

# 我的房产证为啥办不下来

## 开发商审批材料不全是主因

专刊记者 闫丽君 通讯员 常虹

“说好交房一年办房产证的，到现在连个影都没有。”近日，家住芝罘区姜家疃附近的市民张先生向本报反映，他搬到这个小区住有两年了，到现在开发商还没给办下来房产证。据了解，除张先生之外，该小区还有好多住户仍未拿到房产证。

### 房产证办不来 孩子落不了户

据张先生和同一个小区的其他业主反映，两年前，该小区的房子售价在2000元/平方米左右，十几万便可轻松拿下一套房。“据我了解，当时有不少业主跟我一样，是一次性付款购房的。”张先生说，购房时，开发商承诺，一年之内便可以将房产证办下来，但他与其他业主都没有想到的是，房产证一等就是2年。

小区业主曹女士也直抱怨，眼看儿子快一岁了，却因为没有房产证迟迟落不了户；而同样是该小区居民的赵先生也说，没有房产证好多事办不了。这不，自己想转让出去这套房子重新在

莱山区买一套住宅，却没有办法达成。

据了解，像该小区这种迟迟办不下来房产证的事，在烟台不少小区都有存在，市民常常致电本报，寻求帮助。

### 办好大证才办小证 80%综合验收不合格

为此，记者采访了烟台市房产交易中心业务科的人员。一位王姓工作人员告诉记者，房产证办不下来，其实并不是开发商主观上不去办，而很大程度上是由于客观原因造成的，其中最主要的原因是建房材料不全导致。

据介绍，一般开发商先得取得大证(开发商办完了一栋房子的产权总证，在没有分割到各个业主的情况下叫大证)，才能给业主分发各自的小证(开发商

给每个业主办理的单独房产证)。“而大证的取得，需要先经过16项材料的一一审核。”王先生指出，目前很多楼盘迟迟办不下来房产证，主要是上报材料不齐全、不合格造成的。

王先生说，这16项材料都是必须经过严格审核的，其中像土地证、规划证、施工证以及竣工验收备案表是一点都马虎不得的。

“在这些缺失材料中，其中有80%是由于房屋综合验收不过关，”王先生说，“你比如办理房产证不仅仅是需要验收房屋质量过不过关的，甚至连一些水电暖气等，都需要取得合格证明，以及连小区配套都需要合乎规范。”

### 违约需支付违约金 长期违约可退房

“我辛辛苦苦花那么多钱买来房子，结果却无法证明房子是我的。”张先生对此很生气，他说，当初交房款的时候，他并没有拖拉，怎么到办房产证的时候却迟迟不见踪影了？

确实，房产证只要有一天没送到业主手中，业主就一天没有办法安心，甚至耽误居民很多事，这些损失该怎么算？

根据商品房买卖合同相关法律规定，若是由于出卖人的原因而使买受人在合同约定的期限内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，并依相关标准支付违约金。如果逾期一年，购房者可以选择退房退款，并要求开发商赔偿损失。



资料片

### 市民个人申办房产证需提交的材料

序号	申请材料名称	要求
1	登记申请书	原件
2	房屋所有权证	原件
3	权利申请人的身份证明	原件或经确认的复印件
4	商品房(预)销售合同	原件
5	不动产发票	原件
6	商品房开发企业法定代表人授权委托书	原件
7	委托代理人身份证明	验原件收复印件
8	查档证明	原件

# 金海名园七重园林景观

### ——恩享大自然的恩惠

金海名园以“顺其自然”的生活理念，构建和谐自然的生态社区，以惊人的133178株名贵绿植，打造七重园林极致美学景观。

园林采用水、石、花、草交错搭配，灌木植被相互重叠的立体空间搭配方法，汲取中华传统造园工艺精髓，从“水”“草”“林”“园”入手，让人从感官和视觉上产生景中有水，水中有景，花草一体，水天一色的无限自然风光，在立体景观之内尽情呈现出“水无止境、花草成群，水石相容，石草相连，花水相接，植被共理，景色归一”的七重园林生态景观。并利用坡地组成一个又一个既独立又相互联系的小花园，让整个园林脉络之中透露着清新舒畅之美。

整个园林采用了上百种稀有花木，布局以各种名贵大乔木、小乔木、花卉、花灌木、水生植物与地被植物相互结合，提

升建筑立体景观的层次感。宅间景观以落叶大乔木形成上层界面空间，以绿色阔叶树种为背景，选择花色鲜艳的植物作为主要景观树种，充分考虑层次之间林木的生长习性，形成乔、灌、地被、花、多层次相结合的绿化景观。地被花卉选用大花金鸡菊、大花萱草、麦冬、荷兰菊、福禄考、三七景天等植物花草搭配，与园中植被地相互呼应，更加贴近感受自然所带来的生态和谐，力求达到极致的园林景观效果。又伴以大乔木、常绿树种、高灌、低灌、时花、地被、草坪等绿植精心雅致的搭配，展现七重园林的绚丽多姿的景观效果。而乔木、灌木、地被植物三个层次空间的密植，用花草植被配以石景相互点缀，用纯天然的生态风景自然过渡，形成其间鲜活、绿色、富有活力的饱满效果，居住其中不由得让人心驰神往，与自然融为一体。



金海名园景观图

七重园林景观由七重三层园林植物景观构成，在形成视觉变换层次感的同时，原生态的自然景观亦容纳于此。而原生态的水草最能醒神明目，3万株黄杨、27925株麦冬、3312株金丝桃、5850株红叶石楠、1008株棣棠……园林中一百余种超过13万株生态绿植花木所产生的氧分子也让您吸纳到更多氧气，在

您畅享自然绿色新生活的同时，生活中亦平添了那一份、宁静典雅和从容。真正的豪宅讲究圈层感和质感并要兼具私密性，而本地仅有的由13万株林木组成、宛如森林般的七重园林所具有的景观立体重叠很好的保证了居住地的隐私性，私宅与豪宅同步，完美家居理念从金海名园开始。



### 楼市情报站

#### 佳隆·凤凰公馆

均价6500元/平方米，最低价格6200元/平方米，一次性付款9.7折优惠，按揭9.9折优惠。

#### 原石滩

今年12月底一期75套房即将交付业主，目前购房一次性付款9.8折，按揭9.9折。

#### 东林藏珑

项目销售均价10000元/平方米，一次性付款享受9.8折优惠，按揭享受9.9折优惠。

#### 东海岸书香府第

均价6700元/平方米，全款享受9.8折，按揭享受9.9折优惠。现推出50套小户型学区房。

#### 北方月光兰庭

剩余6套左右顶层房源，均价在5800元/平方米左右，购房可减9000元总房款，项目三期四栋房源已经动工，目前正在准备挖地基，具体推出时间待定。

#### 瀛洲宁海

价格稳定，均价4500元/平方米，最高价格4700元/平方米，即日起，老客户介绍新客户成交，老客户给予3000元现金奖励，新客户给予3000元现金减免，组团购房3套以上，可额外享有9.9×9.9折优惠，购房即有机会获赠3000-10000元装修基金。

#### 华安国际现代城

价格稳定均价2900元/平方米，最低价格2300元/平方米，最高价格3180元/平方米，一次性付款9.8折，按揭9.9折优惠。

#### 金海岸1号

售价稳定，多层均价3300元/平方米，小高层均价3800元/平方米，17层高层均价3900元/平方米，30层高层均价4100元/平方米，一次性付款每平优惠30元，贷款无优惠。

#### 春霖未来城

推出房源起价2999元/平方米，目前稀缺多层团购优惠，交2万顶3万，额外享受9.8折优惠，多层建到2层左右。

## 记者帮问

自从本报推出便民栏目《记者帮问》之后，引起了市民的广泛关注，经常有市民致电本报询问。《记者帮问》栏目旨在协助市民，一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问，请拿起手中的电话，拨打记者热线：1866053332，我们将竭诚为您服务。

1、市民：我去年贷款买了一套房30多平方米的公寓商住房，不能落户的那种，现在想买一套住宅结婚的话，办理贷款是首套房还是二套房？

帮问：首先要看公寓在规划时他的性质为住宅还是非住宅，如果像你所讲不能落户应该为非住宅性质，不应算首套住房。

2、市民：我原有一套平房70多平方米，因拆迁给了2套70多平方米的楼房，请问回迁时，都需要交那些契税，开发商可以代收吗？

帮问：根据财税[2005]45号《财政部国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》，对拆迁居民因拆迁重新购置住房的，对购房成交价格中相当于拆迁补偿款的部分免征契税，成交价格超过补偿款

的，对超过部分征收契税。开发商可以代为办理契税缴纳手续。

3、市民：今年提取住房公积金，我是商业贷款买的二手房，今年想提取住房公积金，都需要提供什么材料？

帮问：商业性贷款购买二手房的职工申请提取，填写《住房公积金还贷贷款提取申请表》，同时提供借款合同原件及复印件、银行出具的前12个月的还款明细表(需加盖银行公章)、契完税凭证或全额销售不动产发票原件，不需要房产证复印件。

4、市民：我在的单位没有缴纳住房公积金，请问公积金是否必须要缴纳的？

帮问：根据《住房公积金管理条例》的规定，国家机关、国有企

业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体及其在职职工都必须缴纳住房公积金。

5、市民：我是芝罘区人。因在外地工作买房，办证需要原户籍地开具无房证明。因我单身，还带个孩子，回去一趟不容易。请问，可否委托我的家人代办？去那里办？都需要哪些材料？

帮问：可以委托其他人办理，委托证明应详细说明因某种原因本人不能前来，委托某某前来开具无房证明，来办理时，请带当事人和被委托人的身份证原件和复印件，到华茂街22号7楼档案馆办理。

闫丽君 整理

闫丽君 整理