

解放区人民政府
关于红太阳公寓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

解放区工农街西侧

2. 项目建设单位

焦作市鑫鑫房地产开发有限公司

3. 项目开工、竣工时间

1#、4#、5#、6#楼 2009 年 8 月开工、2011 年 11 月竣工

2#、3#楼 2012 年 6 月开工、2014 年 9 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

6 栋住宅楼(5 栋多层、1 栋高层)，住宅 296 户，商业 10 间。

1#楼 7 层 3 个单元，30 户，商业 6 间

2#楼 11 层 2 个单元，80 户，商业 4 间

3#楼 8 层 4 个单元，56 户

4#楼 5 层 4 个单元，50 户

5#楼 6 层 3 个单元，36 户

6#楼 6 层 4 个单元，44 户

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2013 年 9 月 27 日经焦发改城市〔2013〕573 号批准立项手续。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2013 年 10 月 24 日经焦作市城乡规划局批准办理了焦规补地字〔2013〕07 号建设用地规划许可证（不含 3#楼），用地性质为商住用地，实际用地面积 8403 平方米；

2013 年 4 月 3 日按焦政土〔2013〕45 号文件规定补办用地手续。办理了豫（2020）0041898 号土地证，用地面积：8403 平方米，权利性质为出让，用途为商业、城镇住宅用地。其中商业用地分摊 268 平方米，住宅用地分摊 8135 平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

未办理

4. 项目建设施工许可及竣工验收情况

未办理建设施工许可。2021 年 4 月 26 日已通过焦作市住房和城乡建设局工程竣工验收。（2019 年纳入省问题楼盘台帐）

（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

共 296 套住房，已售 150 套，入住 60%。

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，未开具发票。

4. 其他情况

欠缴税费 54610 元（其中：房产税 349.15 元，土地使用税

54260.85 元)。

二、存在问题

1. 焦作市鑫鑫房地产开发有限公司与松生维修队存在土地权属纠纷，属涉法涉诉问题。

2. 对已建成 1#、4#、5#、6#楼欠缴城市配套费 240 万元有异议（已建成水、电、天然气），需相关部门重新核算和说明。

三、处理意见

1. 1#、4#、5#、6#楼按“证缴分离”政策予以解决。

2. 2#、3#楼土地权属纠纷问题由涉法涉诉工作专班协调解决。

3. 由税务部门对 1#、4#、5#、6#楼税费进行核算后开具发票。

4. 由自然资源和规划部门对相关配套费进行核算和说明。

5. 由焦作市鑫鑫房地产开发有限公司委托有资格的第三方机构对 1#、4#、5#、6#楼进行消防评估，并由市住建部门出具认定意见。

6. 协助焦作市鑫鑫房地产开发有限公司及购房业主到不动产中心办理不动产登记。