

本期上线单位:济宁市房地产交易监理处

许多市民表示买了房却难办房产证,济宁市房地产交易监理处——

没有预售许可 不要轻易购买

本报济宁3月29日讯(记者 刘守善)“房子都买了好久了,开发商说现在还不能办房产证?”29日上午,济宁市房产交易监理处主任冯奎周带领相关科室负责人上线政风行风热线栏目,房产证办理、房屋交易过户等问题成市民咨询的焦点。

城区北部龙祥御苑的居民留言反映,小区的房子现在还不能办理房产证,开发商方面并没有进行备案,不知现在应如何走相关程序。该处业务审核办公室副主任魏玉华表示,开发商向房管部门提供的手续不齐全,暂时未办理备案,业主们购买的住房便无法通过抵押贷款,也不能办房产证。希望市民购房时,仔细查看开发商的预售许可证等手续,切不可轻易购买。

梦园小区居民汪先生表示,小区建成10年左右了,但现在还没有办理房产证,听说村里已开始办理房产证了,但不写他们的名字,只写村里的,这是什么原因?该处交易服务大厅副主任梁鹏解释,梦园小区办理房产证需要两个程序,首先由村委办理初始登记,也就是一个总的房产证,然后才可以办理房产分割。需要的手续还包括土地证,房屋买卖合同、测绘图纸及村民委员代表大会的决议等,由买方和村委一块到交易处办理。费用包括契税,也就是房屋总价的1.5%,如果是第二套住房则为3%,还包括营业税,另外还应咨询辖区地税部门是否缴纳土地增值税。

宁苑小区居民薛先生称,自己买的房子契税已经交完了,但仍无法办理房产证。魏玉华称,薛先生可以要求开发商提供国有土地使用证,规划许可证、预售许可证、竣工验收备案表等手续,向房管部门办理备案,居民才可以办理房产证,也可以通过业主委员会积极与开发商沟通进行备案。

主持人晓蒙问到,按照要求开发商必须主动去备案,如果开发商不去备案该怎么办呢?冯奎周表示,该处将催促开发商提供相关的手续进行备案,因为这个程序是必须要办理的,以保障购房者的利益。



◀ 济宁市房地产交易监理处做客政风行风热线

◎聚焦直播间

1、开泰花园小区的蔡先生称,自己所住的房子是回迁房,如何办理房产证?

梁鹏称,回迁房办理房产证应到房管所办理,开泰花园小区属于古槐房地产管理所辖区。

2、一位网友留言称,自己今年2月份办理房产证,但办完后购房发票却没有了,请问这个发票到底在哪?

梁鹏称,房产交易监理处在办理房屋确权登记时,需要业主提供不动产购房发票的原件,办理完房产证后,发票便留在了档案室内备案,如果业主有需要,可以向其提供查询服务。

3、市民袁先生咨询,自己

买的二手房是期房,如何尽快过户到自己的名下。

梁鹏称,卖方首先要取得自己名下的房产证,将从银行办理的贷款还清后,可以通过二手房交易的方式过户到袁先生的名下。

4、华女士称自己的房产证丢了,是单位集资建房,应如何补办?

该处政策法规科科长黄文全称,华女士可以到市房管局服务大厅查询房产证号,然后到报社发布作废声明,再到房管局补办。

5、王先生称,房屋年限超过5年可以免税,这个时限应

该从什么时候开始?

梁鹏称:如果业主交契税的时间在前,办理房产证在后,可以按照交契税的时间算起。

6、一网友留言称,房产证现在只有对象的名字,如何将自己的加上去?

梁鹏称,夫妻双方持房产证、结婚证、身份证及房屋测绘图共同到房产交易处办理,所需费用只有80元的登记费和5元印花税,夫妻加名免征契税。另外,在房屋贷款未还清前不能办理加名,但即便没有加名,房管部门也认定房产属于夫妻共同所有。

案例>>

房产证楼号与实际不符 户口登记难办理

城区打铜街如意小区居民汤先生称,他在该小区购买了二手房,房产证也已经过户,但在给孩子落户口时被告知,房产证上的地址已经有人登记了户口。

汤先生介绍,他所住的住宅楼为8号楼,而房产证上是2号楼,两个楼号不相符合,导致了落户难。现在需要进行变更,将房产证上的楼号改为实际的楼号。对此,市房地产交易监理处服务大厅副主任梁鹏表示,汤先生遇到的这种情况,在老小区中比较普遍。“老小区的楼房建成后,公安部门在进行户籍登记管理时,按照楼房排序等形式对楼号进行了划分。”梁鹏告诉记者,公安部门的户籍系统暂时没有与房管部门的登记系统实现同步。

此外,汤先生购买住房是用的按揭贷款方式,在贷款未偿还完前,房屋产权受到限制无法进行变更。但如果汤先生能够与银行方面沟通,取得其同意并出具相关证明,可以持该证明到监理处办理房产证变更。

贺齐鲁楼市龙行店、望湖店开业大吉



齐鲁晚报 旗下房地产中介品牌

品牌中介 值得信赖 诚邀加盟

齐鲁晚报倾力打造省内第一房产中介品牌

齐鲁楼市不动产,是齐鲁晚报精心打造的专业大型不动产经纪品牌,业务涵盖二手房买卖、商铺买卖、房屋租赁、贷款过户、尾盘代理等。公司立足本土品牌,凭借齐鲁晚报强大的社会公信力、海量的广告宣传,专业的店面选址,严格的区域保护,系统的经营支持,严格的经纪人招聘,专业的团队培训,后期的带店指导以及全方位的跟踪服务,将带给您丰厚的回报。

齐鲁楼市不动产济宁区域分部根据目前二手房市场发展形势,深入调整战略布局,拓宽合作思路,现面向济宁市诚招加盟商,邀请有志从事房产中介行业的人士加盟。这里有最优质的二手房交易平台,最具责任感的房产经纪品牌,最具潜力的加盟管理模式,是您投资创业的不二之选,让我们共享服务合作型的成功之路。

☎ 加盟咨询专线: 0537- 2259509 2259519 地址: 市中区运河路 22 号广巨大厦 6 楼 617 室

招聘: 齐鲁楼市加盟店诚聘店长、销售经理、经纪人。

要求: 年龄 35 周岁以下,有亲和力,工作积极主动,做事认真踏实,为人正直诚恳,高度的工作意识,良好的团队合作精神。

待遇: 底薪 + 提成 + 福利。

龙行店 龙行路博古园南门 22090800 15863711721

东门店 东门大街西首路南 2106456 13287233288

王母阁 45万 22.1 80平 4/6F 免税 精装 储29平	怡景园 59万 32.1 106平 11/11F 直接签合同 可贷款	吉安南区 86万 142平 32.1 2/6 有车库 24平	和欣家园 103万 322 152 平 13/23F 下证过户 税少	吉安北区 82万 32.1 136平 免税 有车库	运河小区 39万 21.1 70平 5/6F 简装 免税 有储
南池公馆 101万 222 125平 7/7F 直接签合同 可贷款	九九花园 58万 22.1 108平 11/17 有税 精装修	龙泽苑 45万 31.1 78平 11/16F 精装修 大市证	汇景园 57万 22.1 109平 4/16F 直接签合同 首付30%	红星西路门面 116万 门面 72平 1/1F	南池怡景园 58万 22.1 95平 11/16 F 下证过户 价格可议
九九花园 70万 32.1平 134平 1/6F 精装修 水电暖齐全	长虹小区 55万 21.1 91平 2/6 F 双证 车库25平 暖气	龙翔御苑 36万 31.1 113平 5/6 F 地上储13平 毛坯	吉安南区 50万 21.1 84平 1/6F 地上储11平 免税	龙城美墅 66万 22.1 97平 7/17F 精装修 大市证	来鹤小区 43万 21.1 70平 2/6F 简装 储8平

东门樱花园 36万 21.1 53平 2/6F 学区房 市证 免税	草桥口 42万 21.1 78平 2/6F 双证 单位宿舍	夏桥公寓 23万 1.1.1 53平 4/4F 市证可贷款	铁塔寺 34万 21.1 53平 2/6F 学区房市证 免税	吉祥小区 38万 21.1. 63平 5/6F 市证 储藏室 学区房	运河小区 43万 21.1 71平 4/6 F 市证供暖 学区房
鲁兴花园 68万 22.1 88平 3/6F 双证带30平车库免税	北门小区 46万 21.1 67平 2/6F 双证 供暖 学区房	实小学区房流笔泉小区 58万 32.1 90平 1/6F 市证 供暖 学区房	望湖小区 65万 32.1 102平 5/6F 市证 免税 双气 送储	东门樱花园 26万 1.1.1 38平 5/6F 免税 学区房	运河盛世 44万 21.1 66平 4/26F 市证 装修
阳光花园 51万 42.1 89+50平阁楼 6/6F 装修 地上储 停车方便	渔山小区 46万 31.1 80平 4/6F 市证免税 学区房	古槐家园 48万 21.1 76平 3/7F 地上储 带电梯	吉祥附近单位宿舍 60万 32.1 152平 4/5F 市证可贷款 学区房	太白小区 46万 31.1 83平 2/4F 双证免税 学区房	北门小区 53万 21.1 84平 2/6F 市证 免税 单位房

明珠店 明珠小区南门向北18米路西 电话: 2347677

望湖店 武胜桥街越河派出所东临路北 2739588 2739688 2735688

冠亚星城 60万 21.1 90平 9/18F 双证 有税 精装	银都花园 65万 22.1 100平 3/6F 市证 双气 储藏室8平	杨柳国际 34万 22.1 91平 4/6F 储藏室 天然气	冠亚星城 83万 32.1 135 平 5/14F 双证 有税 中等装修	如意小区 39万 21.1 66平 2/6 双证 免税 简装	冠亚星城 66万 110平 32.1 2/11F 毛坯 可贷款
国翠城 110万 31.1 115平 1/6F 大市证 带地下车库	龙翔御园 43万 32.1 131平 1/6F 可下证 天然气 车库27平	如意嘉园 78万 32.2 146平 1/17F 公务员小区住房	红星小区 38.5万 21.1 63平 3/4F 大市证 双气	置城国际公馆 98万 9.9.2 163平 8/12F 储藏室6平	森泰御城 28万 1.1.1 36平 15/26F 双气 精装
明珠小区 57万 22.1 95平 6/6F 免税 精装 储藏室12平	置城国际公馆 70万 22.1 130 9/11F 毛坯 车位 储藏室 中央空调	都市豪庭 105万 32.2 135平 3/11F 双气 全明户型	森泰御城 66万 22.1 100平 7/11F 市证 双气	冠亚星城 58万 22.1 90平 18/18F 双气 精装	南池怡景园 58万 22.1 95平 11/16 F 下证过户 价格可议

运河盛世 103万 32.2 141平 23/26F 双气精装	明珠小区 48.5万 21.1 141平 2/6F 包税 上储	九九花园 70万 32.1.169平 5/6F 双证带车库	冠亚星城 58万 22.1 90平 18/18F 双气精装	来鹤南区 65万 32.2 109平 5/6F 双气精装	开泰花园 69.8万 32.1 134平 2/6F 改合同免税
冠亚星城 82.5万 32.2 135平 5/14 双气精装	太白小区 42万 31.1 68平 3/6F 双气	龙翔御苑 37.5万 22.1 103平 2/6F 改合同免税	冠亚星城 61万 21.1 90平 14/14 双气精装	太白小区 38万 21.1. 51平 2/6F 免税上储	曹东小区 42万 22.1 96平 3/6F 大市证送11储
北门小区 73万 32.1 140平 6/6F 免税朝阳	万佳广场 72万 22.1 103平 25/28F 黄金地段	物资局宿舍 27万 1.2.1 55万 4/4F 送储9平	凌云小区 33万 31.1 110平 6/6F 大市证 免税	望湖小区 100万 32.1 143平 3/6F 精装免税	阳光城市花园 88万 32.1 160平 18/26F 免税改合同