

部分房产证逾期五年未办,房屋验收合格证明至今未见

# 华都名城业主买来一堆烦恼

本报记者 李超

近日,张店的伊女士向本报反映,她在2006年购买了一套由淄博华都置业发展有限公司开发的华都名城房产,可是房产证至今都没有办下来。据购房合同约定,房子是在2007年5月30日前交房,交房后的300日内办理产权登记,可至今5年过去了,每次伊女士去房产商处询问,得到的唯一答复就是“正在办”。

## >>业主投诉①: 房产证五年未办下来

据伊女士反映,2006年,她购买了一套由淄博华都置业发展有限公司开发的华都名城的房产,购房合同约定,房产于2007年5月30日前交付使用,并且出卖人要在房子交付使用后的300日内将相关材料报产权登记机关备案。据此规定,2008年4月份伊女士就应该拿到房产证了,可至今5年过去了,房产证却迟迟未到手。

“这不都过去5年多了,房产证还没办下来。我们每次去找房产商,他们都说不正在办着,可一办就是5年多,这不是忽悠人吗?”

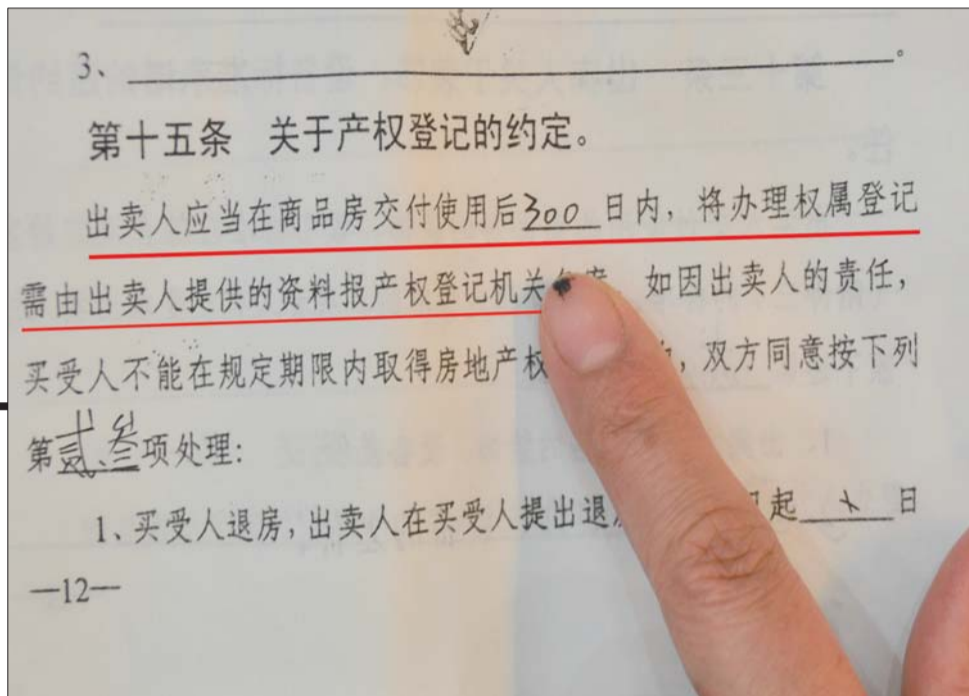
据了解,当时伊女士的两名同事也买了华都名城的房子,也是至今没有拿到房产证。

由于拿不到房产证,2009年的时候,伊女士等3名业主将房产商淄博华都置业发展有限公司告上法庭,要求退房并双倍返还房款。据伊女士说,当时她的代理律师调查后得知,房产商已经把土地和地上附属物都抵押了,所以才办不出房产证。在法院协调下,案件最终撤诉。

“后来我们又去找了几次房产商,每次他们都说不正在办理,也不给明确答复,这样的房产商还能相信吗?”

据了解,华都名城位于张店共青团西路3号,是一座酒店式公寓,业主签订购房合同时,同时与开发商签了一份代理经营合同,房屋由房产商代为经营,租赁期为20年,业主每年可获得购房款的7%作为租金。

“我们买房子也是用来投资的,这种租赁方式我们都接受,可是产权是我们的,没有房产证我们心里没底。”伊女士说。



▲据伊女士提供的购房合同约定,2007年5月30日前交房后的300日内由出卖人办理产权登记。 本报记者 王鸿哲 摄

## >>业主投诉②: 至今未见房屋验收合格证明

伊女士说,虽然购房合同约定2007年5月30日前交付使用,但是房子至今都未正式交付。2009年的时候,有业主去找开发商询问,房产商答复说只要业主开始收到租金就等于交房了,但是当

业主询问有无房屋验收证明时,房产商却没有明确答复。

“购房合同上规定,房子必须验收合格后才能交房,可是我们到现在也没有见到任何验收合格证明。”伊女士说。

21日下午,记者来到位于该楼盘27楼的淄博华都置业发展有限公司工程部办公室,一付姓工作人员答复说,房子2009年开始验收,一直到2011年才开始办房产证,房屋都已经验收合格。

## >>房产商: 装修耽误了验收,房产证正在办理

淄博华都置业发展有限公司工程部办公室付姓工作人员说,房子建好后,由于要改造成酒店,所以装修、改造花了一段时间,这段时间中没法验收,没法验收也就没法办房产证。“2007年、2008年都在改造,2009年住建部门验收,后来消防、园

林、公安等部门还要验收,中间耽误了一些时间,从2011年才开始办理房产证,现在也正在办理着。”

据工作人员说,这个工程部就是专门处理业主房产证问题的,房产证一共涉及300多户,目前已经办理了160多户,现在所有

业主都可以办理。“不管出现什么问题,都有合同约定,一切按合同来就行了。”工作人员答复说。

对于违约金问题,开发商答复说一切按照合同来处理。

对于房产商的说法,业主表示怀疑,因为每次去找,得到的答复都是如此。

## 若遭房产侵权,可致电本报反映

您买的房子有质量问题吗?房子实际情况与合同上规定的有出入吗?买完房子后迟迟办不下房产证怎么办?本报开通了商品房监督热线,如果您在房产方面遇到了问题,合法权益被侵犯,都可以向本报热线反映,我们将联合相关部门维护您的合法权益。

不管是新楼盘还是已经入住的房产,不管是质量问题还是安全问题,不管是房产证办理难还是维修难,您都可以拨打本报电话2272168和15006530515进行反映,我们将联合相关部门,切实维护您的合法权益。(本报记者)

### 相关链接

#### 交房流程

##### 1.通知

开发商取得商品房房地产权证后,应以书面形式通知购房者在约定时间内对房屋进行验收交接。

##### 2.验收

购房者应根据购房合同约定的标准对房屋工程质量及配套设施进行验收,并做好记录。验收时,开发商应主动向购房者出示建设工程质量检验合格单和商品房房地产权证。

##### 3.提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》

《住宅质量保证书》是开发商对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件,开发商不提供,购房者可以拒签房屋交接书。《住宅使用说明书》应对住宅的结构、性能和各部位(部件)的类型、性能、标准等作出说明,并提出使用注意事项。

##### 4.签署房屋交接书

购房者对房屋及其产权进行检验,认为符合合同约定条件的,应与开发商签订房屋交接书。



▲淄博华都置业发展有限公司开发的华都名城。 本报记者 王鸿哲 摄

# 加法vs减法,中高级车市或现分水岭

大幕落下,2013上海车展给人们留下了无数的回忆和话题。从车展透露出的种种信息来看,2013年将是各路车企在中高级车市集中“斗法”的一年。多款重量级新车发布,老车型改款,使得2013年中高级车市更具看点。

分析中高级车新车阵营可以发现,车企们正在往两个方向分化:一方面是以丰田、本田为代表的日系车,它们采取了做“减法”的策略,推出了低配版本的凯美瑞、思铂睿等中高级车,以更低的价格抢夺更多用户;另一方面则是以北京现代

为代表的韩系车,在保持其价格的同时,采取了做“加法”的策略,第八代索纳塔整体配置进行升级,并推出更多高排量车型,来满足高阶消费者对性能的需求,以期带动品牌形象提升。

向左走,向右走。面对日益激烈的中高级车市场,哪种策略更能赢得消费者的青睐,在未来的竞争中占据主导权?向左走:降低门槛,扩大份额

日系车曾一直是国内中高级车市场的领导者,做工细致、品牌形象好,价格较高,是国内消费者对日系中高级车的惯有

印象。凯美瑞、雅阁、天籁等曾经多年霸占中高级车的前几把交椅。

减配自然带来了价格的显著下降。两款低配版本凯美瑞的官方指导价分别为18.28万元和19.38万元。这一举措将直接威胁到中高端中级车的市场,按照丰田的宣传语是“以A级车价格购买主流B级车。”

向右走:剑指高端,意在品牌与日系品牌不同,以北京现代为代表的韩系车,则选择了截然不同的中高级车发展路径。2013上海车展上,北京现代携全线产品亮相,2013款第八

代索纳塔、全新胜达、新途胜,以及全球首发亮相的MISTRA名图,都显示了北京现代意图在中高级车市场“大干一场”的雄心壮志。第八代索纳塔作为北京现代中高级车的先锋,其改款升级自然引人关注。这一次,第八代索纳塔没有采取“减法”以拉低售价,而是选择了全面升级,剑指高端。

内饰方面,新款第八代索纳塔对A柱、方向盘、遮阳板等多处细节进行了包裹处理,给人的感觉更加豪华。全系车型配置也进行了大幅升级,增加了7寸集成导航、倒



车影像液晶屏等配置,全景天窗、6碟CD等配置也出现在较低配置车型上面。中高级车市的战火正愈燃愈烈。向左走,还是向右走?对于

各大车企而言,2013年的战略选择,将在很大程度上决定未来相当长一段时间的走势。第八代索纳塔掀起的这波新攻势,值得期待。