

30个问题房产项目可办证了

涉及3900户居民;另外7个项目也有望办理房产证

本报记者 宋珊珊

花了多年积蓄买了房子,却迟迟拿不到房产证,成为让市民颇为揪心的问题。21日,记者获悉,30个问题房产项目具备办证条件,可以办理房产证了。国土部门正在努力协调,7个项目也将有望补齐相关手续办理房产证,能惠及1660户居民。

►市民在购房时,常常对楼盘的实际信息了解不多(资料片)。
本报记者 杨宁 摄



2800余户居民已办理房产证

“包括明珠新村和福州南路101号在内的30个问题房产项目具备办证条件,可以办理房产证了。”21日,市房地产登记(交易)中心主任刘鸷宁告诉记者,2006年1月1日《青岛市房地产开发经营条例》实施以前,青岛有些房产项目因规划、土地、建设等手续不全问题,不具备初始登记条件,导致购房人不能办理房产证,成为问题房产项目。很多买房市民对此很焦急和担忧。2008年开

始,国土部门着手梳理问题房产涉及的各种问题,督促开发商补办相关手续,目前已经有30个项目具备了办证条件,可以办理房产证了。
据介绍,市国土资源和房屋管理局会同7个部门联手解决问题房产的办证难题,目前30个项目具备了办证条件。这些项目分布在市内四区,涉及3900户居民,其中已有2800余户居民办理了房产证。

其中,福州南路101、

103、105号住宅项目,市南区东海中路20号明珠新村项目都具备了办证条件,已完成初始登记。不过福州南路101、103、105号住宅项目需要济南铁路局向财税部门缴纳契税、印花税等后,购房人方可与济南铁路局共同申请产权登记,办理房产证。明珠新村项目也已完成初始登记,但因该项目涉及多次转让,需提供历次转让的买卖合同、交款凭证等材料,理顺权属关系方能办理产权登记。

11个房产项目手续仍不完善

除了这30个项目,还有7个项目正在协调办理房产证,这七个项目分别是,四方区金华支路9号、市北区上清路39号、市北区上清路28号甲、市南区高雄路18号、延安三路67号2号楼5单元、李沧区青山路618号福林苑19号楼、四方区嘉善路33号。这些项目如果协调顺利,1660户居民能办理房

产证。

刘鸷宁表示,根据前期摸底调查,仍有11个房产项目,因手续尚不完善而无法办理房产证,这些项目还需要进一步完善相关手续。

此外,刘鸷宁表示,这次涉及的问题房产项目都是2006年以前开发建设的,那时《青岛市房地产开发经营条例》还未实

施,所以遗留下的问题比较多。但2006年1月1日后开发建设商品房项目,如未取得《商品房预售许可证》,购房者购买后其利益将得不到保障。“市民现在在购房前应该先看项目是否取得预售许可证,切勿贪图便宜购买问题房,甚至违法房,导致自己的权益得不到法律保障。”

已完善手续、具备办证条件的问题房地产项目(共30个,涉及居民3900户)

序号	项目坐落	存在问题
1	市南区莱芜一路11号	超容积率建设,未缴清土地出让金
2	李沧区兴山路77号	超规划、超容积率建设,售房主体与建设主体不一致
3	市北区浦口路8号	购房人无购房发票
4	市南区观城路67号甲	部分房屋由联建单位出售,联建单位已被吊销,购房人无购房发票
5	四方区顺昌路15号	购房发票与合同价款不一致
6	无棣一路15-57号	开发企业未办初始登记
7	李沧区中崂路1019-1031号	未办理土地分割变更登记
8	市北区辽宁路71号	规划批准用途与土地用途不一致
9	香港西路73号裕源大厦	超容积率建设,未缴清土地出让金
10	广华园小区5、6号楼住宅	开发企业已吊销,购房人无购房发票
11	四方区宣阳路89-97号	用地手续不全,超规划批准建设
12	市南区海口路9号9、10号楼	超容积率建设,未缴清土地出让金
13	市南区江西路91号	无购房发票,开发企业已吊销
14	李沧区青山路612号	规划、竣工验收手续不全
15	市南区四川路70号	房屋用途不明确
16	四方区万安一路6号	经济适用住房安置拆迁居民
17	四方区南宁路83号	超规划建设
18	市南区澳门路东祥园小区	超容积率建设,未缴清土地出让金
19	四方区商水路48号B楼	原用地单位注销,开发企业与原用地单位不一致
20	南京路85、89、93、95、99号	未缴纳契税、营业税
21	市南区徐州路98号乙	自管房单位未办理产权登记
22	市南区大尧三路32号住宅房屋	未办理竣工验收和消防验收
23	贵州路13号铁路宿舍	相邻单位不配合宗地指界
24	福州南路101、103、105号住宅	未办理竣工验收和消防验收
25	宁夏路26号1号楼1单元	无购房发票
26	旌德支路12号金都房地产拆迁安置部分	售房主体与建设主体不一致,无购房发票
27	四方区都昌路11号3号楼	用地手续不全
28	市南区东海中路20号明珠新村	开发企业已被吊销,未办理规划验收
29	李沧区京口路90号	土地用途与规划用途不一致,开发企业已吊销
30	德平路50号	未缴清土地出让金

正在协调办理的问题房地产项目(共7个,涉及居民1660户)

序号	项目坐落	存在问题
1	四方区金华支路9号	违规转让房地产,用地手续不完善
2	市北区上清路39号	违规转让房地产,用地手续不完善
3	市北区上清路28号甲	超规划建设,房屋规划用途与实际用途不符,未办理竣工验收备案,开发企业已吊销
4	市南区高雄路18号	超规划建设,开发企业已吊销
5	延安三路67号2号楼5单元	未办理竣工验收备案
6	李沧区青山路618号福林苑19号楼	部分房屋未按规划建设,压占宗地界线,需补办征地及供地手续
7	四方区嘉善路33号	未办理竣工验收备案

什么是问题房产?

在房地产市场的快速发展过程中,由于种种原因造成大量历史遗留的问题产权,主要有以下几类:一、在市场发展初期阶段,购房者处于明显弱势地位,因信息不对称导致购买了“问题房”;二、少数开发企业为谋求不当甚至不法得利,在手续不全的情况下违规开发建设,或违规售房,或因各种原因灭失,具体表现为缺少规划许可手续、缺失建设用地手续、未经建设部门竣工验收或验收不合格、未按规划批准建设、超容积率建设、开发企业已吊(注)销等;三、开发企业未缴清相关税费,如土地出让金、城市建设配套费等;四、少数购房者明知房地产项目手续不全,贪图便宜购买“问题房”、甚至是违法建设的房屋等;五、少数房地产项目存在纠纷,已进入司法程序,依“行政不能对抗司法”原则,须待司法部门审理结束,也有个别购房者因家庭纠纷尚未解决,导致产权登记无法办理。

相关链接