

解放区人民政府关于 化三中苑 1#、2#、3#、4#楼住宅小区项目 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

解放区民主北路西侧、北环路南

2. 项目建设单位

焦作鑫安集团有限责任公司

3. 项目开工、竣工时间

均为 2011 年 10 月 18 日开工。1#、2#楼 2014 年 1 月 8 日竣工，3#、4#楼 2014 年 12 月 8 日竣工。

4. 项目建筑物分布及现状等

4 栋住宅楼共 529 户：1#楼 23 层 207 户；2#楼 23 层 92 户；3#楼 23 层 92 户；4#楼 25 层，一层、二层为商业，3-25 层为住宅 138 户。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2010 年 10 月 21 日焦作市区棚户区改造领导小组关于对“化三六号、七号家属院”棚户区改造项目实施方案的批复（焦棚改〔2010〕7 号），为经济适用房。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

焦作市碱业股份有限公司焦国用（1993）字第 081 号（此证已遗失）。

3. 项目建设工程规划手续及取得验收情况

焦作市城乡规划局焦规图字第〔2010〕第 22 号规划图、焦规地字第〔2011〕010 号许可证。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

无

（三）项目预售许可、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

529 套（已入住 489 套，未入住 40 套）。廉租住房 91 套，经济适用房、安置房共 438 套。

3. 房屋销售发票的开具情况

已开具收据，未开具发票。

二、存在问题

1. 该项目未办理土地手续，属未供即用。

2. 现状与原规划不符问题（存在压占焦作通良资产经营有限公司约 5 亩土地，双方已达成一致意见，正在办理相关土地手续。原规划的 5# 楼、社区公共服务用房、人防工程没有建设）。

3. 1#、2#、3#、4# 楼未办理规划验收、竣工验收备案。

4. 经济适用房当时销售价为 70 平方 19 万，75 平方 21 万，90 平方 25 万；廉租房当时回购价暂定每平方 1500 元计算，需

经市发改部门核定。

三、处理意见

1. 按政策办理用地手续、核算土地出让金、税费、人防等相关规费。

2. 进行规划现状认定。

3. 委托有资格的第三方进行工程质量安全、消防鉴定，市住房和城乡建设局出具认定意见。

4. 按政策将收据作为办理相关契税依据。

5. 由市发改部门对房屋价格进行确认。

6. 协助群众办理不动产登记证。