

聊城莘县试点交房15个工作日内可办产权证

# 交房即办证 她是全省第一人

4月10日,聊城市莘县居民任彦华成为全省第一位“交房即办证”的受益者。这得益于4月9日聊城和莘县两级优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组的推动,莘县两家房地产企业新建商品房完成不动产初始登记。这标志着,“交房即办证”改革试点在聊城率先落地。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王尚磊 通讯员 李立庆

## 接到电话通知,一次就能办好

任彦华在聊城市莘县县城购买了一套房子,开发商交房是在2019年12月31日,交房时,开发商工作人员说办证会很快。结果,今年4月3日开发商通知她去办理不动产权证。“我也是抱着试试看的态度,看能不能办下来,结果4月10日就办下来了,感觉还挺快。”任彦华说。记者了解到,如果不是受今年疫情的影响,任彦华还会更早拿到不动产权证书。

“办证效率越来越快,我就去了一趟,真是一次办好。”任彦华说,她在莘县行政服务审批局不动产登记中心,经过签字确认等环节后,就把证办下来了,她感觉很激动,很高兴。“一不小心成了全省第一。”任彦华说,她的邻居得知后也去办理了不动产权证。

任彦华说,现在办证确实很快了,之前她也买过房,交房后将近4年才办下证来,这一套房子买完还没装修完就办下证了。

任彦华快速领取不动产权证,得益于聊城建立的“投资项目会客厅”。聊城对于有明确投资意向、条件成熟的工程建设项目,靠上跟踪提供服务,将审批过程中部门内部工作事项和跨部门协调事宜前置到项目策划生成阶段,提前开展产业政策、环境准入、资源利用等可行性研究,加速项目生成落地。

聊城市优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组通过莘县的试水成果,创新优化实施“以点带面”,进而达到可推行的目标效果。

## 联席会议制度解决堵点难点问题

以往,购买了期房的消费者,需要两至三年甚至更久才能拿到不动产权证。甚至还有不少业主入住多年都无法拿到产权证,给子女入学、房屋转赠转让、抵押贷款等造成障碍。对此,今年以来,聊城市优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组坚持问题导向,着力推进新建商品房“交房即办证”改革试点工作。

围绕创造新建商品房可以实现“交房即办证”的最优条件,该领导小组与行政审批、自然资源和规划、住建等部门以及开发企业反复论证,先后出台了《聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收实施细则(试行)的通知》和《聊城市关于推进新建商品房交房即办证改革试点工作的通知》。通过明确联合验收条件、内容及程序,做好实现“交房即办证”的前期基础性工作。建立聊城市房地产开发项目竣工联合验收联席会议制度,定期协调解决房地产开发项目竣工联合验收过程中存在的堵点、难点问题。依照开发企业自愿申请为原则,选取合适的新建商品房项目进行改革试点,用成果实例倒逼流程再造。

## 改革是系统工程,涉及多个环节

记者了解到,目前,聊城市“交房即办证”改革范围仅针对具备条件的新建商品房。“交房即办证”改革是个系统工程,涉及房地产开发项目竣工联合验收、办证流程的再造,这项制度的推行有利于解决住权与产权脱节的矛盾。试点“交房即办证”改革,要求开发企业必须严格落实在新建商品房不动产登记中的主体责任,尤其是对项目建设各个环节的检验,从而促使开发企业更加重视楼盘质量、项目监管和服务质量,最终以品质、口碑、业绩来赢得购房者的信赖。

聊城加快工程建设项目审批制度改革,确保全过程审批时间控制在100个工作日以内。实现工程建设项目审批管理系统全面运行,做好与相关系统平台的互联互通。实施高频工程建设项目审批流程再造重点突破,分项目类型制定“1+5”审批流程图,指导建设单位有的放矢“一链办理”。创新实施房地产项目“交房即办证”制度,优化办理流程、压缩办结时限,实现交房15个工作日内即可办理不动产权证。



莘县居民任彦华成为全省第一位“交房即办证”的受益者。  
齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 唐学钰 摄

### ■相关新闻

## 实现“交房即拿证” 济南仍需要时间

“交房即拿证”是对购房者、开发商都有利的一项举措。有业内人士指出,对于购房者来说,早拿证早安心,省去了办证等待的诸多麻烦;对于开发商来说,相当于服务水平的一次提升,节省了双方的时间,提高了效率,还能促进交易,加快项目收尾。

据业内人士介绍,由于济南综合验收程序较复杂,再加上很多项目的购房合同内有交房时间的制约,导致并不能很快且全面实现“交房即拿证”。

“交房即拿证,其实就是流程的压缩,在市场状态不太好的情况下,推出这样的举措,也是促进市场交易的一种方式。”该业内人士说,当前受到疫情影响,房地产市场并不乐观,推出这样的举措,为购房者提供更周到的服务,也是促成交易、加速交易的方式。

此外,据业内人士介绍,在购房者拿证前,开发商会有一个阶段性担保的责任,如果购房者是贷款买房,开发商在购房者拿证前,有责任承担贷款风险,比如购房者不交贷款,开发商就需要向银行缴纳;而在购房者拿证后,开发商就没有这项担保责任了。“开发商大部分也是希望购房者快速办证的,也可以加快项目收尾,不需要再承担那么多责任了。”

业内人士还表示,每个城市都有自己的流程和特点,也有一些制约因素,可以多借鉴,但还是要根据自己城市的情况,制定相应的流程、措施。“如果让济南实现‘交房即拿证’,还是需要一定的时间来推进,不过这项举措还是很有利的。”业内人士说。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明表示,推行“交房即拿证”的措施,可以使政府部门及负责公共服务管理企业的办理步调实现一致,从而让整个办证、交房的流程更加规范,也能减少历史遗留问题的情况出现。“当前在济南,购房者办证前,开发商需要走的程序比较多,比如水电气暖等,需要一步一步协调,如果能统一步调办理,开发商沟通起来也会更方便,购房者拿证也会更快速。”

齐鲁晚报·齐鲁壹点 记者 谷婉宁

4月16日,国家统计局发布了2020年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。其中,济南新房价格环比下跌0.4%,这是济南新房连续第8个月环比下降;二手房环比同上月持平,这是济南二手房价格11连降后的首次持平。

专家表示,新房价格下降的主要原因是受开发商降价促销影响,济南二手房市场将趋于稳定。

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 李庆斌

## 70个大中城市 3月份房价微涨

3月份,初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%,但涨幅比1月份回落0.2个百分点。其中,北京持平,上海和深圳分别上涨0.1%和0.5%,广州下降0.5%。二手住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.3个百分点,与1月份相同。其中,北京、上海和深圳分别上涨0.2%、0.3%和1.6%,广州下降0.2%。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.2个百分点,比1月份扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格环比在连续两个月持平后上涨0.2%。

国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读3月份商品住宅销售价格变动情况统计数据,他认为2020年3月份70个大中城市房地产市场价格出现微涨,但总体较为稳定。

## 济南新房价格 同比环比均下降

统计数据显示,新房方面,济南3月份新房价格环比下降0.4%,同比下降2.2%;青岛3月份环比下降0.5%,同比上涨2.3%;烟台环比上涨0.3%,同比上涨9.6%;济宁环比上涨0.4%,同比上涨7.8%。

二手房方面,济南环比持平,同比下跌4.1%;青岛环比下跌0.4%,同比下跌5.9%;烟台环比下跌0.4%,环比上涨1%;济宁环比上涨0.2%,同比上涨7.1%。

根据国家统计局数据,记者梳理发现,2019年1—7月,济南新房价格呈现环比上涨,涨幅基本保持在1%以内。从2019年8月起,新房价格开始走低,到2020年3月,已经连续8个月下跌,跌幅控制在1%以内。

## 楼盘促销 致3月份房价下跌

进入3月后,济南各售楼处已基本实现复工。受疫情影响,一月二月的购房需求在3月份实现集中释放,多家售楼处出现开盘即售罄,开盘去化九成的现象。那么,在这种回暖趋势下,为什么济南的房价还处于下跌状态?对此,记者采访了合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明。

“3月份,济南新房价格下降的主要原因是受开发商降价促销影响。”据许传明介绍,3月份是各大房企复工后,集中发力销售的第一波,房地产商会采取“以价换量”的销售方式,部分楼盘项目甚至会出现大幅度降价促销现象,虽然销售状态不错,但价格在下降,从而影响了济南3月份的总体房价。

据了解,3月中旬,融创·文旅城D3地块1号楼开盘,对外报价12500元/㎡起,均价12900元/㎡左右,较同组团其他毛坯房源价格每平优惠约1000元;同样是3月份,中海·泺山湾畔1号楼推出了10999元/㎡的精装住宅,较以往12000元—13000元/㎡的精装房便宜约1000元。“现阶段房企需要断臂求生,降价销售是最快的吸引客群方式。在此行情下,预计4月份房价也不会上涨。”许传明表示。

此外,根据数据,记者发现济南二手房价格在经历连续11个月下降后,3月份首次出现了环比持平。对此,济南市房产行业协会秘书长李刚表示,济南二手房价格目前已处于基本触底状态,走势逐渐平稳。“根据数据显示,济南一季度二手房住宅交易0.51万套、成交面积47.78万平方米,同比下降31.13%,均价为每平方米10605.89元,同比增长11.59%。”

对于济南房价未来走势,李刚指出,疫情结束后,多数开发商采取了积极的降价促销策略,一定程度上能够增加市场成交量。除低价拿地项目有一定的降价空间外,部分开发商的降价空间有限。

三月房价数据出炉  
济南新房价格八连降,二手房趋稳