买房7年,办个房产证咋这难?

(上接A2版)

另外,由于开发商不能及时取得《建筑工程竣工备案证》导致不能办理房产证的问题在我市也相当普遍。据介绍,取得《建筑工程竣工备案证》表示该单体建筑工程已经验收合格,由于验收的环节很多,涉及到消防、园林、环保、规划等多个部门,如果其中一项不达标,综合验收就无法通过。

第二种情况是房地产开发企业倒闭,资质被注销。根据规定,房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内,将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。但有的开发企业倒闭或开发商下落不明,无法提供办理房屋权属登记的相关资料,使得商品房无法办理产权证。如大时代房地产公司2006年12月11日被注销资质,其开发的老虎沟住宅楼项目仍有4户业主未办产权证。

第三种情况是开发商和建筑施工方存在经济纠纷,从而导致房产证无法办理到位。"位于中岳路的永福花园,就是因为开发商和施工方存在经济纠纷,导致房产证至今没有办理到位。目前经过我局督办,已进入司法程序,待司法程序到位后,由市住建委督促该公司尽快办理竣工备案证。"余世龙表示。

第四种情况是无资质个人建房,导致无法办理房产证。余世龙介绍,张湾区红卫街办食品沟内福星苑小区8栋房屋属个人开发建设,"手续不全,业主们也无法办理房产证,目前已向张湾区人民法院提起诉讼。"

"当然,办不到房产证,也有一些原因在购房者自身。"余世龙说,购买新建商品房,办理权属登记应提交登记申请书及身份证明、购房合同、购房发票等,并依法缴纳相关税费,一些业主未能及时提交相关材料或缴纳税费,将导致房产证不能及时办理。另外,还有一些业主的购房合同与购房发票姓名不一致,或由于保管不慎,造成购房合同、发票遗失等,都是造成房产证难办理的原因。

监管部门:建立责任制化解"办证难"

"造成房产证难办的原因比较复杂,涉及部门多,以市房管局现有的职权范围,难以单独解决此类问题。"市房管局监察大队一位负责人表示,为有效化解房地产市场各类矛盾和纠纷,该大队一方面加强对房地产市场的巡查力度,要求执法人员每周对房地产市场进行巡查不得少于2个工作日,领导带队巡查每月不得少于2次,并将巡查中发现的问题做巡查记录,及时下达《责令整改通知书》,责令限期整改。同时,大队领导对房地产市场各类矛盾和纠纷实施每月督查,跟踪掌握矛盾化解情况和进度,督促按时限完成并回复,对不能按期办结的投诉纠纷实行问责。另外,与土地、规划、城建、工商等部门实行联动,召开房地产市场管理业务联席会议,不定期对房地产市场进行综合执法。

"根据2009年十堰市政府办公室51号会议纪要精神,协助符合条件但未办理产权的业主办理产权证明。截至目前,已有1235户业主办理了房产证。"该负责人表示。

业内提醒:避免"办证难"并不难

不少业内人士认为,避免"办证难"并不难,关键是在目前还无法依靠有些开发商的自觉性来提高"办证率"的情况下,购房者需具备相关购房知识、掌握购房诀窍,避免利益受损。

余世龙表示,一是买房时一定要选择有实力、资质和信誉良好的开发企业所开发的楼盘;二是一定要调查清楚该项目的土地是否准确确权,如果土地被抵押,开发企业一旦倒闭,业主就可能永远办不了房产证;三是购房前一定要确认开发商的"五证"是否齐全,即《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。此外,在购买房屋时,要与开发商签订正规的购房合同,一定要理解掌握合同中每一项条款具体约定、具体内容,保管好相关一切资料,在出现问题后可以用法律手段来维护自己的权利,保障自身权益。

□链接

房产证

购房者通过交易,取得房屋的合法所有权,可依法对所购房屋行使占有、使用、收益和处分的权利的证件,即《房屋所有权证》,是国家依法保护房屋所有权的合法凭证。房屋所有者凭证管理和使用自己的房屋。房产证包括房屋所有权证和房屋共有权证,在通常意义上,房产证是房屋所有权证的简称,是由不动产登记机关发放的证明房屋所有权归属的书面凭证。

《读者点题》征"题"启事

你点题,我采写。共同探讨在工作、生活、发展过程中各种问题的解决之道,共谋和谐十堰建设大计,是我们的追求与企盼。本报推出"读者点题"版块,以期在政府各部门与市民之间搭起沟通、互动的新桥梁。我们恳请读者朋友就与市政建设、市民生活、城市发展息息相关的话题为本报指"点"。我们力争在第一时间采访调查,向有关部门转达您们所想、所虑、所喜、所盼,力求使那些广泛关注的问题得到更广泛的重视,推进问题的圆满解决。

您可以通过拨打本报热线:8110110、13807280110,或发送邮件至sywbxwb@163.com,如能附上点题提要效果更佳。点题读者,敬请留下详细联系方式,方便我们沟通和发放奖金。