

解放区人民政府
关于园林美墅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

焦作市解放区林园路中段

2. 项目建设单位

焦作市园林园实业有限公司

3. 项目开工、竣工时间

2008 年开工、2015 年竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

一、二、三期共 23 栋楼，全为多层建筑，共 58 个单元，642 套（含商业 3 套）。临街 3 栋楼（1#楼、11#楼、22#楼）原审批为住宅楼，现建成商住楼，经市城乡规划局 2012 年第 20 次业务会研究同意（1#楼商业面积 1189.31 平方米，11#楼商业面积 1900.66 平方米，22#商业面积 1485.14 平方米。合计：4575.11 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 1 月 9 日焦发改投资[2009]12 号文、2009 年 8 月 5

日焦发改投资[2009]524号文、2011年1月7日焦发改投资[2011]4号文。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

土地证号：焦国用（2001）字第20011号，21210.6平方米，用途：住宅。

土地证号：焦国用（2012）字第02802号，52056平方米，用途：住宅。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

工程规划许可【证号焦规建补字（2008）第55-65号、焦规建字（2009）第97、98号、焦规建字（2010）第46-49号、焦规建字（2011）第106-111号】，合计面积：77677.55平方米。已做项目现状认定，待自然资源规划部门认定。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

施工许可证（证号4108022010042902、410802201005070、B4108022011091901、B4108022009030201），合计面积：77677.55平方米。未进行竣工验收。

（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

焦房预售证第2009-02、焦房预售证第2009-20、焦房预售证第201109、焦房预售证第201127、焦房预售证第201219，合计面积：76623.09平方米。

2. 房屋销售（入住）情况

已全部销售入住。

3. 房屋销售发票的开具情况

未开具发票。经核查，该企业于 2018 年 7 月 27 日转为非正常户，无法核实。

二、存在问题

1. 经现状认定，超规划建设 4031.23 平方米。目前，待自然资源规划局进行认定。

2. 未办理竣工验收、消防备案手续。

3. 与长青树存在土地边界纠纷。

4. 有部分欠款涉诉（民间借贷和合同纠纷），法院 2015 年查封 15 套住房，属涉法涉诉问题。

三、处理意见

建议按照“证缴分离”政策予以化解。

1. 由自然资源和规划部门根据现状办理用地手续，进行规划认定，核算相关规费、配套费等，并函告区政府及开发建设单位。

2. 涉法涉诉问题由涉法涉诉工作专班协调解决。

3. 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。

4. 协助焦作市园林园实业有限公司及购房业主办理不动产登记。