# 如何办理商品房产证

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2024-08-22

*第一篇：如何办理商品房产证每日一招：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...*

**第一篇：如何办理商品房产证**

每日一招：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，1、产权登记与产权审查确认同步的原则；

2、登记产权现状的原则；

3、产权人亲自办理的原则；

4、权利人会同的原则；

5、严格按照程序办理的原则。

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：

房地产登记一般分为五个程序，即登记收件、勘丈绘图、产权审查、绘制权证、收费发证。

（1）登记收件。产权登记的第一程序就是登记收件。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。

**第二篇：如何办理房产证**

如何办理房产证？

一、委托开发商或代理公司办理房产证

二、自己办理房产证

房产证办理注意事项：

无论是期房还是现房，都存在办理房产证的问题，您可以选择委托开发商或代理公司办理房产证，也可以选择自己办理房产证。如果贷款银行要求委托代办，就不能自己办理。

自己办理房产证可以省去代办费用1000元左右。自己办理房产证可以免除代缴的风险。自己办理房产证需要花费时间和体力。您需要提前了解自己办理房产证的程序和要求。

一、委托开发商或代理公司办理

适用条件：

为了节省自己的时间和精力，您可以选择委托开发商或代理公司办理房产证。

在使用银行按揭贷款的情况下，部分银行在《住房按揭贷款合同》中强制加人“要求开发商协助将房产证收押”的约定，这种情况下只能委托开发商或代理公司办理房产证。

即使委托开发商或代理公司办理房产证，您仍然可以选择，是由开发商或代理公司代收代交契税、公共维修基金、印花税等税费，还是开发商或代理公司仅办理房产证申请手续，契税和公共维修基金等税费由您自己来缴纳。

房产证办理流程

（一）适用范围：开发商或代理公司代收代交契税、公共维修基金、印花税等税费的情况适用

第一步：签订委托协议

通常《购房合同》中有关于委托开发商代办房产证的条款，这个条款本身就可以看作是一份单独的委托协议。此外，很多开发商还会要求购房人在《购房合同》以外另签一份委托其代办房产证，并同意入住前将契税和公共维修基金交给他们的委托书。

有些时候，开发商会把办理相关手续的事务委托给专门的代理公司或律师办理。

此时，您也可以选择，开发商或代理公司仅办理相关手续，契税和公共维修基金等税费由您自己来缴纳。

房产证办理注意事项：

委托代办的协议中应明确约定：

1.开发商应该于什么期限内办理房产证（如果是“两证分离”的地区，一定要注明《土地使用权证》和《房屋所有权证》，当然如果因为行政原因，本地暂时无法取得《土地使用权证》的，只能让步了）；

2.开发商或代理公司应当于什么期限内提供缴纳相关税费的正式收缴凭证；

3.约定一旦因开发商原因导致不能如期办理或办证发生错误的情况时如何处理，最好明确约定“可以退房”或“不退房，但开发商应赔偿全部房款x％的赔偿金”等明确的违约处理方法；

4.约定如果贷款银行扣押房产证和《购房合同》的，购房人如何核验房产证，因为这种情况下购房人往往只能“看一眼”房产证；

5.约定办理抵押登记的事宜，有些银行不扣押房产证，仅办理抵押登记，抵押登记的手续是否由开发商办理以及如何办理等事宜也应当约定清楚；

6．约定代办费用的数额和缴纳方法，并要求提供正式的开发商盖章的收据。

如果《购房合同》对此没有详细约定，请一定要在这份委托协议中争取加入这些条款。

第二步：缴纳房产证代办费、公共维修基金、契税、印花税

办理收房入住手续的时候，开发商往往会要求您缴纳这些费用。注意事项：

1.在交钱之前，请您了解一下这些税费的收缴标准，以便核实开发商计算是否正确，可参见本书附录十一。

2.交钱之后，请您一定保留好收款凭证，并一定要求收款单位盖公章，不要收“白条”。

第三步：按照约定时间领取房产证

开发商或代理公司代交上述税费之后，申请办理房产证，并办理抵押登记后，您就可以领取房产证了。

如果贷款银行扣押房产证和《购房合同》，您一定要找机会仔细核验房产证上的记载，一旦存在记载错误，应及时要求更改。

注意事项：

1.仔细核对证书的数量，如果约定取得两证，一定要核验是否齐全；

2.仔细核对房产证的记载，尤其是面积、位置、权利人姓名、权属状态等重要信息，如与合同约定不符，要求开发商说明原因；

3．核对“他项权利”一栏记载的抵押事项；

4．索要缴纳税费的正式发票。

房产证办理流程

（二）适用范围：自己缴纳契税、公共维修基金、印花税等税费的情况适用

第一步：签订委托协议

通常《购房合同》中有关于委托开发商代办房产证的条款，这个条款本身就可以看作是一份单独的委托协议。此外，很多开发商还会要求购房人在《购房合同》以外另签一份委托其代办房产证的委托书。

有些时候，开发商会把办理相关手续的事务委托给专门的代理公司或律师办理。注意事项：

注意事项同“办理流程一”中的“第一步”。

第二步：缴纳房产证代办费

售房人住的时候，开发商会要求您缴纳。注意事项：

交钱之后，请您一定保留好收款凭证，并一定要求收款单位盖公章，不要收“白条”。

第三步：自己到相关部门缴纳公共维修基金、契税

缴纳的方法，可以询问开发商或代理公司的办事人员。公共维修基金一般由房产所在地区的小区办收取，部分城市已经开始由银行代收公共维修基金。注意事项：

请保证及时缴纳公共维修基金和契税，根据法律规定，这两笔款项的缴纳凭证是办理房产证的必需文件，因此如果您不能及时缴纳会影响到您获得房产证。

请一定保留好缴纳税费的正式收缴凭证，并及时交给开发商或代理公司，以便他们下一步的申请工作。

第四步：按照约定时间领取房产证

开发商或代理公司代交上述税费之后，申请办理房产证，并办理抵押登记后，您就可以领取房产证了。

如果贷款银行扣押房产证和《购房合同》，您一定要找机会仔细核验房产证上的记载，一旦存在记载错误，应及时要求更改。

注意事项：

1．仔细核对证书的数量，如果约定取得两证，一定要核验是否齐全；

2．仔细核对房产证的记载，尤其是面积、位置、权利人姓名、权属状态等重要信息，如与合同约定不符，要求开发商说明原因；

3.核对“他项权利”一栏记载的抵押事项。

提示：

及时查询房屋产权状态

即使委托代办房产证，您也有必要及时向房屋行政管理部门和土地行政管理部门查询所购房屋的产权状态，如果发现“危险情况”，如开发商非法设定抵押等，可以及时主张自己的权利。

二、自己办理

适用条件

在使用银行按揭贷款的情况下，部分银行在《住房按揭贷款合同》中强制加人“要求开发商协助将房产证收押”、“需委托开发商代办房产证”的条款，这种情况下难以自己办理，只能委托开发商或代理公司办理房产证。因此在作出选择之前，请一定别忘了看一下《住房按揭贷款合同》是否有相关规定。

另外，有些地方法规规定，房屋管理部门和土地管理部门不对购房者个人办理业务，此时您也只能委托开发商或代理公司办理房产证。

如果是一次性付款，或贷款已经还清，则完全可以自行办理。

房产证办理流程

提示：

如果本地《房屋所有权证》与《土地使用权》合一，那么您只需要跑一个部门就行了。如果本地《房屋所有权证》与《土地使用权》分离，那么您就需要跑两个部门。很多地方还无法办理购房者的“小《土地使用权证》”，只能请您关注相关消息，待相关规定出台再办理。

第一步：确定开发商已经进行“初始登记”，即完成“大确权”

开发商办理“初始登记”是您办理房产证的必要前提条件。根据《商品房销售管理办法》第34条的规定，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。通常，主管部门办理“初始登记”所需时间大约为20-60日不等，因此在收房人住后的两三个月之后，您可以向开发商询问办理初始登记的情况，也可以到本地的房地产交易信息网站进行查询。

房产证办理注意事项：

《购房合同》中应对开发商办理“初始登记”的时限加以约定，尤其是开发商办理“初始登记”的最后期限以及办理完毕后的“及时通知义务”等，明确不及时办理应当承担的赔偿责任。

第二步：到管理部门领取《房屋（地）所有权登记申请表》

这个填写好之后需要开发商签字盖章。有的时候开发商手中会有现成的盖好章的表格，只需到开发商处领取并填写就行了，省去奔波之苦。注意事项：

可以事先向开发商询问，房产证应该在哪个部门办理，然后直接向该部门查询，以免跑冤枉路。如果要办两个证，有可能要跑两个部门，领两份不同的申请表。

第三步：拿测绘图（表）

可能有三种情况，第一种是到开发商指定的房屋面积计量站申请并领取测绘图；第二种是带身份证直接到开发商处领取就行，这一种比较简便；第三种是向登记部门申请对房屋面积进行测绘，这种情况己经比较少见，现在登记部门往往是根据现有的测绘图填写房产证上的面积数据。

由于测绘表是登记部门确定房产证上标注面积的重要依据，因此是必需的材料之一。

第四步：填写表格、盖章、领取相关文件

填好表格后，找开发商签字盖章，并领取其他必要的申请文件。这些文件包括购房合同、房屋结算单、大房产证复印件等。填写好的申请表需要请开发商审核并盖章。

注意事项：

在前面询问相关部门时，一定要明确需要领取哪些文件，一次齐全，免去奔波之苦。

第五步：缴纳公共维修基金、契税

缴纳的方法，可以询问开发商或代理公司的办事人员。

公共维修基金一般由房产所在地区的小区办收取，部分城市已经开始由银行代收公共维修基金。

注意事项：

无论是小区办收取还是由银行代收，都请您保留好缴纳凭证，这两笔款项的缴纳凭证是办理房产证的必需文件，一旦遗失会影响到您获得房产证。

第六步：提交申请材料

材料主要包括以下几种：

（1）盖章的申请表；

（2）房屋买卖合同；

（3）签订预售合同的买卖双方关于房号、房屋实测面积和房价结算的确认书；

（4）测绘图、房屋登记表、分户平面图两份；

（5）专项维修资金专用收据；

（6）契税完税或减免税凭证；

（7）购房人身份证明（复印件核对原件）；

（8）共有的提交共有协议；

（9）银行的提前还贷证明。注意事项：

不同地方的具体要求不同，请您一定要提前询问清楚。一定要保存好管理部门给的领取证书的通知书，并按照上面通知的时间领取房产证。

第七步：按照规定时间领取房产证，缴纳印花税和产权登记费、工本费等注意事项：

仔细核对房产证的记载，尤其是面积、位置、权利人姓名、权属状态等重要信息。

第八步：办理抵押登记

有些贷款银行允许自己办理房产证并且不扣押房产证，只需办理抵押登记即可，这种情况下，就要办理这个手续。

需要提交的文件通常包括：

（1）房屋所有权证、共有的房屋还需提交共有权证、共有人同意抵押的书面意见；

（2）国有土地使用证；

（3）借款合同、抵押合同；

（4）抵押人、抵押权人签署的房屋出租情况说明；

（5）抵押权人为金融机构的，提交金融许可证、营业执照。注意事项：

通常这个手续可以与领取房产证同时办理，可以提前准备好相关文件。不同地方的具体要求不同，请您一定要提前询问清楚。

第九步：将房产证交给银行扣押

如果《贷款合同》约定，需要将房产证交给贷款银行扣押。

按理讲，办了第八步就可以不用再把房产证交给银行扣押了，但是有些银行不放心，往往还要扣押《购房合同》正本，以求“三保险”。

提示：

1.户口本、身份证、银行的提前还贷证明、购房合同、入住通知等材料，一定随身携带，并准备好充足的复印件，以防止因为缺少证件而浪费时间和体力。

2.不同地方的流程和要求提交的文件存在差异，这里仅介绍大概流程，具体细节请您一定提前询问核实。

房产证办理时间：

从2024年5月13日开始，商品房登记、二手房交易、商品房预告登记办理时限，将分别由原来的20个工作日、5个工作日、5个工作日，变更为以日历时间计算的20天、5天、5天(法定长假除外)。

“房产证办理时间从‘工作日’变更为‘天’，缩短了办证时间，方便了市民。”郑州市房管局房屋产权交易登记发证中心的工作人员说，郑州市房管局还准备推出为老弱病残等有困难的家庭上门办理房产证的业务。这些家庭的住户只要给房管局房屋登记处打电话预约，说明自己的情况，就可约请工作人员上门办理房产证。

工作人员同时也提醒消费者，在购房时要看清开发商给出的办理房产证的时间期限，超过这个期限，购房者可以索要经济赔偿。

最高法院2024年出台的《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》(以下简称《解释》)中，关于消费者买房后何时能够取得房产证的问题作出了明确规定。

买房后何时能取得房产证 直都是购房人十分关心的问题，现在通用的《商品房买卖合同》里的条款没有约定购房人取得房产证的时间，而只是在《商品房销售管理办法》第34条中规定，房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60日内，将需要有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。这里只是规定了开发商报送材料的时间，而没有规定购房人取得房产证的时间期限，在实践中等于没有对开发商约定何时能让购房人取得房产证，因为很多时候开发商在房屋交付使用后还有可能一些审批手续没有完善，例如土地出让金没有交纳完全，房屋大产权证已经抵押，擅自变更规划没有得到批准等情况，这种情况下尽管开发商把材料报送到房管部门，履行了合同约定的义务，其结果肯定是办不了房产证，如果购房人当初在签订合同时没有和开发商约定取得房产证的时间的话，是无法追究开发商的违约责任的，受损失的只能是购房人了，因为只有房产证才是房主拥有房屋所有权的合法凭证。第 1 页

这次《解释》的出台，有效地解决了这个问题，充分保护了购房人的利益，解释的第18条对此规定了三个方面的内容：第一，双方在签订买卖合同时，书面约定了购房人取得房产证的具体时间，如果由于开发商的原因到期购房人没有取得房产证，开发商要承担违约责任，如果双方在合同里约定了具体的违约责任，按其约定；如果只约定了时间，而没有约定违约责任，购房人可以按照已付购房总额要求开发商支付利息，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。房地产律师建议购房人最好是约定具体的违约责任，实践中一般是按照每天支付已付房屋总价的万分之二至万分之五，越高对购房人越有利，因为这样不仅购房人可以获得更多的赔偿，而且计算依据明确，对开发商也起着有效的约束作用。

第二，如果双方在签订合同时没有约定，购良人取得房产证的具体时间，该房屋若是—预售房，也就是通常所说的期房，按照解释的规定，自房屋交付使用之日起90日内，购房人应取得房产证，如果因为开发商的原因致使购房人没有取得房产证，即使合伺没有约定违约责任，开发商也要支付相应的房价款利息。这里所说的房屋交付的标准就是开发商交钥匙的时间。第 2 页

第三，如果购房人在签订购房合同时，该房屋已经竣工成为现房，按照解释的规定，自合同订立之日起90日内，购房人应取得房产证，如果因开发商原因购房人没有取得房产证，同样要支付相应的利息。同时，解释的第19条规定：“商品房买卖合同约定或者按《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。” 这里所说的《城市房地产开发经营管理条例》第33条是指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。如果因为开发商的原因，超过合同约定的时间一年，或者第33条规定的时间一年，购房人仍然没有取得房产证的，购房人可以解除合同，并要求开发商赔偿损失，包括利息损失、装修费用和其他的实际合理损失。例如，有些因为开发商迟延交纳土地出让金导致办不了房产证；因为开发商擅自改变规划或房屋用途办不了房产证等。第 3 页

最后，说一下《解释》的适用范围问题。《解释》的正式施行是从2024年6月1日开始，但是《中华人民共和国房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本《解释》公布施行后尚在一审、二审阶段的，都适用该解释。《房地产管理法》是从1995年1月1日起施行的，这也就是说，凡是在1995年1月1日后订立的购房契约或合同，如果发生纠纷，没有起诉而准备起诉的、已经起诉但在6月 1日前没有结案尚在一审、二审过程中的(再审案件不适用)，都可以适用《解释》。从这一规定可以看出，这次《解释》的显著特点就是它的适用时间宽泛性，在以往发布司法解释中这种情况是不多见的，可见国家已越来越重视保护购房人的权益了，相信房地产市场不久肯定会得以完善和规范。

**第三篇：办理房产证**

办理房产证需要哪些资料？收取哪些费用？

答：材料：身份证原件及复印件，手印，商品房买卖合同，不动产发票。

费用：契税、登记费、交易费。各项收费均以政府规定标准为准层高：商业一层3.3米，二层3米；住宅标准层2.8米；赠送顶层最低处2.2米最高处3.8

米；单卖顶层层高最低处2.7米最高处4.3米。办理房产证

第一次去房产局：

需要带上：

1、房屋权属登记申请书

2、房屋分层分户平面图

3、商品房初始登记证明

4、申请人身份证原件及复印件（正反复印）

5、商品房预售合同原件

6、银行抵押的一套资料

7、委托代理人办的话，需要委托授权书及代理人身份证及原件

办理土地证

需要带上：

1、土地地分割转让许可证

2、房产证原件（每一页都要印，如果有共有产权人，相同的印一份即可）及复印件

3、购房合同副本及第1、2、最后1页复印件

4、身份证原件及复印件

**第四篇：房产证办理[范文模版]**

房产证、土地证办理流程：

一、材料准备：

1、武汉市房产交易权属登记申请表（找物业领取）

2、购房者身份证（原件及复印件，包括共有人的证件）

3、商品房权属证明书（权证附图复印3份）（找物业领取）

4、购房合同（原件1份）

5、购房发票（包括后期补差价的发票，金额需与实际购房款相同）

6、维修基金发票（凭维修基金收据至售楼部财务处置换）

7、武汉市个人房屋土地登记申请表（找物业领取）

8、地籍调查表续表三（找物业领取）

以贷款方式购买、办证时未还清者，另需提供：

9、武汉市期房抵押证明（找贷款银行提供）

10、期房抵押证明换发他项权证申请（有银行盖章出具）

以上两个东西要问自己的贷款银行怎么领取，我的是在招行做的贷款，需要去红钢城支行办理，他们会登记好，因为贷款未还清，不会把上述两个材料给本人，而是委托第三方机构“百安居”协办，一周以后预约百安居工作人员一起去东湖开发区房地局办理。

注：如非本市户口，另需提供户口，验原件收复印件。

本人不能到场，代理人需提交公证处出具的“委托公证书”和双方身份证原件办理，直属亲属可凭同一户口本、身份证原件代交，夫妻可凭身份证、结婚证原件代交，但领证必须本人到场。

如合同签订备案名字为二人以上的，婚姻状况为已婚的持结婚证、未婚的提供民政局开具的无婚姻记录证明；未满18周岁的由监护人提交“未成年人监护公证书”及户口到场办理。

二、办理地点：武汉市东湖开发区管理委员会6楼

三、费用：

1、契税：一般按照房产总价的1%或者1.5%收取。

2、印花税：20元

3、房屋产权登记费 100左右

4、土地登记费 几十块

建议：将所涉及的各种证件带齐全，各种资料打包，能复印的尽量多复印，这样天朝要什么给什么（除了身体O(∩\_∩)O），荷包掏得差不多了，那么你想要的就得到了。当场办完手续，一般两周后可领证。

户口迁移（我与老婆为武汉市集体户口，下述情况适合我们）：集体户口迁移（提供以下证件的原件及复印件）：毕业证、学位证、户口本、房产证及土地证、结婚证、物业开具的“入住证明”、3张一寸彩照

小孩上户口：夫妻双方户口本、身份证、结婚证、小孩出生证明、准生证

不过目前户口暂时不能办，原因在于茅店派出所提交的安普顿作为其管辖小区的申请暂时未获批需要点时间

**第五篇：如何办理房产证**

如何办理房产证？

一、委托开发商或代理公司办理

为了节省自己的时间和精力，您可以选择委托开发商或代理公司办理房产证。

在使用银行按揭贷款的情况下，部分银行在《住房按揭贷款合同》中强制加人“要求开发商协助将房产证收押”的约定，这种情况下只能委托开发商或代理公司办理房产证。

即使委托开发商或代理公司办理房产证，您仍然可以选择，是由开发商或代理公司代收代交契税、公共维修基金、印花税等税费，还是开发商或代理公司仅办理房产证申请手续，契税和公共维修基金等税费由您自己来缴纳。

二、自己办理

如果是一次性付款，或贷款已经还清，则完全可以自行办理。

办理流程：

如果本地《房屋所有权证》与《土地使用权》合一，那么您只需要跑一个部门就行了。

如果本地《房屋所有权证》与《土地使用权》分离，那么您就需要跑两个部门。很多地方还无法办理购房者的“小《土地使用权证》”，只能请您关注相关消息，待相关规定出台再办理。

1.确定开发商已经进行“初始登记”，即完成“大确权”开发商办理“初始登记”是您办理房产证的必要前提条件。根据《商品房销售管理办法》第34条的规定，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。通常，主管部门办理“初始登记”所需时间大约为20-60日不等，因此在收房人住后的两三个月之后，您可以向开发商询问办理初始登记的情况，也可以到本地的房地产交易信息网站进行查询。

注意事项：

《购房合同》中应对开发商办理“初始登记”的时限加以约定，尤其是开发商办理“初始登记”的最后期限以及办理完毕后的“及时通知义务”等，明确不及时办理应当承担的赔偿责任。

2.到管理部门领取《房屋（地）所有权登记申请表》

这个填写好之后需要开发商签字盖章。有的时候开发商手中会有现成的盖好章的表格，只需到开发商处领取并填写就行了，省去奔波之苦。注意事项：

可以事先向开发商询问，房产证应该在哪个部门办理，然后直接向该部门查询，以免跑冤枉路。如果要办两个证，有可能要跑两个部门，领两份不同的申请表。

3.拿测绘图（表）

可能有三种情况，第一种是到开发商指定的房屋面积计量站申请并领取测绘图；第二种是带身份证直接到开发商处领取就行，这一种比较简便；第三种是向登记部门申请对房屋面积进行测绘，这种情况己经比较少见，现在登记部门往往是根据现有的测绘图填写房产证上的面积数据。由于测绘表是登记部门确定房产证上标注面积的重要依据，因此是必需的材料之一。

4.填写表格、盖章、领取相关文件

填好表格后，找开发商签字盖章，并领取其他必要的申请文件。这些文件包括购房合同、房屋结算单、大房产证复印件等。填写好的申请表需要请开发商审核并盖章。

注意事项：

在前面询问相关部门时，一定要明确需要领取哪些文件，一次齐全，免去奔波之苦。

5.缴纳公共维修基金、契税

缴纳的方法，可以询问开发商或代理公司的办事人员。

公共维修基金一般由房产所在地区的小区办收取，部分城市已经开始由银行代收公共维修基金。

注意事项：

无论是小区办收取还是由银行代收，都请您保留好缴纳凭证，这两笔款项的缴纳凭证是办理房产证的必需文件，一旦遗失会影响到您获得房产证。

6.提交申请材料

材料主要包括以下几种：

（1）盖章的申请表；

（2）房屋买卖合同；

（3）签订预售合同的买卖双方关于房号、房屋实测面积和房价结算的确认书；

（4）测绘图、房屋登记表、分户平面图两份；

（5）专项维修资金专用收据；

（6）契税完税或减免税凭证；

（7）购房人身份证明（复印件核对原件）；

（8）共有的提交共有协议；

（9）银行的提前还贷证明。注意事项：

不同地方的具体要求不同，请您一定要提前询问清楚。一定要保存好管理部门给的领取证书的通知书，并按照上面通知的时间领取房产证。

7.按照规定时间领取房产证，缴纳印花税和产权登记费、工本费等注意事项：

仔细核对房产证的记载，尤其是面积、位置、权利人姓名、权属状态等重要信息。

8.办理抵押登记

有些贷款银行允许自己办理房产证并且不扣押房产证，只需办理抵押登记即可，这种情况下，就要办理这个手续。

需要提交的文件通常包括：

（1）房屋所有权证、共有的房屋还需提交共有权证、共有人同意抵押的书面意见；

（2）国有土地使用证；

（3）借款合同、抵押合同；

（4）抵押人、抵押权人签署的房屋出租情况说明；

（5）抵押权人为金融机构的，提交金融许可证、营业执照。注意事项：

通常这个手续可以与领取房产证同时办理，可以提前准备好相关文件。不同地方的具体要求不同，请您一定要提前询问清楚。

9.将交给银行扣押

如果《贷款合同》约定，需要将房产证交给贷款银行扣押。

按理讲，办了第八步就可以不用再把房产证交给银行扣押了，但是有些银行不放心，往往还要扣押《购房合同》正本，以求“三保险”。

提示：

1.户口本、身份证、银行的提前还贷证明、购房合同、入住通知等材料，一定随身携带，并准备好充足的复印件，以防止因为缺少证件而浪费时间和体力。

2.不同地方的流程和要求提交的文件存在差异，这里仅介绍大概流程，具体细节请您一定提前询问核实。

深圳律师：黄华(12年律师经验)

律师咨询：132，4296，6417(免费)

执业律所：广东蛇口律师事务所(中国首家律所)

律所地址：深圳市南山区创业路海王大厦A座14层

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找