

一房两卖、装修敷衍、办证还得额外交钱……

## 房子出了这些问题该咋办

### A 办房产证被要求交钱找担保公司

本报7月28日讯(记者 喻雯 实习生 朱静霞)市民孙先生2010年从省城西部贷款买了一套房,这两天办房产证时,开发商要求其通过担保公司办理转抵手续,还得交400元钱的服务费。如不交钱,开发商不配合他去办房产证。对此,济南市房管部门表示,市民完全可以自己去办房产证,但需要开发商和银行的配合。孙先生说,“我觉得这是开发商乱收费,我自己完全可以办。”

日,孙先生拿着材料前往市中区房管局办手续,按规定,办理产权转移登记时,需要开发商到场并且提交相关资料。“后来我找开发商跟我去办手续,开发商不同意,并且坚持说,为了尽快办证,就得找担保公司。”孙先生觉得无法理解,大证办下之后,正常情况下,5天到10天就能办下房产证,通过担保公司又能多快呢?据孙先生透露,大多数业主已经交了400元服务费。办房产证必须得通过担保公

司吗?开发商为何不配合业主办手续?孙先生买房所在楼盘的开发商相关负责人告诉记者,找担保公司代办主要是针对一些贷款买房的业主,如果业主是全款买房,就没这个必要。按照银行的要求,转移抵押手续要同步进行,在办理房产证的同时,要给银行做抵押,办理他项权证。“这两个证必须同时办出来,担保公司要办的就是抵押这块的手续。400元钱并不是开发商收的。”

#### 提醒:

转抵手续,业主能否自己办理?担保公司办理是强制性的吗?济南市房屋产权登记中心有关负责人表示,这项业务没有强制性,业主可以根据实际情况自己选择。银行对抵押的要求也不一样,有的要求“转抵”必须同步,有的也可以分开进行。业主自己办理转抵手续时,需要开发商和银行的

配合,在做转移登记时,业主在带齐合同等材料的同时,开发商要与购房者一起申请并提交营业执照原件。此外,在办理抵押登记时,需要提交借款、抵押合同等,银行还要带着营业执照原件,还有银行委托人的资料等。“只要备齐这些资料,业主就可以到房管部门办理,而且不收取任何费用。”该负责人表示。

### B 瓷砖空鼓竟被冒名验收

本报7月28日讯(见习记者 张頔)住进新家没有多久的市民张女士发现,屋里一半的瓷砖都存在空鼓问题,而验收时自己并不在场。监理人员认为是施工环节出了问题。

从去年开始,张女士便着手装修位于旅游路附近的新房,她自行购买了96块简一品牌的瓷砖,经销商向其推荐了铺贴工人,并承诺如出现质量问题,承担全部责任。随后,一名吴姓工人带队的施工队伍完成了瓷砖的铺贴。

今年3月份,准备入住新房的张女士发现不少瓷砖出现了空鼓,跟施工方吴先生交涉过几次后,对方的手机便打不通了。此时,经销商的监理人员拿出一份签有张女士名字的验收单,但张女士对验收一事毫不知情。

#### 提醒:

“张女士的瓷砖空鼓率确实比较高,现在分析应该是施工环节没有把握好。”简一的监理人员介绍,验收时因为水泥没有干透,并没有发现瓷砖空鼓现象,很有可能是施工方仿冒了张女士的签名通过了验收。

该监理人员表示,下周他们将抽调工人,将张女士家空鼓的瓷砖全部进行更换。



敲击瓷砖,便听到咚咚的空响声。 本报见习记者 张頔 摄

### C 老旧房屋雨后险失火

本报7月28日讯(记者 喻雯)近日,福音里10号的八旬老人芦雪婷家里厨房电线老化漏电,屋里冒出黑烟,她并不知情,多亏公祥街社区居委会委员王杰来家里查房及时发现,冒险将电线剪断,避免了一场火灾。

在福音里10号的低矮平房,记者看到由于房屋年代久远,房子外墙体脱落。芦雪婷老人的住房属于典型的危房。说起当时漏电的情况,老人还是有些后怕,她今年80多岁了,眼睛基本看不见。

王杰说,那天天下雨后,她就前往一些危房检查,到了芦雪婷老人家时,闻到了一股烧焦的味道,进门发现是厨房电线漏电。电线老化部分由于下雨发生了漏

电,漏电的部分又恰巧缠着木头,没过几分钟,厨房里就冒起了黑烟,眼看就要着火。

因为找不到电闸,情急之下,王杰找出剪子和钳子,顾不上危险,把电线剪断,避免酿成火灾。

#### 提醒:

汛期已致,房子出了问题怎么办?济南市有6条房管维修热线为市民提供24小时不间断服务,分别是:天桥区房管局长河热线 85952019;市中区房管局宝印热线 86058116;历下区房管局安居热线 86415542;槐荫区房管局王平热线 87955142;市公房管理处建国热线 82909249;市房建集团同盛热线 82063624。

### D 一房两卖骗走50余万元

本报7月28日讯(记者 杜洪雷 通讯员 夏忠辉 李正伟)为骗取钱财,平阴的郭某采取一房两卖的方式,先后骗得两名被害人购房款50余万元,结果在潜逃九个月后被抓获归案。

今年5月份,平阴县公安局经侦大队分别接到崔某和丁某的报案称:郭某曾分别向其二人借款后无法偿还。两人于去年10月份先后从借款人郭某手里购得一套住房抵债,后发现两人所购住房为同一套住房,之后都联系不上郭某。两人被骗金额合计达50余万元。

接到报案后,平阴县公安局经侦大队立即立案侦查,并

于今年7月3日将犯罪嫌疑人郭某抓获归案。经查:2010年4月18日,郭某购得王某自建楼房一套,因无房产证无法办理过户登记。

2011年10月,郭某向崔某借款无法归还,遂将自己所购住房以29.1万元的价格卖给了崔某。双方签订了房屋买卖合同,并抵清了全部借款。随后,郭某又将该套房屋以23.8万元的价格卖给了债权人丁某,双方签订了购房协议,抵借款10万元,其余房款以现金及转账方式支付给郭某。

日前,郭某因涉嫌合同诈骗罪被平阴县人民检察院批准逮捕。

#### 提醒:

为了避免一房两卖,购房者在买房时首先要认真核查对方所提供的土地使用权证、房屋产权证的真伪,甄别卖房者的真实身份;其次,选好正规、合法、有保证的中介公司,房源交易的委托协议、房产证和商品房买卖合同等要齐全,中介和购房者有必要请业内人士到土地房产管理部门查询房源的真实性,不要轻易相信口头协议,随意签订合同,交纳巨额定金等;再次,最好采用由银行进行资金托管一次性付款的方式进行交易;最后,要善于运用法律,保护自身的权益。