

解放区人民政府

关于焦作市翠园小区**24#、25#、26#、27#、28#**楼项目不动产登记问题处理方案

一、基本情况

(一) 项目建设情况

1. 项目建设位置

解放区普济路东侧、太行路南侧

2. 项目建设单位

焦作市焦西工业有限责任公司

3. 项目开工、竣工时间

24#、25#、26#、27#楼 2012 年开工，2016 年 1 月竣工；
28#楼 2018 年开工，2021 年 7 月竣工。

4. 项目建筑物分布及现状等

共有 5 栋住宅楼均为多层，共 252 户。其中：24-25 号楼两个单元，一梯 4 户，每栋 48 户；26 号楼 4 个单元，一梯 2 户，共 48 户；7 号楼 5 个单元，一梯 2 户，共 60 户；28 号楼 4 个单元，一梯 2 户，共 48 户。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2007 年 11 月 6 日经焦作市发展和改革委员会、焦作市房产管理局、焦作市国土资源局文件焦发改投资〔2007〕603 号文件

批复，项目为经济适用住房。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2011 年经焦作市人民政府焦政土字〔2011〕118 号《关于焦作市焦西工业有限责任公司办理经济适用住房划拨手续》的批复，国有建设用地划拨决定书：豫焦划拨〔2011〕第 0020 号，用地面积：11701 平方米，用途为住宅，容积率 1.62。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

24#、25#楼规划证号：焦规建字〔2012〕第 3 号，建筑面积 7565.04 平方米；

26#、27#、28#楼规划证号：焦规建字〔2012〕第 4 号，建筑面积 13501.44 平方米。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

建设施工许可：24#、25#楼施工许可证号：4108022012041802，合计面积 7565.04 平方米；26#、27#、28#楼施工许可证号：4108022012090501，合计面积 13501.44 平方米。

工程竣工验收：24#、25#、26#、27#楼已办理竣工备案手续，28#楼超出地界，建筑面积未超，导致无法规划核实。

（三）项目预售许可情况、销售（入住）及税费缴纳等情况

1. 预售许可的取得情况

无

2. 房屋销售（入住）情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

收据

二、存在问题

28#楼建设超出地界,建筑面积未超,导致无法规划核实,不能办理竣工验收备案手续。

三、处理意见

按照用地手续不完善的问题予以化解,24#、25#、26#、27#楼按市不动产相关政策办理,28#楼按照省问题楼盘相关政策办理:

1. 按政策完善用地、规划手续(现状认定)。
2. 委托有资格的第三方进行工程质量安全鉴定。
3. 解放区政府报市房地产领域工作专班研究。

4. 协助焦作市焦西工业有限责任公司及购房业主到不动产登记中心办理不动产登记证。