

解放区人民政府

关于丰祥花园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

解放区丰收路与政二街交叉口东南角

2. 项目建设单位

原焦作市人事局

3. 项目开工、竣工时间

2009 年 3 月 1 日开工，2010 年 8 月 22 日竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

1 栋 26 层，共计 208 户，用地面积:3757.30 平方米，建筑面积:32142 平方米

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2009 年经焦作市发展和改革委员会焦发改投资(2009)148 号文件批复，据原人事局反映为职工集资房。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2009 年 3 月 13 日经焦作市人民政府批准办理国有土地使用证焦国用(2009)第 010 号。用途为出让住宅，用地面积 3757

平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2009 年 7 月 6 日经焦作市城市规划管理局批准办理建筑工程规划许可证焦规建补字（2009）第 04 号。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

2010 年 10 月 28 日经焦作市住房和城乡建设局批准办理建筑工程施工许可证，编号：4108022010102801

（三）项目预售许可、销售（入住）及税费缴纳等情况

1. 预售许可

无

2. 房屋（入住）情况

入住 150 户，入住率 72%

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，无发票

二、存在问题

1. 超规划建设，需进行现状核实，并补缴土地出让金。

2. 未办理竣工、消防验收备案手续。建设时原焦作人事局与焦作市安瑞置业有限公司合作建房，由焦作市人事局办理土地与规划手续，安瑞置业办理施工许可证，竣工验收时发现施工许可证与土地证、规划手续开发建设单位名称不符，导致无法办理竣工、消防验收备案手续。

3. 人防手续正在核查。

三、处理意见

根据用地手续不完善、竣工验收备案相关资料缺失的问题予以处理：

1. 按政策办理现状核实手续，核算土地出让金、配套费，并告知区政府及开发建设单位。
2. 委托有资格的第三方进行工程质量安全鉴定，市住房城乡建设局出具认定意见。
3. 该项目属于单位集资建房，依据收据办理契税相关手续。
4. 协助购房业主到不动产登记中心办理不动产登记。