儿子接到学校招生老师电话，因房屋产权系与父母共有，一丁从一表降为三表，可能被

调剂到四五公里外另一校区入读……我们全家都蒙了。

询问校方，解释是“一套房产6年内只允许一名学龄儿童（双胞胎和二胎除外）入学，因共有产权人也有子女入读权，故划为表三生”。校方表示，一丁如要恢复一表生资格，必须从房产证上剔除其他共有人，让户主享有完整产权。但必须在第一批录取名单上报区教育局前办妥，时间是9日（周五）中午12时前，最迟也须在7月16日第二批补录名单上报前办妥。

8日下午起，全家紧急行动，分头寻觅良策。本人忝为法律本科毕业生，又有上百起案件诉讼代理人经历，但没有不动产权变更案件的经历。赶紧“恶补”相关法规，并向从事司法工作的同学寻求帮助。

力争挤上首批录取名单，留给我们只有9日上午半天时间。

“恶补”后知悉，不动产权变更有

赠送和买卖二途。赠送须先经公证：公证处对赠送不动产经14个工作日公示无异议，方可出具公证书，再到不动产权属登记机关办理变更手续。走此程序，需交纳房价评估费、公示费、公证费和契税，一套价值100多万元的房子，至少要花三四万元钱。此法对我们不适用。

如通过买卖变更产权，则要找中介，房价评估，办理过户。房屋评估费、中介代理费和契税加起来，也要交纳小几万。两种途径都需要一定时间，不但第一批录取赶不上，说不定连“末班车”都挤不上了。

正当我们陷入焦虑时，23时多，一名律师同学提供了一条捷径：直接去不动产管理服务大厅，以产权买卖形式完成变更，正常情况2小时内就可办结。该同学说：“上个月我刚办过一起，但一定要有亲子证明。”

儿子到外地读书后，全家户口就分开了，亲子证明要到原户籍所在地开具，来回至少一天。突然我想起保存了30多年的独生子女证，上面清晰地记录了儿子与我们的关系……

次日一早，我们带上各种证件赶到办证大厅，顺利抢到第2号。在提供了各自身份证和房产证、土地证、契税证原件后，先分割共有产权：儿子占99%，我与老伴共占1%。因系亲子关系，房价协商解决，不产生评估费，1%的产权作价人民币1元。契税、营业税均按房价1元作基数收取，加上换证工本费，总共不到300元。

得益于杭州市政府“最多跑一次”承诺，服务大厅里多部门“流水线”联合办公。不到2小时，儿子就拿到了一本单独产权的“不动产证”。9月1日，开心的小儿郎成了家门口学校的一年级新生。