

Table with 4 columns: 沪(600881-深00400)(四)(26日), 代码, 简称, 收盘, 涨幅%. Contains a list of stock market data.

预售证不等于房产证 开发商如违规建设就很难办证

近期媒体报道多起房产证“难产”事件,为什么?记者为您一探究竟

□本版撰文/记者 崔荣杰

近期,济南锦绣泉城和济南青苹果时代公寓的业主因为项目违反规划而导致房产证办不下来,不少读者致电“房产生活帮”咨询,买房时如何才能防止买到“违规”的房子?买房时注意些什么问题才能尽可能避免买到房产证“难产房”?记者就此进行了采访,房产人士也为购房者进行了“支招”。

虽然买房时五证俱全,但按照合同约定的办理房产证日期过了一两年了,省城锦绣泉城和青苹果时代公寓的业主们依然没有拿到房产证,这两个小区房产证“难产”的原因都是开发企业超规划建设,导致办证受阻。右图为锦绣泉城小区夜景。(本报记者摄)



买房不仅要看有没有预售证 还应该仔细查看证上载明的具体内容

“我们在办证过程中发现,在影响业主房产证办理的案例中,开发商建设违反规划是主要的原因之一。”济南市房屋产权登记中心工作人员介绍说,如果违反规划的问题解决不了,根据相关法律法规规定,房管部门是无法为其办理房产证的。

有市民告诉记者,在买房过程中,他们很注意查看预售许可证等五证,认为没问题才下手购买,就是为了防止没有预售许可证办不下来房产证。那么,为什么有的小区还是办不下来房产证呢?

一位开发商告诉记者,有的购房者虽然注意查看证件,但很多人只注意看证有没有,对证件的具体内容则不会仔细去查看,这就使个别开发商有了“可乘之机”。“预售许可证等证件上对预售楼盘的楼号、楼的具体层数,以及面积和套数等都有载明。”这位开发商说,“如果预售许可证上是18层,而开发商卖给你的是20层,肯定是超规了,肯定不能买。”

这位开发商表示,如果超规的房子都没人买,那么违规多盖的现象自然会减少。

济南市房屋产权登记中心相关负责人表示,从购房者的角度来说,要最大程度地避免违反规划建设给自己带来的损失,一方面要看有没有证,另一方面对规划许可证和预售许可证上载明的具体内容也要查看。同时,小区的规划图等在建设和规划部门的网站上可以查到,上面对楼幢的信息等标示得很清晰,购房者购房时不妨查看一下。

此外,购房者在购房后,如果发现开发商在建设过程中有违反规划等行为,也可及时向相关部门举报,以免给后来的办证带来麻烦。

房产证办理涉及14个以上的部门 任何一个方面不合格都可能办不了证

记者在采访中了解到,虽然房产证最终由房产部门办理,但房管部门只是办理房产证的“终端”环节,此前的规划和建设中的任何一个环节出了问题,都有可能造成房产证“难产”。

“房产证的办理是一个整体的过程,其中牵扯到许多环节,任何一个环节出现问题都有可能造成房产证办理出现困难。”省城一位资深房产登记人士告诉记者,一个房产证的产生,包括房管部门在

内,牵扯到房产证办理的部门不少于14个,而且包含了商品房建设的各个阶段,涵盖了规划、国土、建设等许多部门。如果开发商在任何一个环节上做得不合格或者是违规,没有通过审批,都有可能造成后来的房屋登记材料不全或者是不和法律规定,造成房产证“难产”。

省城一位房地产开发商则告诉记者,如果加上建设前期阶段涉及的部门,整个开发过程牵扯到的部门有50多个,除了规划、国土等部门,

还有市政、电力、排水、人防、消防、园林、气象、地震等许多部门。之所以与气象部门也有关,与高层建筑需要安装防雷装置等情况有关。

据了解,如果开发商在建设过程中有相关环节不合格,会影响房屋质量验收,而如果最后没有的综合验收证明,也无法办理房产证。业内人士指出,在房屋建设过程中,相关部门要加强监管,并督促开发商整改相关问题,以免影响后期办理房产证。

房产证“难产”都有哪些情况

延伸阅读

在现实生活中,导致部分小区办不下房产证的主要情况有哪些呢?济南市房屋产权登记中心相关负责人表示,对于一些小区来说,不是不想给办房产证,而是在手续不全的情况下办了证,就是一个违法的问题。

该负责人介绍,首先就是违反规划的问题,有的是开发商在建设过程中对规划进行了调整和变动。其中,情况较多的是开发商进行了加盖,一旦加盖,会导致整个一幢楼违反规划,全都办不下来房产证。

还有的房子办不下来房产证,是因为土地的问题,有的开发企业在没有获得合法的土地手续情况下就开工盖房。开发商品房,必须是通过招拍挂等手续获得的国有建设用地上才能进行,但有的开发企业通过与村里或者是居委会合作的方式在集体土地上建商品房出售,而集体土地上盖的房子是不允许对外出售的。购房者买了这样的房子也办不下产权证来。

还有一种情况,是土地规划等方面合法了,但开发商施工过程中有违规的地方,那就是在没有施工许可的情况下施工建房。由于前期手续没有,导致后期缺少竣工验收手续,而这个竣工验收手续也是办证必备的。

还有的情况是单位自己盖的房子,没有什么手续,这种情况办证更麻烦。当然,还有一些涉及到拆迁等历史遗留问题,办不下证来原因也是多种多样。

要解决这些房产证“难产”的问题,一方面是相关部门加强监管和执法,对开发商加盖等违规行为制止和处理,免留“后患”。另一方面,购房者在购房时也要“擦亮眼睛”,对违规开发的房子不去购买,不轻信手续和证件不全的开发商的“承诺”。

“房产生活帮”为您解难题

为服务市民,最大限度地给市民提供一个解决房产问题的平台,本报与济南市住房保障和房产管理局联合开通“房产生活帮”,帮助市民解答有关房产方面的疑问,并为市民提供上门服务。

如果您有房产方面的难题,可以拨打本报96709热线和房产热线电话82077114咨询,也可以登录本报微博留言: <http://weibo.com/shrb>。

Public notices section containing various legal notices, lost and found items, and business announcements. Includes a 'Public Statement' (公告声明) and a 'Lost and Found' (寻人启事) section.