

解放区人民政府 关于鹿港小镇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

解放区北环路北侧、新华街东侧

2. 项目建设单位

焦作睿诚置业有限公司

3. 项目开工、竣工时间

一期 14 栋楼 2014 年 1 月开工、2016 年 3 月竣工

二期 11 栋楼 2015 年开工、2018 年 5 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

共 25 栋住宅，1429 户，商户 88 户。

其中：一期鹿港小区 14 栋 816 户。1、2、5、7 号楼 7 层，共 140 户；3、6、8、9 号楼 11 层，共 194 户；10、11、12、13、16 号楼 16 层，共 347 户；15 号楼 15 层 135 户。

二期鹿港花园 11 栋 613 户。1、6 号楼 6 层，共 52 户；2、3、5、7、8、9、10 号楼 11 层，共 301 户；11、12 号楼 16 层，共 260 户。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

一期 2013 年 10 月 24 日焦作市发展和改革委员会关于核准鹿港小镇项目的批复（焦发改城市〔2013〕614 号），该项目为商业开发。

二期 2014 年 10 月 29 日解放区发展和改革委员会（豫焦解放房地〔2014〕01348）企业投资项目备案确认书，该项目为商业开发。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

一期 2013 年经焦作市人民政府批准办理国有土地使用证焦国用（2013）第 02551 号。

二期 2013 年经焦作市人民政府批准办理国有土地使用证焦国用（2013）第 03768 号。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

一期 2014 年焦作市城乡规划局（焦规建字〔2014〕第 6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、45、46、47、48、49 号）。

二期 2015 年焦作市城乡规划局（焦规建字〔2015〕第 38、39、49、50、51、52、94、95、96、97 号），2016 年焦作市城乡规划局（焦规建字〔2016〕第 7、17、18、19 号）。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

一期 2014 年焦作市住房和城乡建设局建设工程施工许可证 B4108022014012401、B4108022014012402、B4108022014062001。

二期 B4108021603110102-SX-001。

无工程竣工验收备案。

（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

一期鹿港小区焦房预售证第 201418 号、焦房预售证第 201419 号、焦房预售证第 201452 号、焦房预售证第 201511 号。

二期鹿港花园焦房预售证第 201711 号。

2. 房屋销售（入住）情况

已销售完毕。

3. 房屋销售发票的开具情况

税务核查鹿港小镇已开发票 343 户，督促开发商开具发票。

4. 其他情况

鹿港小镇开发商为焦作睿诚置业有限公司，存在欠缴税费问题。

二、存在问题

1. 二期欠缴城市配套费。

2. 一期、二期系统显示欠缴税费。

3. 人防工程方面。一期人防工程已验收备案，但人防面积未配建到位，需补缴人防异地建设费；二期人防工程未施工完成。

4. 一期、二期均未通过规划验收。一期北环路垃圾中转站占一期地界 1 米，与原规划不符；原有规划垃圾中转站在新华街路西鹿港一期西门南侧，实际建设中建成商业，将垃圾中转站建在一期与二期商业街北头东侧，未按规划建设。

5. 一期、二期消防设施未验收。

6. 一期、二期未办理竣工验收备案。

7. 配套设施不全。开发商未与电业部门签订合同，二期居民无法使用正式电。

8. 社区办公用房、养老用房未进行移交。

9. 212套房屋因涉及抵押属涉法涉诉问题。

三、处理意见

建议一期按照市不动产“证缴分离”政策予以解决，二期按照省问题楼盘政策予以解决。

1. 由自然资源和规划、税务、人防等部门对相关规费、税费进行核算和说明。

2. 协助焦作睿诚置业有限公司办理人防、消防等验收备案。

3. 由焦作睿诚置业有限公司委托有资格的第三方进行工程质量安全、消防鉴定，由市住房城乡建设局出具认定意见。

4. 由焦作睿诚置业有限公司出具承诺书，区政府会同市自然资源和规划局、市税务局等相关部门启动税费追缴程序。

5. 二期配套设施供电问题，由焦作睿诚置业有限公司缴纳相关费用，电业局安装配套设施。

6. 由焦作睿诚置业有限公司移交社区办公用房、养老用房。

7. 抵押房屋问题由涉法涉诉工作专班协调解决。

8. 协助焦作睿诚置业有限公司及购房业主到不动产登记中心办理不动产登记。