



房产证记录着房屋登记信息,直接证明谁是房子的主人,是房主对房屋行使占有、使用、收益和处理权利的合法凭证。但是,由于种种原因,目前我市迟迟拿不到房产证的购房者却大有人在。购房时开发商总是承诺很快就会拿到房产证,为什么买房后却迟迟拿不到房产证呢——

# 房产证,我怎样才能拥有你?

■记者余华韵 通讯员李文元 张臻

房屋是一种不动产,价值大,少则十几万元,多则上百万元,所以买房子理所当然要办理房产证明。可就是这天经地义的事情,在现实中却非常难。那么,房产证究竟为何难办呢?近日,记者进行了采访。

第一次买房谁都没有经验,有哪些程序?哪些地方需要注意?普通消费者大多不知道,上当吃亏是免不了的事,轻则损失一些金钱,重则会留下不少“后遗症”……

采访中,袁女士说,自己购房4年多了,至今还没见到房产证。袁女士气愤之余,更多的是无奈,“2004年底打算购买房屋前,我去看过很多楼盘,最终选择了离上班地方比较近的北京路某小区。没付房款之前,售楼小姐几乎一天打3个电话来,每次去售楼部,他们忙前忙后,服务热情周到。可付完房款后,除了每个月催

交物业管理费、水费外,几乎没有人再理我了。5年过去了,售楼处的人换了一茬又一茬,可我手里还仅仅是一套预售合同,开发商承诺的房产证,还是‘一纸空文’。”

采访中,记者多次听到市民议论商品房产权证迟迟拿不到手。多数购房者称,为了能尽快拿到房产证,自己多次与承担代办任务的开发商接洽,“差一点就跑断了腿,磨破了嘴”,可每次去问时,开发商不是回答“再等一段时间”,就是说“正在办理之中”,或者以各种理由搪塞,弄得购房者一头雾水。家住三堰某小区的贺女士告诉记者:“住商品房,最害怕的就是遇上不负责任的物业公司和拿不到房产证的开发商。现在我们小区的物业管理还凑和,可入住两年多了,房产证却不见踪影。”

据介绍,目前我市已开发的楼盘中,房产证多数是由开发商代办,购房者只需在几项必缴费用之外,再向开发商交纳一定金额的代办费即可。但是,很多开发商往往只忙于预售楼盘、回笼资金,却对代办房产证之事一拖再拖,让购房者叫苦不迭。

现象:没有房产证,购房者麻烦一大堆

逾期未办理房产证会给业主带来什么影响呢?据了解,无房产证除了引发上学难、就业难、户口不能迁移、房屋不能抵押、不能转让、不能继承产权等一系列问题之外,还给购房者带来沉重的心理压力。因长时间没有拿到房产证而引起的官司,也屡屡在我市发生。

“我是2006年买的房子。3年了,我们这个小区里的业主都没有拿到房产证,这其中的烦躁、焦虑,你们根本无法理解!”近日,在东岳路某大型小区门前,记者遇到了多年的朋友冯先生,他一脸无奈地告诉记者:“两年来,我几乎每天都要找开发商理论,前段时间开发商突然不见了踪影,最近听说又换了开发商。窝了一肚子火,回到家只好向家人发牢骚。”

“没有房产证简直是处处受气。”冯先生说,首先是小孩不能按区域上学;自己办公司需要经营场所证明,因无法

出示房产证,注册地址受影响;搞点投资没有房产证不能抵押,错过了很多商业机会……

采访中冯先生同住一个小区的黄先生时,他的语气显得很沉重。他说,自己和冯先生是同一年买的房子,3年来,他和冯先生一样,只要一有时间就跑到开发商那里询问房产证的办理情况,每次开发商都用各种理由推诿,每次都是无功而返。因为没有房产证,孩子每年上学要多花几千元,回家后还得遭受老婆的数落。一次酒后,他把拳头砸向了自己的女人,女人哭着跑回娘家再也没回来。今年4月,备受煎熬的他收到法院的传票,内容是妻子要起诉离婚。

记者在采访中我发现,我市像这样买房多年,由于各种原因办不到房产证的人有很多。一些开发商在利益驱使下,只管收钱不顾消费者利益的情况时有发生,特别是逾期未办理房产证问题已成为当前房地产市场最为突出的问题。今年以来,市房管局共受理了159件投诉,其中逾期未办产权证的达91件,占总投诉案件的57%。

## 手续齐全 最快3天可拿房产证

■记者余华韵 通讯员李文元 张臻

购买商品房如果手续齐全,5天就可拿到属于你的房屋产权证。这是记者日前从市房管局获得的最新消息。

不少有过购房经历的人知道,在签订购房合同中关于办理产权证条款时,开发商一般会写“交房后90天内办证”,有的写明需要在交房后半年甚至更长时间内办证。

近年来,由于购房者的自我保护意识增强,开发商不得不同意在购房合同中签下“交房后3个月内办理产权证”的时间限制,时间缩短到3个月,不是说办理产权证需要3个月,这只是开发商协助购房者办证的约定期限。由于办理产权证需要开发商协助,而有时购房者将在购房合同、发票等资料交给开发商后,开发商由于种种原因需要几天、一周甚至几年的时间才能够将产权证交到购房者手中,这便造成了购房者对协助办证期限和房产管理部门的规定办证时限上的误解。

针对这种情况,市房屋产权管理处工作人员告诉记者,他们作为具体承担城区城市房屋所有权的取得、转移、变更和设定他项权利的登记发证工作单位,在保障购房者合法权益的情况下,为了彻底消除购房者关于办理产权证的担心和误会,为购房者提供更周到、便捷的服务,他们一直在想尽办法精简办事程序,如今已能做到只要手续齐全,购房者最短3天就可拿到房屋产权证。

据介绍,根据建设部的指导意见,我市承诺办理房产证的时限为:一般在资料齐备情况下,新建商品房初始登记,5个工作日;个人自建房初始登记,10个工作日;购买商品,3个工作日;二手房转让,5个工作日;抵押登记、变更登记,5个工作日;抵押权注销、产权注销登记等较为简单的业务可当场办结;对于大批量业务和疑难业务时间适当延长。

# 房产证为何“难产”?

■记者余华韵 通讯员李文元 余世龙

根据国家建设部的规定,开发商自房屋竣工之日起,3个月内就应携土地证、建设工程规划许可证、施工许可证、工程质量合格证明、测绘成果报告到产权管理部门办理初始登记,产权管理部门从受理初始登记之日起,30个工作日内核准登记并颁发房产证。如果没有特殊情况,购房者最长在房屋竣工验收后5个月内即可拿到房产证。

既然如此,应该说房产证办理是件很简单、不需要花费太多时间和精力事情,可很多市民为何觉得办房产证是个令人头疼不已的麻烦事呢?究竟是什么让商品房的产权证“难产”呢?连日来,记者经过探访,发现了房产证“难产”的一些原因。

### 原因之一:开发商手续不齐

调查了解,现实中生活,造成房产证“难产”的原因,多数是因为房地产开发商手续不齐。

不能及时提供土地证。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定,土地使用者应当在签订土地使用权出让合同60日内,支付全部土地使用权出让金。目前,我市有少数开发商在签订《土地出让合同》取得《用地通知书》后,因没有按规定时间支付土地出让金,所以就不能及时取得《土地证》。如:湖北恒昇房地产开发有限公司十堰分公司开发的“学府住宅小区”等,因未缴土地出让金,不能取得《土地证》,导致购房者的房产证至今无法办理。

缺少规划手续。开发商擅自超规划开发现象比较严重,超楼层建设,尤其是超面

积开发现象较为普遍。这些超楼层、超面积建设的部分又不能及时补办合法手续,导致不能办理房产证。据了解,由十堰鑫鑫房地产开发有限公司在车城西路开发的“民安花园小区”,规划总建筑面积为14900平方米,2006年5月竣工,实际总建筑面积18700平方米,超规划开发3800平方米,市规划主管部门对该公司超规划问题作出了行政处罚,而该公司至今未履行缴纳罚款义务,致使《规划许可证》仍未办理。

不能及时取得《建筑工程竣工验收备案证》。《建筑工程竣工验收备案证》是办理房屋产权初始登记的要件之一,也是商品房验收合格的标志性文件。从我市房地产开发企业逾期办理房产证的个案来看,不能及时取得《建筑工程竣工验收备案证》导致不能办理房产证的问题相当普遍。有的商品房因不能及时进行竣工验收,导致办理房产证延期等。

据介绍,新开发的楼盘需要验收的环节很多,涉及建设、国土、消防、园林、环保、规划、房管等多个部门,如果其中一项不达标,综合验收就无法通过,规划部门就不能发给正式的建设工程规划许可证。当然,开发商还必须按税收法律法规要求及时缴清税款,否则就无法申请房产登记。这些环节一环紧扣一环,只要其中任何一个环节出现纰漏,或者其中任何一个环节出现脱钩,势必影响开发商领取“大房产证”。这么一来,购房者就无法办理“小房产证”。

### 原因之二:开发商经营不善,企业倒闭

《商品房销售管理办法》规定,房地产

开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。但有的开发企业倒闭或开发商下落不明,无法提供办理房屋权属登记的相关资料,使得该商品房无法办理产权证,造成新的遗留问题。

例如,市银信房地产公司开发的“银信综合楼”,因企业倒闭,造成房产证无法办理;市鑫园房地产公司开发的“卧龙山庄”,因企业“人去楼空”,无法办理房产证。

### 原因之三:开发商与建筑施工单位存在经济纠纷

开发建设单位的房地产开发项目在发包过程中,发包方与中标单位为逃避或减少规费,签订不正当的“阴阳施工合同”,形式上按投标价结算工程价款,而实际上签订了“补充协议”,约定按实际工程量进行结算。待工程完工后,开发方只认主合同,不承认“补充协议”,导致双方发生纠纷。

此类情况中,如市正兴房地产开发有限公司开发的“景山花园”小区、市英华万达广场房地产开发有限公司开发的“镜潭丽苑”小区,都存在这类问题。施工方达不到目的就拒绝配合开发商验收,甚至诉诸司法解决,造成产权证不能按期办理。

也有的是由于开发商资金不足,投资人伙联合开发,但后期因利益问题导致股东之间产生经济纠纷,造成工程不能按时验收,导致产权证不能按期办理。如市卧龙置业有限公司开发的“天沐园住宅小区”,就是典型的例证。

### 原因之四:一次审批多期开发

开发项目申报与开发期次不一致。自2000年以来,为了改变城市形象,提升城市功能,我市把旧城改造纳入市场化商品房开发之中,开发建设单位通过出让方式获得开发许可后,由于拆迁难,不得不将规划为一次开发的项目分为几期开发,一期开发竣工后,不得等到整体开发竣工验收后才能办理产权证,那些早期入住的业主就无法按时拿到产权证。如:市三众房地产开发公司开发的大都会广场,红线、规划是按一期报建,却分两期施工。一期已于2007年交付使用,因拆迁难造成二期还在建设之中,导致一期的购房者不能按时办证。

### 原因之五:购房者自身原因影响办理产权证

经过十几年的发展,我市房地产市场已粗具规模,市场秩序进一步规范,市场管理进一步完善,房地产市场正进入一个快速发展阶段。但是由于种种原因,一些通过合法途径购买的房屋,无法及时办理房屋产权证。追根溯源,开发商违规操作是主要因素,而购房者在开发商协助集中办理产权证时,未及时向提交有关材料也是其中原因之一。

据介绍,购买商品房必须依法缴纳契税,纳税人应当持契税完税凭证或契税减免税凭证办理房屋权属登记手续;购房合同与购房发票的姓名不一致,或二者的房屋建筑面积、房价不一致,由于保管不慎,造成购房合同或发票遗失等,都是造成房产证难办的原因。

根据建设部《房屋登记办法》及我市相关规定,购买新建商品房,办理房屋权属登记应提交登记申请书及身份证明、购房合同、购房发票等证件,并依法缴纳相关税费,如未按规定提交相关证件,缴纳税费的,将影响产权证的及时办理。据了解,市“锦华苑”小区共112套房屋,现还有19户没有按规定缴纳契税,造成产权证无法办理到位。

没有报纸,没有广播,没有电视,没有网络,新闻尽知!

# 十堰手机报 掌控天下

每天只需 **1** 角钱

订购方式: 移动用户编辑短信“sysjb”发送到10658365收到确认信息后, 回复是或OK即可。  
定制费用: 3元/月, 不收其它任何费用。  
移动新用户入网、老用户预存100元话费免费赠送1个月十堰手机报。