

解放区人民政府
关于天成佳惠（康馨苑）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

解放区烈士西街南侧

2. 项目建设单位

焦作天成佳惠置业有限公司

3. 项目开工、竣工时间

2008年2月开工、2015年11月竣工

4. 项目建筑物分布及现状

3栋楼，166户。其中1号楼7层，2个单元，每个单元26户；2号楼7层，2个单元，每个单元21户；3号楼12层，2个单元，每个单元36户。

（二）项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

无

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2012年10月经市政府批准办理了焦国用（2012）第03392号出让住宅土地证，面积：6335平方，容积率1.6。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2014年2月18日经市城乡规划局研究同意现状,容积率2.6。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

无

(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

入住90%

3. 房屋销售发票的开具情况

未开具发票。经核查,该企业为非正常户,无法核实。

二、存在问题

1. 超规划建设。2012年10月经市政府批准办理了焦国用(2012)第03392号出让住宅土地证,面积:6335平方,容积率1.6。2014年2月18日经市城乡规划局研究同意现状,容积率2.6。当时开发商估算需补缴土地出让金1080万元。

2. 部分欠款涉诉(民间借贷和合同纠纷),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,并核算规费、配套费等,并函告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. 由焦作天成佳惠置业有限公司委托有资格的第三方进行工程质量安全鉴定和消防评估,市住房城乡建设局出具认定意见。

4. 由焦作天成佳惠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. 协助焦作天成佳惠置业有限公司及购房业主到不动产中心办理不动产登记。