

解放区人民政府
关于时代雅居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

解放区人民路北、孟州路东侧

2. 项目建设单位

焦作市新发展房地产开发有限公司

3. 项目开工、竣工时间

2011年3月1日开工、2013年2月10日竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

3栋楼均为高层，共655户，其中商业19户。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2010年经焦作市发展和改革委员会焦发改城市(2010)592号文件批复，为商业开发房。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

共办理3个土地证，根据市政府土地批文需将3个土地证注销后合并为1个土地证，但其中一个土地证涉及土地抵押，无法注销，无法办理新土地证。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2020年5月21日经焦作市自然资源和规划局根据《焦作市中心城区问题楼盘化解处置暂行办法》据实现状认定。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

施工许可证：4108022011080501

已做质量鉴定，未出报告。

（三）项目预售许可、销售（入住）及税费缴纳等情况

1. 预售许可

焦房预售证第201142号

2. 房屋（入住）情况

入住率100%

3. 房屋销售发票的开具情况

共655户（已开具发票642户，未开13户）。

时代雅居开发商为焦作市新发展房地产开发有限公司，存在欠缴税费问题。

二、存在问题

1. 该项目共办理3个土地证，根据市政府土地批文需将3个土地证注销后合并为1个土地证，但其中一个土地证涉及土地抵押无法注销，无法办理新土地证。

2. 该项目30套房屋因涉及抵押属涉法涉诉问题。

3. 时代雅居2020年依据问题楼盘政策现状认可，根据问题楼盘政策，办理完土地手续后，还要缴纳超建部分的配套费6

万元，办理超建部分的工程规划许可证。

4. 未办理竣工验收备案、消防评估。该项目 2020 年 8 月与省建科院签订工程质量鉴定合同，当月工程质量鉴定完毕，但欠缴省建科院工程质量鉴定费 37 万元，导致工程质量鉴定报告未上报市住建局。

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、税务等部门对相关规费、税费进行核算和说明。

2. 协调新发展公司缴纳工程质量鉴定费或委托有资格的第三方进行工程质量安全、消防鉴定，市住房城乡建设局出具认定意见。

3. 涉及房屋抵押问题由涉法涉诉工作专班协调解决。

4. 由焦作市新发展房地产开发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. 协助焦作市新发展房地产开发有限公司及购房业主办妥不动产登记。