

# 房产要办证 建设单位须先备案

## 自工程竣工验收合格之日起15日内,建设单位方可申请备案

本报枣庄10月9日讯(记者 刘婷婷) 一座房子人们最关心的话题,就是是否拥有合法房产证,9日,记者从枣庄市住建局了解到,住房在进入竣工验收阶段,建设单位应及时办理工程竣工验收备案手续,以备及时办理房产证,针对备案手续如何办理,枣庄市质监站以保障性工程竣工验收备案为研究点展开备案研讨会。

工程竣工验收备案,是建设单位建筑建设中一个重要的工作,然而备案工作也是也有一定的法律依据、适用范围,申请主体、备案文件及备案工作流程方面的要求。

根据住房和城乡建设部《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》规定,建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内,依照本办法规定,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门(以下简称备案机关)备案。

记者获悉,工程竣工验收备案是一种程序性的备案检查制度,是对工程建设各参建方质量行为进行规范化、制度化约束的强制性控制手段,工程没有通过工程竣工验收备案是不允许交付使用的,而且要有工程竣工验收备案表,房地产管理部门才可以

为其办理房产证。

为了让用户在购买房子时能够顺利得到房产证,枣庄市住建局相关建议工程建设单位,应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内,将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门审核,备案机关收到建设单位报送的竣工验收备案文件,验证文件齐全后,应当在工程竣工验收备案表上签署文件收讫。工程竣工验收备案表一式两份,一份由建设单位保存,另一份则留备案机关存档。



新闻链接：

# 专家支招 教你如何快速拿到产权证



房屋竣工验收备案申请表。(资料图)

购房者从开发商手中领取房屋钥匙后,并不等于已取得了房屋的所有权。只有当购房者取得自己的房产证时,才能真正享有对自己所购房屋的所有权,即依法对自己所购房产享有完全的占有、使用、收益和处分的权力。

多数购房者都希望在收房后能尽快拿到自己的房产证,可事实常常是“千呼万唤办不来”。要避免这种情况出现,律师提醒购房者应认真签订购房合同。

与开发商签订的购房合同中的“买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书”中的“规定期限”是什么?《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》第十八条和第十九条作出了对购房者有利的解释:在合同没有约定购房人取得房产证期限的情况下,按第十八条解释:购买期房的购房人自房

屋交付使用之日起90日、购买现房的购房人自合同订立之日起90日,由于出卖人的原因,未能取得房产证,出卖人应当承担违约责任;合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的,可以按照已付购房款总额,参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

按第十九条解释:购买期房的购房人自房屋交付使用之日起超过一年零三个月,购买现房的购房人自合同订立之日起超过一年零三个月,由于出卖人的原因,导致购房人无法办理房屋所有权登记,购房人请求解除合同和赔偿损失的,法院应予支持。

在此律师提醒购房者注意:上面所讲的是合同没有约定的情况,合同约定的还是要以合同约定为准,购房者要想缩短办证时间,绝不能忽略购房合同中的约定。慎签不合理的委托书。

目前,开发商可能会要求购房者

在购房合同外另签一份委托其代办房产证、并同意人住前将契税和公共维修基金交给开发商的委托书。对开发商的这种减轻自己风险、增加购房人负担和风险的不合理做法,购房者可以加以拒绝。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定:房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权和房屋所有权登记手续,并提供必要的证明文件。因此,无论购房者是否委托房地产商代办房产证,开发商都有责任同购房者一起办理产权过户并协助购房者办理房产证。

房产证迟迟不能办的问题,大多是因开发商没有完成房屋验收备案、超规划批准面积建设、土地出让金没有补齐等原因造成的。当开发商具备了向购房者办理产权过户条件时,购房者办理房产证的手续其实非常简单。

## 首部爱情微电影《水城之恋》上映

10月6日,伦达鲁南水城门前锣鼓喧天,醒狮欢腾、喜气洋洋、热闹非凡。由鲁南水城出品的枣庄首部都市爱情微电影《水城之恋》的首映式在此举行。《水城之恋》微电影是伦达·鲁南水城作为长影集团指定拍摄基地成立来的首部影视作品,也是伦达·鲁南水城充分挖掘独有的水城文化、打造枣庄文化产业新亮点、拓宽全市文化发展思路的重大举措,也是真正意义上枣庄人自己的电影。从6日起,《水城之恋》将分别在腾讯、新浪等各大网站全国首播。

鲁南水城项目作为枣庄市打造“江北水乡,运河古城”城市名片的重点项目,依托于伦达集团的远见规划,将以中高档品牌、多种业态为核心,400多套商铺将规划为集购物、休闲、餐饮、娱乐等多业态组合的特色环水情景式商街。

## 房产中介也可开限购证明办网签了

据枣庄房讯:济南二手房交易办理流程多、排队长等难题将破解。10月8日起,二手房交易将合并存量房交易环节,房屋信息核验、买房开具限购证明及网签等流程都可以在中介机构内部完成。首批试点的四家房屋中介已确定,在试点基础上将不断增加中介服务网点。

29日,济南市住房保障和房产管理局房屋产权登记中心主任杜建刚介绍,按照原来的交易

流程,市民交易二手房需要到房产交易大厅开具限购证明、办理网签。流程调整后,市民无需到房管局开限购证明,只需要在中介机构提供真实信息,经过房管局工作人员网上审核后,获得限购证明编号,就能在中介机构内部进行网上签约。

房屋信息核验、买方出具住房限购证明、签订买卖协议均可在中介机构进行。市民只需在缴纳税费和办理房屋过户的时候再到房产交易大厅即

可。有贷款需要的市民,如果金融机构需要盖有印章的纸质限购证明,可以到房产交易大厅绿色窗口办理。

与原来交易流程相比,极大地减少了群众往返交易大厅的次数。办理一般二手房买卖只需到市房产交易大厅两次,第一次是交易双方办理过户申请,第二次是买方领取新的房屋所有权证。房屋信息核验、买方出具住房限购证明、签订买卖协议均可在中介机构进行。

## 枣庄汽配城楼盘简介：

枣庄汽配城位于市中区华山路东侧、青檀路西侧、汇泉路北侧,紧挨市中心。枣庄汽配城是枣庄汽车文化贸易产业园内重点打造的核心项目,总体规划占地500亩,总建筑面积50万平方米。

枣庄汽车文化贸易产业园是省市两级重点项目,按照枣庄市“提升西区、主攻东区、拓展北区、推进南区”的总体要求规划

设计,总占地面积1250亩,总建筑面积100万平方米,总投资33亿元人民币。项目是以汽车及汽车产业后市场为主题定位、融合汽车文化和特色的商业综合体。规划涵盖汽车配件,汽车美容、快修、用品,汽保中心,二手车交易,电子商务五大中心。项目建成后将是鲁南地区规模最大、业态最全,规划最新的汽车后市场

产业园,为枣庄提供一处集整车、汽车零配件及用品交易、物流配送、公众信息服务、网络交易平台、驾驶培训、休闲娱乐等配套产业集群,展现汽车文化内涵和便民信息服务,既满足厂商和消费者的需要,也进一步增强枣庄对外辐射,以促进汽车产业和商贸、物流、公众服务等多项产业的发展。

## 枣庄优山美地：营销中心华丽绽放



经过精心筹备,在社会各界的广泛关注中,枣庄首席城市样板社区——优山美地(原环秀星城)营销中心华丽绽放,作为万恒置业携手鲁南开发礼献枣庄的标杆力作,优山美地秉承海派地产的高端人居理念,匠心独运,以一城精粹礼献枣庄,为枣庄

贡献一座品享一生的高端住宅社区。

项目位于枣庄新城市府东区绝版地段,近揽城市中心级配套,集萃城市稀缺自然,公园环伺的绝佳居境,西北接1300亩凤鸣公园,东南邻255亩生态绿地公园,碧树林荫尽在视野之内,西南面更有政

府规划大型城市水体公园凤鸣湖公园;坐拥“实验幼儿园、实验小学、实验中学、枣庄三中”直线名校教育体系,社区内自身规划有2682㎡9班幼儿园,铺设超10万㎡英伦风情园林景观,献给城市里那些最懂得生活的名仕精英们。

