

社区·物业

2年前交房时业主已付清房款,至今仍未拿到房产证——

房产证“难产”究竟难在哪儿

购房后迟迟拿不到房产证,如何维权;购房前多留意,日后或能少烦恼



核心提示

□记者 付璇 实习生 石梦莎

交房时已付清房款,房产证却迟迟不见踪影,这是为何?近日,家住高新区清华园龙居小区的张先生发现,虽已入住2年多,该小区的房产证却一直未办下来。由于急需办理的一些手续要用到房产证,如今的他既焦急又没辙。

业主

交房时已付清房款
房产证至今不见踪影

张先生在该小区购买了1套房子,并于2010年11月25日前付清房款。几日前,因急需办理的一些手续要用到房产证,他急忙找到开发商相关工作人员,却得知房产证还没办下来。“之前有业主曾就房产证一事几次询问开发商,得到的答复总是还在办理中,如今入住2年多了,房产证依旧不见踪影。”张先生说。

在张先生持有的一份业主与开发商签订的《商品房预售合同》中,双方关于产权登记曾有如下约定:出卖人应当在商品房交付使用后90日内,将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任,买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的,双方同意买受人不退房,出卖人按已付房价款的1%向买受人支付违约金。

“小区于2011年交房,按照上述合同的相关约定,开发商是否早已违约?”张先生说。

开发商

交房后一直在办理
预计近期即可办完

河南尚中律师事务所宋武军律师表示,市民购买房子后未取得房产证,便无法确认该业主对这套房屋的所有权,业主在对房子进行转让、抵押时可能会受到一定影响。

3月22日,洛阳晚报记者与该小区开发商相关工作人员袁先生取得联系,他表示,自清华园龙居小区交房后,开发商方面一直在办理取得房产证的相关业务,预计近期即可办完。

疑问

房产证“难产”
原因为何

洛阳晚报记者了解到,已付清房款却迟迟拿不到房产证,类似情况在我市其他小区也曾出现,更有业主在入住小区7年后才取得房产证。那么,房产证“难产”,其原因为何?

市房地产产权产籍管理处工作人员介绍,业主要拿到房产证,需先由开发商在该处办理初始登记,取得俗称的“大证”,这之后再由市房地产市场管理处为个人办理商品房转移登记,俗称“小证”。

办理初始登记时需先由开发商向市房地产产权产籍管理处递交申请,并提交土地使用证、工程竣工备案证书、整栋楼测绘报告等相关要件,如手续齐全,10个工作日即可办完。市房地产市场管理处工作人员称,办理“小证”需由开发商和业主双方提出申请,购房发票等材料准备齐全后,若业主已一次性付清房款,10个工作日即可办完,但前提是开发商已办理“大证”。

市房地产产权产籍管理处工作人员表示,就目前情况而言,未能按时取得“大证”的开发商多是因需递交的相关要件不齐全,这些证件的办理涉及土地、规划等多个部门,办理完成需一定时间。此外,办“大证”时需先由开发商递交申请,而目前国家法律对开发商竣工后何时向相关部门递交办理初始登记申请没有明确的时间限制。

提醒

拥有预售许可证≠可取得房产证

“买房时开发商拥有预售许可证,这样看来其相关证件应该是齐全的,为啥入住后房产证却迟迟办不下来?”洛阳晚报记者在采访中发现,一些市民心中存在这样的误区——将拥有预售许可证与可取得房产证画上“等号”。

市房地产产权产籍管理处工作人员表示,预售许可证是指开发商在取得规划许可证、施工许可证等相关证件并满足一定条件后,符合预售条件、被允许卖房。“业主取得房产证的必要条件是开发商已办理初始登记,而不是开发商拥有预售许可证。”从取得预售许可证到房子建成还有一定的时间,这期间还会有项目需经过审核,因此,开发商满足取得预售许可证的条件并不等于其办理初始登记的材料已齐全。

律师提醒

● 购房后迟迟不见房产证,如何维权

1.如因开发商欠缴相关税费或小区建设手续不全而导致“大证”迟迟不见踪影,业主应形成合力,要求开发商尽快履行法定义务。

2.如因开发商方面恶意违约导致业主不能从法律上获得房屋所有权,业主可享有合同解除权并要求退房。

3.如果购房时业主与开发商就产权登记时间和罚款金额有约定,业主有权向其索要赔款,对罚款金额没有约定的,按同期同类银行贷款利率计算。

● 购房前注意这三项,日后或能少烦恼

1.参考该房地产公司之前所开发小区的房产证取得情况,了解其口碑如何。

2.向相关部门了解开发商建设该小区时土地、规划方面取得的手续是否齐全。

3.开发商在双方签订的合同中是否有对取得房产证期限方面的承诺。



(资料图片)

社区黑板报

小小维修队
居民很欢迎

义务维修队在社区为居民服务

□社区助理记者 王乐德 王书敏 文/图

“居民休息我上班,上门服务揽活干,义务磨刀修水管,灯管坏了及时换。”这是洛龙一区一小区的义务维修队为社区居民制定的服务宗旨。

近日,义务维修队成员李辉、赵志民、张子忠、张丽萍等6名志愿者,自带工具在红旗社区大门处设立便民服务点,义务为居民维修生活用品。

谁家的灯不亮了,谁家的水龙头漏水了……只要言一声,他们就会登门服务。70多岁的刘先生拿着刚磨好的菜刀满意地说:“没出社区就磨了菜刀,还省了5元钱。”

聊聊家常事
守望邻里情

志愿者到老人家中,陪老人聊天

□社区助理记者 杨保国 通讯员 郭淑贞 文/图

为弘扬邻里友爱、守望相助的传统美德,构建和谐和谐的邻里关系,近日,市创建办、高新区瀛洲路办事处联手创业路社区,在滨河新村小区的广场举办了一场“守望邻里情——共织社区爱心网”活动。

活动于当日上午9时开始,居民们通过聊天增进了对彼此的了解。同时,志愿者还来到小区空巢老人家中,给他们送去慰问品,并现场结成一对一的帮扶“对子”。