

解放区人民政府

关于工农小区 1#、2#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

解放西路南侧、工农街东侧

2. 项目建设单位

焦作市中原实业公司

3. 项目开工、竣工时间

2008 年 1 月 18 日开工， 2009 年 2 月 28 日竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

共 2 栋住宅楼（其中：1 号楼 6 层 5 个单元，一层为商业 10 个门面房，2 至 6 层是住宅，50 户。2 号楼 5 层 40 户）。

3 号楼、 4 号楼未建设。

（二）项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2015 年 7 月 29 日经解放区发展和改革委员会同意该项目正常建设（根据市相关文件，该项目属城中村改造项目，但无相关审批）。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2012 年经焦作市人民政府焦政土字（2012）237 号文件批准，办理了焦国用（2013）第 00202 号土地证，用途为出让商住，用地出让：7227 m²（住宅 6773 m²、商业分摊 454 m²），总建筑面积 13370 m²，容积率为 1.85。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2008 年 1 月市规划局焦规图[2008]第 02 号《中原实业公司工农小区规划总平面图》。2019 年 8 月 30 日经市自然资源和规划局据实认可。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

未办理项目建设施工许可证，未进行工程竣工验收。

（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

未取得

2. 房屋销售（入住）情况

1 号、2 号楼 90 户全部销售入住

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，未开具发票

二、存在问题

2012 年经焦政土字(2012)237 号原批土地为 7227 平方米，2019 年 8 月 30 日经市自然资源和规划局据实认可 7149 平方米减少 78 平方米。1 号楼、2 号楼超规划建筑面积 349.19 平方米。

三、处理意见

按照用地手续不完善的问题予以化解：

- 1、按政策办理用地、规划手续，并函告区政府及建设单位。
- 2、委托有资格的第三方进行工程质量安全、消防鉴定。
- 3、协助购房业主到不动产中心办理不动产登记证。