

# 今天拖明天,办个房产证咋就这么难

## 本报近期收到的房产证投诉扎堆,短短几天不下十起

投诉扎堆,房产证咋就这么难办?连日来,许多市民致电本报3·15维权热线,讲述消费中遇到的窝心事,投诉不良商家的不良行为。从本报接到的维权线索来看,房产投诉不在少数,而且集中在房产证“难产”问题上,短短几天不下十起。办理房产证真有那么难吗?5日,本报记者兵分多路采访了业主、律师及相关部门,探索房产证“难产”真相。

### 福山格林小镇

开发商让等等  
一等就是5年

5日,福山格林小镇业主王先生通过本报维权热线讲述了关于房产证的头疼事。

王先生在福山格林小镇买了一套房,2008年交房,5年过去了,房产证还没办出来。王先生说,孩子今年6岁,马上就要上小学了,但由于没有房产证,孩子户口落不下,上学成了难题。

为了房产证,王先生也先后多次找过开发商。“刚开始对方说,是由于消防手续没办完,验收不合格,所以办不下房产证。”后来,开发商又说,他们所住的楼已经验收合格,马上就会办理房产证,但又没了下文。

无独有偶,该小区业主要先生也大倒苦水:“每次找开发商,对方都说手续还没办完,让等等,一等就是5年。”购房合同约定,交房后3个月就办理房产证,“这也差得太远了。”

更让业主们头疼的是,购房合同上显示的开发商联系方式已经打不通,他们原来认识的几位工作人员也先后辞职。

5日,记者从格林小镇物业处了解到开发商烟台市福山天府房地产开发有限公司的电话,记者拨通电话说明情况后,该公司一位工作人员说,对此事不知情,他们并非只有一个项目部,也不清楚负责该项目的电话。

12315:如果美甲店铺与总部是连锁加盟关系,您可以要求总部帮您解决问题。如果美甲店铺是独立法人,总部对您的问题就没有责任,您只能找店主维权。

实习生 王娅 本报记者 秦雪丽 整理

### 新桥国际佳苑

办不出房产证  
开发商也着急

市民王先生在新桥国际佳苑买了一套房,交房一年多,房产证迟迟没办下来,王先生有点着急了,“没有房产证,心里不踏实!”

小区里有他这种想法的业主不在少数。王先生说,他们找了开发商多次,每次对方都说正在办理,但到现在也没办出来。

谈起房产证的办理问题,新桥集团负责房产开发的一位姓张的经理也显得很无奈。张经理说,目前,他们已经递交了消防、水电等方面的验收材料,而且审批完成。目前,就剩下规划验收这一项。事情还牵扯到土地交清问题,比较复杂,他们也一直在等,希望尽快办出房产证。

张经理说,如果有业主需要落户,他们可以帮着办理相关手续,开具相关证明。目前,他们已给200多个业主办理了户口。

### 福山佳安花园

没有房产证  
孩子落户成麻烦事

“交房快3年了,到现在房产证都没办下来!”家住福山佳安花园的业主王先生反映,2010年5月份入住小区,当时住房合同上写明一年内办下房产证来,开发商也承诺很快就会办下房产证

来,可到现在近3年时间过去了,小区的房产证仍然没有下文,由于没有房产证,孩子落户成了麻烦事。

王先生说,除了房产证的问题,业主入住时还交了2000多元的管道天然气开户费,但是到现在也没有通上天然气。

“我和其他业主多次向开发商反映情况,但对方一直说让我们再等等,真不知道要等到什么时候。”王先生说,开发商一直没有实际的行动,而且当时小区楼盘介绍要建20多栋楼,现在只建成了不到一半,工期缓慢导致很多配套设施不完善。

记者致电佳安花园开发商佳安房地产开发有限公司,一位负责人解释:拆迁受阻导致小区的房产证迟迟办不下来。佳安花园原本规划建设28栋楼,但是在开发建设过程中,原址拆迁问题一直没有解决。目前只建成了部分居民楼。

当记者追问什么时候能给小区业主办下房产证来时,该负责人未做正面回应便挂断了电话。

### 立雪佳苑二期

没验收就让领钥匙  
领了却办不下房产证

“水电等基础设施都没配全,而且没有通过合格验收,就通知我们领钥匙,我们怎么敢领?办房产证更是没影的事!”立雪佳苑二期的业主陆女士,眼看着买的大房子却无法入住。

在立雪佳苑二期业主提供的购房合同上写着:2011年12月31日交房,逾期180天以



本稿件由 本报记者 秦雪丽 李娜 李园园 齐金钊 实习生 王娅 共同采写

在去年的住博会上,一栋栋精致的楼盘造型让人目不暇接(图文无关)。记者 赵金阳 摄

内,自最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,开发商按日向买受人支付房价款万分之零的违约金,合同继续履行;逾期超过180天,买受人还想继续履行合同的,自最后交付期限的第二天起至实际交付之日止,开发商按日向买受人支付房价款万分之二的违约金。

立雪佳苑的开发商是烟台慧力置业有限公司,投资商是英炜置业。在逾期170多天时,开发商开始陆续通知业主拿钥匙。

“水电等基础设施都没配全,并且没有通过合格验收,怎么敢领钥匙?”陆女士说,因为这个原因,她和多位业主没有领取钥匙。

如今这些业主想要领钥匙时,却被告知要交前期未入住时产生的物业费。陆女士说,一家三口目前住在丈夫的企业宿舍中,非常拥挤,女儿已经8岁了,她希望早早装修房子,搬进去。

记者拨通了业主购房合同上标注的开发商电话,对方说,自己只是一个代理公司,关于房产证的事得咨询开发商。记者又联系到开发商营销部一位工作人员,据介绍,之所以没办出房产证,是因为综合验收还没通过,但具体情况得咨询一下公司工程部。

记者又联系到开发商工程部的一位工作人员,该人员说,房产证的事归营销部门管,他们不负责,后来又让记者联系他们的一位负责人。这位负责人则说,办理房产证的情况,他不了解,得联系物业才行。

### ●律师说法

## 房产证纠纷一年比一年多

谈到房产证的“难产”问题,山东君孚律师事务所律师赵冲介绍,开发商办不出房产证,总结来说,主要归咎于两点,一是土地手续不齐全,二是建设手续不齐全。

赵冲认为,作为开发商,给业主办理房产证是一种义务。在开发楼盘时,开发商需要办理一个楼盘的大房产证,然后才可以分户办理业主的小房产证。在办理这些房产证之前,建设、土地、规划等方面的验收要合格才行。前些年,一些开发商在土地

### 金都广场

买房7年半  
办不下房产证

“房子买了7年半了,到现在也没办下房产证来,你说闹心不闹心?”金都广场的朱先生说,对房产证的事,用一个“烦”字难以概括,2005年6月份买的房,开发商这个月推下个月,下个月推下半年,拖了7年半也没给办房产证。

据了解,金都广场的开发商是烟台市新大陆建设开发有限公司,因为工程款问题,将部分房子抵债给了山东建甯建设集团有限公司第五分公司。

山东建甯建设集团有限公司第五分公司的王姓经理告诉记者,房子的确是他们公司卖给业主的,但是根据他们两家公司签订的合同,房产证应由开发商负责。

“我们该交的房款,物业费都交了,多少年了还没办下房产证,心里特别不踏实。”遭遇同样问题的业主张女士说,买房子的时候说等一两个月,过了两年后,这些业主得到的回应时,两年都等了,不差半年,一年拖一年,花了钱买的房,至今没有拿到房产证,他们很纳闷,开发商和建设方有债务纠纷,这和业主没关系,为何迟迟不给办房产证?

记者联系了烟台市新大陆建设开发有限公司的一位负责人姜先生,姜先生对此事没有做任何回答,只是说正在开车,不方便回答问题,以后也不要再打他的电话。

### 凤凰新城

没有房产证  
业主不敢要孩子

“房产证一直办不下来,户口落不下,结婚后连孩子都不敢要。”凤凰新城的一位业主向本报反映,2007年就交了房,因为没有房产证,大大影响了个人生活。

这位业主说,购房时,凤凰新城一期项目已经办理了预售许可证,手续齐备,并且与开发商签订的购房合同也在主管部门备了案,不知道为什么房产证至今还没能办理。

“没房产证,我都不敢要孩子,要了孩子,落不下户口,上学是个麻烦事。”

凤凰新城一期业主们一直在找开发商解决房产证“难产”的问题,得到的答复是,还在向有关部门协商,什么时候办下来,没法说。

据了解,凤凰新城开发商是初家凤凰置业有限公司,因为当初违规建设,曾被相关部门处以罚款,2007年,凤凰新城一期新房交房,5年时间,一期的所有业主都没拿到房产证。

凤凰新城开发商初家凤凰置业有限公司董事长初先生说,办不下房产证来,他也很着急。

“我们每年都到住建局和相关部门寻求解决的办法,没有结果。”初先生坦诚,在原来规划范围内违规多建了一栋楼,交了罚款,正是因为当初违规建设,监管部门不同意给予办理房产证。

在跟家人商量之后,王先生决定放弃这个兑奖机会。他再次来到商场,要求对方退还此前所交的200元订金,但遭到对方拒绝。

王先生一家觉得商家的做法很不合理,愤怒之下,他来到质监部门讨说法,接到王先生的投诉后,质监部门立即联系工商执法人员,调查后确认,商家确实存在不合理行为。最后,经执法人员协调,王先生自愿放弃三等奖的兑奖权,商家退给他200元订金。

执法人员提醒消费者,在购物时,要理性面对商家的促销。节日中和节后,各大商场的促销手段较多,消费者容易把“促销”与“实惠”联系在一起,商家便利用这个心理,通过各种促销手段搭售,刺激消费者重复消费。消费者对价格差异很大的促销活动要提高警惕,确认无误后再购买,以免造成损失。

抽到千元大奖  
兑奖成了难题



通讯员 赵金忠  
记者 秦雪丽 报道

本报3月5日讯 近日,招远市的王先生去当地一大型超市购物,买完东西后,他得到了超市的一次抽奖机会。王先生去试了一把手气,一下就抽到了价值1000元的三等奖,可他没想到,中奖竟给自己惹来了麻烦。

拿着兑奖券,王先生立马跑到超市柜台要求兑奖,不想,工作人员直接拒绝了他的要求,称必须要在他们的专柜一次性消费满300元,才能兑换1000元大奖。

面对这半路杀出的兑奖规定,王先生称先回家与家人商量后,再决定是否兑奖。在工作人员的要求下,他交了200元订金,以保证这个奖项不被人拿走。

在跟家人商量之后,王先生决定放弃这个兑奖机会。他再次来到商场,要求对方退还此前所交的200元订金,但遭到对方拒绝。

王先生一家觉得商家的做法很不合理,愤怒之下,他来到质监部门讨说法,接到王先生的投诉后,质监部门立即联系工商执法人员,调查后确认,商家确实存在不合理行为。最后,经执法人员协调,王先生自愿放弃三等奖的兑奖权,商家退给他200元订金。

执法人员提醒消费者,在购物时,要理性面对商家的促销。节日中和节后,各大商场的促销手段较多,消费者容易把“促销”与“实惠”联系在一起,商家便利用这个心理,通过各种促销手段搭售,刺激消费者重复消费。消费者对价格差异很大的促销活动要提高警惕,确认无误后再购买,以免造成损失。

### ●新闻纵深

## 房产证“难产”到底难在哪

短短几天,本报接到很多难办房产证的投诉电话。房产证“难产”到底难在哪?

业内人士介绍,房屋竣工要交付给业主,开发商需要到住建或房管部门确权备案。此时开发商需要提供一套材料,前期五证:用地许可证、规划许可证、施工许可证、国有土地使用证、预售许可证。此外要经过多个部门的验收,例如规划验收、质量验收、消防验收。把这些材料报至住建或房管部门后,部门先办理产权属于开发

商的房产证,并完成确权备案。开发商办完“大证”,只要把此证和税务发票、合同、契税完税证明、公共维修基金缴纳证明等等一起拿到部门办理房产证即可。

业内人士认为,开发商迟迟办不出房产证,最主要的原因是:前期手续不全,或专项验收不合格,或未缴纳配套费,导致大产权证无法办理。若开发商已经办理了“大证”,那原因可能是:开发商因为资金一时周转不开,占用了此前代收的

契税和公共维修基金,导致业主房产证无法办理。房产证“难产”,到底谁来管?负责办理房产证的主管部门一位负责人介绍,虽然房产证是在他们部门办理的,但开发商不来办证,他们还真管不着。只要开发商提供的材料齐全,就会为业主办理出房产证。

市住建局工作人员说,如果房产证迟迟办不下来,业主应积极行使自己的权利,通过法律途径解决。

**吉斯双元 关爱如初**  
**3月1日-3月8日**  
**买三赠一**

凡3月8日当天生日,且年满25周岁女性持本人身份证到烟台、威海、青岛、牟平旗舰店即可享受吉斯双元买一赠一活动,每人仅限三盒。

活动期间有粉刺、痤疮困扰的顾客到店可获赠外惊喜。

**Jisi 吉斯集团**  
 烟台吉斯波爾葡萄酒有限公司出品  
 服务热线: 400-658-2211 800-860-2211  
 电话: 0535-4237199  
 Http:// www.gisbelle.com