# 购买商品房,办理产权证的相关法律问题

来源：网络 作者：紫云轻舞 更新时间：2025-07-17

*第一篇：购买商品房,办理产权证的相关法律问题北京杨文战律师法律文集法律常识篇购买商品房何时办理产权证？如何办理？开发商违约怎么办？房屋属于不动产，收房入住并不代表已取得房屋所有权，取得房屋所有权的标志是在房屋土地管理部门办理房屋所有权登记...*

**第一篇：购买商品房,办理产权证的相关法律问题**

北京杨文战律师法律文集

法律常识篇

购买商品房何时办理产权证？如何办理？开发商违约怎么办？

房屋属于不动产，收房入住并不代表已取得房屋所有权，取得房屋所有权的标志是在房屋土地管理部门办理房屋所有权登记手续。

一般购买商品房，产权证的相关手续是由开发商代办的，当然，如果自己愿意，也有精力和经验，也可以自行办理。

第一，应该何时办理产权证？

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条有规定：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条也规定“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起９０日；

（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起９０日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”

通过这两个规定，我们就知道应该何时办理产权证了：

1、合同中有约定的办理时间，按约定办；

2、合同没有约定的，预售商品房从交付使用起90日之内办理；

3、合同没有约定的，现房销售的从合同签订之日起90日之内办理。

通常开发商都会在合同中约定比90日要长的办理房产证的时间，180天、270天、甚至360天都有可能，如果有约定，就是按约定的时间办理。

第二、如何办理产权证、谁来办？

通常产权证是由开发商代办的。有些必要的手续，比如授权等，开发商会提前通知购房者提供。

如果因为某种原因您想自己办理产权证手续也可以。但办理具体房屋的产权证的前提是开发商已经办理好整栋楼的大产权证，并且提供其它必要手续。所以办理产权证是需要开发商配合的，开发商也是有义务提供相应资料的。

《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条已经提到：“房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”

自行办理房屋产权证前提是“住宅开发商方面在住宅竣工之后，已经备齐竣工验收合格证等资料到房管局办理了整体确权手续（即开发商已拿到俗称的大产权）。”大致手续如下：

第一步 确认开发商已取得大产权，然后到开发商处领取自办产权证的表格。主要包括：北京市住宅公共维修基金的交纳书、商品房楼号变更和实测面积说明的补充协议、房屋所有权转移登记审核意见表、房屋所有权转移登记申请书以及房屋买卖合同副本等材料。同时还应准备好自己的身份证等相关材料。

第二步 带上北京市住宅公共维修基金的交纳书、购房发票、身份证、购房合同等材料，到主管部门指定的银行缴纳公共维修基金，取得相关收据证明。

第三步 带上商品房楼号变更和实测面积说明的补充协议、购房发票、身份证、购房合同等材料，到为住宅做房屋面积测绘并出具《房屋土地测绘技术报告书》的测绘单位，出具

本文作者：北京杨文战律师

转载请标明作者、出处

北京杨文战律师法律文集

法律常识篇

已购住宅的房屋测绘图，这一般需要交纳一定的费用。

第四步 带上房屋所有权转移登记申请书、购房发票、身份证、购房合同等前往已购住宅所在区的地税局交纳契税。地税局现场也可领取房屋所有权转移登记申请书，填报之后工作人员将出具税单，购房者则依据税单完税，领取契税完税收据证明。

第五步 带上房屋所有权转移登记审核意见表、房屋所有权转移登记申请书、购房发票、身份证、购房合同、公共维修基金交纳后的收据证明、契税完税收据证明等相关材料，到建委指定的房交所申请办理房屋产权证。之后就可以等待通知，在指定时间前去房交所领取房屋产权证了。

第三、开发商逾期办理产权证怎么办？

不能按时取得产权证，一般是开发商原因造成的，不管是房屋涉及抵押还是资金不到位，都是开发商的责任。

不管是开发商代办产权证，还是购房者自己办产权证，如果不能及时办理产权证是开发商的原因，那开发商就要承担违约责任了。

追究违约责任的方式有两种：一是继续履行合同，要求开发商承担违约金；二是解除合同，同时要求开发商承担违约责任。

如何确定逾期办理产权证的违约金呢？

在前面的最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条规定“合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”

不过，律师还是建议在购房合同中明确约定比较合适的违约金标准。

什么时候能解除合同，如果解除如何要求开发商承担违约责任呢？

最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十九条规定“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”

同样，律师建议您在合同中也可以明确这种情况下解除《商品房买卖合同》开发商如何承担违约责任，如果愿意，也可以就多长时间不能办理产权证，购房者有权解除合同在合同中进行明确的约定。

本文作者：北京杨文战律师

转载请标明作者、出处

**第二篇：商品房如何办理房地产权证**

商品房如何办理房地产权证？

答：商品房办理了初始登记（即确权）手续后，申请人带齐以下资料到属地房管所申请：

1、非网签合同提供已备案的《商品房买卖合同》（买方存），网签合同提供《商品房买卖合同》（买方存）和《商品房备案登记证明书》；

2、申请人的身份证明；

3、广东省东莞市房地产销售（转让）办证证明或广东省东莞市不动产销售（转让）发票和东莞市转让（销售）房地产完税证明；

4、中华人民共和国契税完税证；

5、《广东省东莞市房地产权登记申请书》；

6、其它必要材料。

房管所受理后将在30个工作日内核发《房地产权证》。

1、购买住房归还贷款本息，首次办理：

（1）个人住房借款合同原件；

（2）还款存折或还款对账清单（清单需盖经办银行业务公章）；

（3）个人有效身份证原件；

（4）住房公积金专用存折或住房公积金龙卡；

（5）《授权书》原件（本市住房贷款无需此项，具体参见说明第①项）。

4.1、申请委托提取业务：

1.《住房公积金借款合同》或《住房公积金组合借款合同》原件；

2.个人有效身份证原件（如申请人为借款人配偶则需出示双方有效身份证原件）；

3.结婚证原件或证明夫妻关系的户口本原件（如申请人为借款人配偶则需出示此项）；

4.①申请同行委托提取业务的可出示住房公积金存折或公积金龙卡； ②申请跨行委托提取业务的必须出示住房公积金龙卡（需先到单位公积金开户行办理）；

5.还款存折或还款对账清单（清单需盖经办银行业务公章）；

6.《住房公积金委托提取还贷协议书》一式两联（可在公积金中心本部或办事处窗口领取）。

11、住房公积金贷款是否可以申请提前还贷（部分提前或全部提前）？需不需要交违约金？如部分提前还贷，还款利息会减少？

可以申请提前还贷，并不需要交违约金，申请提前还贷可以缩短还款年限，利息也相应会变化。办理提前还贷，直接向住房公积金贷款受委托银行申请，有关疑问直接向受委托银行咨询

**第三篇：购买商品房开发商不按时办理产权证如何处理**

1.不悔梦归处，只恨太匆匆。

2.有些人错过了，永远无法在回到从前;有些人即使遇到了，永远都无法在一起，这些都是一种刻骨铭心的痛!

3.每一个人都有青春，每一个青春都有一个故事，每个故事都有一个遗憾，每个遗憾都有它的青春美。

4.方茴说：“可能人总有点什么事，是想忘也忘不了的。”

5.方茴说：“那时候我们不说爱，爱是多么遥远、多么沉重的字眼啊。我们只说喜欢，就算喜欢也是偷偷摸摸的。”

6.方茴说：“我觉得之所以说相见不如怀念，是因为相见只能让人在现实面前无奈地哀悼伤痛，而怀念却可以把已经注定的谎言变成童话。”

7.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

8.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

9.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。

购买商品房开发商不按时办理产权证如何处理

房屋属于不动产，收房入住并不代表已取得房屋所有权，取得房屋所有权的标志是在房屋土地管理部门办理房屋所有权登记手续。一般购买商品房，产权证的相关手续是由开发商代办的，当然，如果自己愿意，也有精力和经验，也可以自行办理。

第一，应该何时办理产权证?《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条有规定：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续;现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条也规定“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限;(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日;(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可1.“噢，居然有土龙肉，给我一块！”

2.老人们都笑了，自巨石上起身。而那些身材健壮如虎的成年人则是一阵笑骂，数落着自己的孩子，拎着骨棒与阔剑也快步向自家中走去。

3.石村不是很大，男女老少加起来能有三百多人，屋子都是巨石砌成的，简朴而自然。

4.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

5.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

6.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。1.不悔梦归处，只恨太匆匆。

2.有些人错过了，永远无法在回到从前;有些人即使遇到了，永远都无法在一起，这些都是一种刻骨铭心的痛!

3.每一个人都有青春，每一个青春都有一个故事，每个故事都有一个遗憾，每个遗憾都有它的青春美。

4.方茴说：“可能人总有点什么事，是想忘也忘不了的。”

5.方茴说：“那时候我们不说爱，爱是多么遥远、多么沉重的字眼啊。我们只说喜欢，就算喜欢也是偷偷摸摸的。”

6.方茴说：“我觉得之所以说相见不如怀念，是因为相见只能让人在现实面前无奈地哀悼伤痛，而怀念却可以把已经注定的谎言变成童话。”

7.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

8.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

9.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。

以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”通过这两个规定，我们就知道应该何时办理产权证了：

1、合同中有约定的办理时间，按约定办;

2、合同没有约定的，预售商品房从交付使用起90日之内办理;

3、合同没有约定的，现房销售的从合同签订之日起90日之内办理。通常开发商都会在合同中约定比90日要长的办理房产证的时间，180天、270天、甚至360天都有可能，如果有约定，就是按约定的时间办理。

第二、如何办理产权证、谁来办?通常产权证是由开发商代办的。有些必要的手续，比如授权等，开发商会提前通知购房者提供。如果因为某种原因您想自己办理产权证手续也可以。但办理具体房屋的产权证的前提是开发商已经办理好整栋楼的大产权证，并且提供其它必要手续。所以办理产权证是需要开发商配合的，开发商也是有义务提供相应资料的。《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条已经提到：“房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”自行办理房屋产权证前提是“住宅开发商方面在住宅竣工之后，已经备齐竣工验收合格证等资料到房管局办1.“噢，居然有土龙肉，给我一块！”

2.老人们都笑了，自巨石上起身。而那些身材健壮如虎的成年人则是一阵笑骂，数落着自己的孩子，拎着骨棒与阔剑也快步向自家中走去。

3.石村不是很大，男女老少加起来能有三百多人，屋子都是巨石砌成的，简朴而自然。

4.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

5.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

6.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。1.不悔梦归处，只恨太匆匆。

2.有些人错过了，永远无法在回到从前;有些人即使遇到了，永远都无法在一起，这些都是一种刻骨铭心的痛!

3.每一个人都有青春，每一个青春都有一个故事，每个故事都有一个遗憾，每个遗憾都有它的青春美。

4.方茴说：“可能人总有点什么事，是想忘也忘不了的。”

5.方茴说：“那时候我们不说爱，爱是多么遥远、多么沉重的字眼啊。我们只说喜欢，就算喜欢也是偷偷摸摸的。”

6.方茴说：“我觉得之所以说相见不如怀念，是因为相见只能让人在现实面前无奈地哀悼伤痛，而怀念却可以把已经注定的谎言变成童话。”

7.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

8.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

9.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。

理了整体确权手续(即开发商已拿到俗称的大产权)。”大致手续如下：

第一步 确认开发商已取得大产权，然后到开发商处领取自办产权证的表格。主要包括：北京市住宅公共维修基金的交纳书、商品房楼号变更和实测面积说明的补充协议、房屋所有权转移登记审核意见表、房屋所有权转移登记申请书以及房屋买卖合同副本等材料。同时还应准备好自己的身份证等相关材料。

第二步 带上北京市住宅公共维修基金的交纳书、购房发票、身份证、购房合同等材料，到主管部门指定的银行缴纳公共维修基金，取得相关收据证明。

第三步 带上商品房楼号变更和实测面积说明的补充协议、购房发票、身份证、购房合同等材料，到为住宅做房屋面积测绘并出具《房屋土地测绘技术报告书》的测绘单位，出具已购住宅的房屋测绘图，这一般需要交纳一定的费用。

第四步 带上房屋所有权转移登记申请书、购房发票、身份证、购房合同等前往已购住宅所在区的地税局交纳契税。地税局现场也可领取房屋所有权转移登记申请书，填报之后工作人员将出具税单，购房者则依据税单完税，领取契税完税收据证明。

第五步 带上房屋所有权转移登记审核意见表、房屋所有权转移登记申请书、购房发票、身份证、购房合同、公共维修基金交1.“噢，居然有土龙肉，给我一块！”

2.老人们都笑了，自巨石上起身。而那些身材健壮如虎的成年人则是一阵笑骂，数落着自己的孩子，拎着骨棒与阔剑也快步向自家中走去。

3.石村不是很大，男女老少加起来能有三百多人，屋子都是巨石砌成的，简朴而自然。

4.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

5.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

6.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。1.不悔梦归处，只恨太匆匆。

2.有些人错过了，永远无法在回到从前;有些人即使遇到了，永远都无法在一起，这些都是一种刻骨铭心的痛!

3.每一个人都有青春，每一个青春都有一个故事，每个故事都有一个遗憾，每个遗憾都有它的青春美。

4.方茴说：“可能人总有点什么事，是想忘也忘不了的。”

5.方茴说：“那时候我们不说爱，爱是多么遥远、多么沉重的字眼啊。我们只说喜欢，就算喜欢也是偷偷摸摸的。”

6.方茴说：“我觉得之所以说相见不如怀念，是因为相见只能让人在现实面前无奈地哀悼伤痛，而怀念却可以把已经注定的谎言变成童话。”

7.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

8.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

9.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。

纳后的收据证明、契税完税收据证明等相关材料，到建委指定的房交所申请办理房屋产权证。之后就可以等待通知，在指定时间前去房交所领取房屋产权证了。

第三、开发商逾期办理产权证怎么办?不能按时取得产权证，一般是开发商原因造成的，不管是房屋涉及抵押还是资金不到位，都是开发商的责任。不管是开发商代办产权证，还是购房者自己办产权证，如果不能及时办理产权证是开发商的原因，那开发商就要承担违约责任了。追究违约责任的方式有两种：

一是继续履行合同，要求开发商承担违约金;二是解除合同，同时要求开发商承担违约责任。如何确定逾期办理产权证的违约金呢? 在前面的最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条规定“合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。”不过，律师还是建议在购房合同中明确约定比较合适的违约金标准。什么时候能解除合同，如果解除如何要求开发商承担违约责任呢?最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十九条规定“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记1.“噢，居然有土龙肉，给我一块！”

2.老人们都笑了，自巨石上起身。而那些身材健壮如虎的成年人则是一阵笑骂，数落着自己的孩子，拎着骨棒与阔剑也快步向自家中走去。

3.石村不是很大，男女老少加起来能有三百多人，屋子都是巨石砌成的，简朴而自然。

4.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

5.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

6.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。1.不悔梦归处，只恨太匆匆。

2.有些人错过了，永远无法在回到从前;有些人即使遇到了，永远都无法在一起，这些都是一种刻骨铭心的痛!

3.每一个人都有青春，每一个青春都有一个故事，每个故事都有一个遗憾，每个遗憾都有它的青春美。

4.方茴说：“可能人总有点什么事，是想忘也忘不了的。”

5.方茴说：“那时候我们不说爱，爱是多么遥远、多么沉重的字眼啊。我们只说喜欢，就算喜欢也是偷偷摸摸的。”

6.方茴说：“我觉得之所以说相见不如怀念，是因为相见只能让人在现实面前无奈地哀悼伤痛，而怀念却可以把已经注定的谎言变成童话。”

7.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

8.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

9.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。”同样，律师建议您在合同中也可以明确这种情况下解除《商品房买卖合同》开发商如何承担违约责任，如果愿意，也可以就多长时间不能办理产权证，购房者有权解除合同在合同中进行明确的约定。

1.“噢，居然有土龙肉，给我一块！”

2.老人们都笑了，自巨石上起身。而那些身材健壮如虎的成年人则是一阵笑骂，数落着自己的孩子，拎着骨棒与阔剑也快步向自家中走去。

3.石村不是很大，男女老少加起来能有三百多人，屋子都是巨石砌成的，简朴而自然。

4.在村头有一截巨大的雷击木，直径十几米，此时主干上唯一的柳条已经在朝霞中掩去了莹光，变得普普通通了。

5.这些孩子都很活泼与好动，即便吃饭时也都不太老实，不少人抱着陶碗从自家出来，凑到了一起。

6.石村周围草木丰茂，猛兽众多，可守着大山，村人的食物相对来说却算不上丰盛，只是一些粗麦饼、野果以及孩子们碗中少量的肉食。

**第四篇：哈尔滨如何办公商品房产权证范文**

哈尔滨：如何办理商品房房产证

很多购房者在购买商品房后拿不到房屋产权证书，这里除了开发商未按法律规定缴足土地出让金外，办理房产证还有一大堆技术问题，特别值得指出的有两点：一是房屋的产权必须来源正当，符合我国有关法律和政策，房屋所有权明确，没有争议；二是要办理房地产登记。

为了便于市民办理房产证，现将办理房产证的一般程序提供如下：

(1)登记收件。登记收件表示主管机关接受产权人主张权利的申请。因此，产权人必须填写申请书，并交验有关证明、证件；经审查符合登记条件的，予以收件，即接受申请书，收存需要进一步审查的有关证明、证件。

(2)勘丈绘图。它是对已申请产权登记的房地产逐户、逐处进行实地勘察，查清房地现状，丈量计算面积，核实墙体归属，绘制分丘平面图，补测或修测房屋分幅平面图，为产权全面审查和制图发证提供依据。

(3)产权审查。对申请登记的房屋，经过认真细致的实地勘察和丈量制图，掌握了房屋全部实况资料以后，即可转入产权审查。

产权审查是以产权档案的历史资料和实地调查勘察的现实资料为基础，以国家现行的政策、法律和有关的行政法规为依据，对照申请人提交的申请书、墙界表、产权证件、证明，逐户、逐栋认真审查其申请登记的房屋产权来源是否清楚，产权转移和房屋变动是否合法等整个复杂细致的工作过程。

需要说明的是，这里的产权审查是全面的、更为细致的产权审查，是经过了登记收件勘丈绘图后的产权审查。

(4)绘制权证。对申请人申请的房地产，经过审查确认可以颁发产权证后，应及时转入制权证阶段。这个阶段的主要工作是绘制应颁发的产权证件。

(5)收费发证。它是产权登记发证工作的最后程序，要求把应收的登记费收缴入库，把应发出的权证发放到所有权人手中。

发放产权证前，必须全面检查应发放的权证有无差错，是否已交纳契税。

**第五篇：关于开发商抵押商品房大产权证[定稿]**

关于开发商抵押商品房大产权证。

业主能不能收房会有什么风险

大产证本质上就是“房”或“地”从“无”到“有”的一个初始登记的发证,如同婴儿出生,发个出生证一样。开发商在一块地上建了若干套房屋,这房屋原先地球上是没有的,现在有了,要取得国家管理机构对其法律上的认可确权,我们把这个认证过程称之为“房屋初始登记”,把经过确权的结果以颁发房屋产权证形式固定下来。这张证俗称“大产证”。

又因为产权人把它拥有的某套房屋卖给了或“送”给了别人,受让人也要对其取得的房屋确权,取得法律文书。我们把这房屋的过户过程称之为“房屋转移登记”。登记的过程就是审核的过程。若它符合国家的规定,则对这套房屋的新产权人发证,这个证称为“小产证”。

2、“开发商拿不出大产证是因为抵押给银行了”是个混淆的错误的概念。首先弄清楚,抵押物是“大产证”?“房屋”?大产证是不能做抵押物的!即便是房屋抵押也不用将办出的大产证押给银行的,这点开发商和银行都懂的。既然交房前就存在抵押了,从开发商角度讲,只能是发生过“在建工程抵押”,从购房人角度讲,是“预购商品房”的抵押。

国家规定,凡是被列入在建工程抵押的房屋不能进行预售,除非银行对该套房屋先解除了抵押。因为卖给个人,个人完全可以拿它办“按揭”抵押给银行的。这会形成一套期房的双重抵押,是不许可的。

再则,“抵押”不转移“占有权”,这是抵押与典当的本质区别。你把房屋抵押给了银行,你照样可以使用该房屋啊!

3、抵押不影响产权登记,也不影响交房。交房是房屋的实物转移,\*\*是房屋的权属转移,两者可以有条件地分离,现实中几乎无法做到同时转移。房屋买卖,双方约定的交房条件可以有两种:一是取得了住宅入住许可证,但还没办出大产证就交房;二是办出大产证后的交房。法规上都是可以的。

你的属于哪种,参见购房合同约定。符合约定的就能交房。即便抵押还存在,开发商照样可以办出大产证并自己拿着,你按揭的房屋照样可以办出小产证你并持有它。办理了抵押登记后,银行取得的是“其他权利证明”或“他项权利证明”。用专业术语来表达:产权证发给产权人,“他项权利证明”发给债权人或抵押权人,两码事。

关于土地使用权证抵押问题

土地使用权证 又称国有土地使用权证,是指经土地使用者申请，由城市各级人民政府颁发的国有土地使用权的法律凭证。该证主要载明土地使用者名称，土地坐落、用途，土地使用权面积、使用年限和四至范围。

人们通常将购买商品房关注的焦点放在房屋质量及房产所有权证上，而忽略了另一项重要权利，即房产范围内的土地使用权。由于我国实行的是土地公有制，购置房地产时只是取得相应的土地使用权。人们通常对土地使用权问题是漠视的，并想当然地认为土地是房屋的附属，取得了房产的所有权即取得了土地使用权。其实，房产所有权和房产土地使用权之间并无法律上当然的附属关系。如果忽视土地使用权，势必会给住宅地产购置及交易带来风险。

第一，不办理土地使用权证，难以知晓在土地使用权上设定抵押权的情况。有些房地产开发商由于资金不足，便用建设用地土地使用权到银行做贷款抵押。而根据《物权法》第一百八十二条规定，以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。购房人如果不要求办理土地使用权证，就不容易了解到在土地使用权上设定的抵押，也就无法及时规避风险。一旦房地产开发商无力偿还银行贷款，银行将依法拍卖该土地使用权，并从价款中优先受偿。而此时房地产购买者的合法权益将很难得到维护。

第二，不办理土地使用权证，难以发现开发商违规用地的事实。有些开发商一味追求经济利益，在建设用地手续不全甚至没有建设用地使用权的情况下就进行房地产开发。购房者不注意办理土地使用权证，就无法发现自己购买的是无土地使用权的违规建筑。此时开发商或是逃之夭夭或是无力赔偿，最后受损失的还是购房者。

第三，不办理土地使用权证，无法进行二手房交易。《城市房地产管理法》规定，房地产上市交易，必须出示房屋所有权证和国有土地使用权证。许多业主在进行二手房交易时，方才想到去找开发商要求办理土地使用权证，但此时开发商多已人去楼空。这就给想要交易的房主带来了很大麻烦，也影响到了二手房市场的发展。

第四，不办理土地使用权证，在拆迁补偿时会遭受损失。建设部《城市房屋拆迁估价指导意见》第三条规定，房屋拆迁评估价格为拆迁房屋的房地产市场价格。因此，拆迁补偿金不仅包含房屋所有权价值，还包含了土地使用权价值。消费者在购买房地产时，就已经支付了相应的土地使用费。但是购房者如果未办理土地使用权证，在拆迁过程中就可能得不到关于土地使用权的相应补偿。因为没有土地使用权证，动迁单位就无法确认业主对土地的合法使用权利。

第五，忽视土地使用权内容，容易遭受意外损失。土地使用权依据用途可以分成住宅用地、工业用地、福利性项目用地及综合类性质用地等类别。我们通常购买的商品房都是建造在住宅性用地上。但是近些年兴起了一些所谓“单身公寓”、“酒店式公寓”或是商住两用楼，开发商以商住两用或是酒店式管理来吸引购房者，有时却是给消费者设下的陷阱，因为此类楼盘有些是建设在公共性建设用地上。由于建设用地的用途不同，购买此类房地产会给消费者带来许多意想不到的损失。诸如，房屋分摊的公共面积较大；交易契税较普通的住宅楼要高；物业管理费用较高；按揭贷款的年限较短等。更为重要的是，此类楼盘通常并不认为是住宅，因此一般不允许落户。所以，购买商品房时，还应关注建设土地用途。

收集证据，去法院告开发商。虚假销售，合同违约，赔偿损失。

为了周转资金，不少开发商会将土地及土地上的在建商品房抵押给银行，甚至将销售后的房子仍然作为在建工程抵押给银行。如果10年后，您突然发现买的房子还是抵押物，房产证也因此“难产”，您是不是很难接受？近日，涧西区新新家园小区的93户业主就遭遇到了这样的尴尬。

业主遭遇买房10年才知道房子被开发商当作在建工程抵押

4月5日，市民梁先生看到市住房保障和房产管理局发布的一条公告——解决关于办理房屋登记的遗留问题。公告中提到河南通元置业股份有限公司(简称通元公司)等9家房地产开发企业已被工商注销、吊销或未年检登记公示，导致购房人无法办理房屋登记的问题，购房者可以限期到房管部门办理房屋登记。

梁先生居住的小区是涧西区新新家园，开发商就是通元公司。2025年10月21日，梁先生和通元公司签订了购房合同，购买了小区6号楼4单元501房，直到现在，房产证迟迟办不下来。

梁先生看到公告后满心欢喜，以为房产证这下该有着落了。不料，他到房管部门后却听到一个让他震惊的消息：他的房子在购买时已经被开发商当作在建工程抵押，至今没有解除，所以房产证依然办不了。

洛阳晚报记者了解到，2025年，省内多家媒体报道：通元公司欠银行贷款，法院已查封其资产，现无法解决还款问题。梁先生说：“就算现在办下来房产证，契税和滞纳金我们交还是不交？”

房管部门共93套房产没有解除抵押，房产证“难产”

市住房保障和房产管理局受理科工作人员介绍，新新小区至今仍有93套房产处在抵押状态，抵押时间为2025年前后。

除此之外，这93套房子都没有经过房管部门备案。“合同的封面要有蓝色印章——商品房已预售登记；合同的最后一页要有红色印章——洛阳市房地产市场管理处合同备案专用章，有这两个章才表示在我们这里备过案。”受理科张科长说，梁先生等人的合同都没有加盖这两个印章。如果没有在房管部门备过案，业主就没法交纳契税、维修基金等费用，房产证也就没法办理。

张科长表示，梁先生等业主办不了房产证最大的原因是抵押没有解除。

律师支招业主可先垫付解除抵押，后起诉股东补偿

晚报律师帮帮团成员、河南大进律师事务所律师谢亮说，开发商把房屋当作在建工程抵押后，如果因资金困难不能及时归还贷款，银行就不能将房屋解除抵押，这将导致业主无法办理房屋备案和房产证。

谢亮称，开发商销售在建工程抵押房必须满足两个条件：一是通知抵押权人并经其同意；二是如实告知买受人。如果开发商未通知银行或者未告知购房者，则销售行为无效。另外，企业注销前或被吊销后，股东应当组织清算，如果股东没有实施这道程序，则须承担相关法律责任。

针对新新家园小区部分业主的遭遇，谢亮建议业主可到开发商注册公司所在地的工商部门查询企业股东信息，向法院起诉股东；如果急需房产证，业主只能先自行垫付解除抵押，然后起诉股东，通过法律手段追回解除抵押的资金以及维护自己的合法权益。

(记者 刘亮 线索提供者 张女士)

相关链接

如何避免买到在建工程抵押房？

●到市、区两级的房屋权属登记部门或登录房管部门官方网站查询所购房子是否为在建工程抵押房，以规避风险。

●查验开发商的有关证件。根据国家有关规定，购房者在购房时有权要求开发商出示所承建的建筑物相关证件；购房者与开发商签订购房合同时，除了注意“权利瑕疵”条款中是否如实填写“土地或房屋已被抵押”之外，最好在补充协议中与开发商约定“违约赔偿”条款，把“如果开发商隐瞒房屋所有权状况将承担相应法律责任”写入合同。

●签订合同后，购房者要敦促开发商将购房合同在房产主管部门备案，以尽量降低购房风险。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！