

# 社区·物业

## 入住5年的房子仍是“黑户”，瀍河回族区含嘉仓社区鑫鑫花园小区2期的业主为此很着急

# 房产证，我等你等得好辛苦

本期关注：  
含嘉仓社区

□记者 刘亮 文/图

“5年啦，还要我们等多久？”近日，瀍河回族区含嘉仓社区鑫鑫花园小区2期的几名业主给洛阳晚报记者打电话求助。他们2008年就入住该小区，可到现在还没拿到房产证。询问开发商，得到的答案一直是“正在办理”。到底是什么原因使房产证“难产”？业主遇到这种难题咋办？



该交的钱交了，但房产证依然没有踪影

### 律师 买房要特别注意 房屋预售许可证

据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(2003年)(以下简称《解释》)第十八条规定,由于出卖人原因,买受人在期限届满未能取得房屋权属证书的,除当事人有特殊约定外,出卖人应当承担违约责任。《解释》中关于期限的规定,包括商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;商品房买卖合同的标的物为尚未建成的房屋,自房屋交付使用之日起90日;商品房买卖合同的标的物为已竣工的房屋,自合同订立之日起90日。

晚报律师帮帮团成员李浩提醒,如果业主一直无法拿到房产证,对房产的所有权就得不到确定。业主在购房时,一定要查看开发商的手续是否齐全,尤其要注意楼盘的房屋预售许可证。另外,房产证拖延不办的原因有多种:前期手续不全,抵押土地或项目融资,验收不合格,未缴纳配套费等,这些都会影响办理大产权证和业主的分割产权证。

李浩说,如果业主长期拿不到房产证,可以自己到房管部门查明原因,必要时可以通过法律为自己维权。

### 业主 住了5年没见着房产证

2008年4月,李女士终于拿到了位于鑫鑫花园小区的房钥匙。简单装修后,当年年底,李女士住进了新家。但她一直没有从开发商那接到缴纳契税和住房专项维修资金等款项的通知,因此房产证更无从谈起。

李女士说,鑫鑫花园小区2期工程住了330户左右,其他业主的境遇和她一样。业主委员会主任崔先生说:“据我了解,不能办理房产证的主要原因是工程验收不合格,消防有问题。”李女士说,去年10月前后,开发商通知2期业主到有关部门缴纳契税和住房专项维修资金,本以为房产证终于有着落了,没想到近1年过去了,房产证依然遥遥无期。

### 开发商 两个月左右可以拿到大产权证

为何5年都拿不到房产证?小区开发商相关负责人解释,由于最近几年政策变动,再加上开发商几经易主,才导致现在的局面。该负责人说,过去都是政府相关部门组织工程验收,再出具验收报告。而现在由开发商组织,开发商和施工单位、监理单位、设计单位、地质单位在验收时组成五大责任主体进行验收,政府相关部门只是监管验收过程,验收合格后再报备相关部门。而鑫鑫小区2期在验收时正好处于这两种验收方式的变更阶段,因此,工程验收工作被耽误了。

该负责人表示:“这个工程换了3次开发商,我们接手的时候业主已经入住。现在的验收工作已经走了一半,该补的手续正在补,两个月左右可以拿到大产权证,到时候按照相关政策分割成小产权证就容易一些。”

根据《城市房地产管理法》的相关规定,房地产开发项目竣工,经验收合格,方可交付使用。为何鑫鑫花园小区一直拖到现在才验收?一位业内人士透露:“先入住后验收很常见,加上政策变动,开发商变动,间接导致了房产证‘难产’。”

手机扫一扫  
关注我们的  
官方新浪微博  
@家乐福河南  
获取更多活动详情

<p>限9月27日</p> <p>土豆 1.28元/500g</p>	<p>限9月28日</p> <p>大葱 1.28元/500g</p>	<p>限9月29日</p> <p>芹菜 1.58元/500g</p>
<p>限9月30日</p> <p>大白菜 0.88元/500g</p>	<p>限10月1日</p> <p>红薯 0.98元/500g</p>	<p>限10月2日</p> <p>红萝卜 0.88元/500g</p>
<p>限10月3日</p> <p>西红柿 1.78元/500g</p>	<p>9月27日至9月29日</p>	
<p>9月30日至10月3日</p> <p>青橘 0.98元/500g</p>	<p>猕猴桃 2.98元/500g</p>	<p>甜柿子 3.98元/500g</p>
<p>绿宝石梨 1.98元/500g</p>	<p>多重营养 优惠尽享</p> <p>买惠氏S-26金装婴儿加400g, 买两盒立减80元。</p> <p>买金装健儿乐/幼儿乐 新配方1.2KG优享三联包 } 享第二件8折优惠</p> <p>伊利金装系列奶粉2、3、4段8折促销。</p> <p>亨氏辅食买满40元减8元(奶粉、牛初乳除外)。</p>	
<p>凡购丝蕴系列产品</p> <p>满48元送弹力素1支;</p> <p>满68元送梳子1把;</p> <p>满88元送吹风机1个。</p>	<p>黑鱼 9.80元/500g</p>	<p>带皮后腿 10.28元/500g</p>
<p>海带丝 3.98元/500g</p>	<p>带皮前腿 9.98元/500g</p>	<p>带皮外脊 11.58元/500g</p>
<p>精瘦肉 12.80元/500g</p>	<p>去皮后腿 11.38元/500g</p>	<p>中排 13.58元/500g</p>