

解放区人民政府 关于民政开发 1 号楼不动产登记问题 处 理 方 案

一、基本情况

（一）项目建设情况

1. 项目建设位置

民主中路铁路桥西侧

2. 项目建设单位

焦作市民政房地产开发有限责任公司

3. 项目开工、竣工时间

1996 年 5 月开工、1998 年 9 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

民政开发 1 号楼共一栋 7 层楼，系康复医院办公和职工住宅综合楼，1-3 层为医院办公，4-7 层为职工住宅，共 3 个单元 24 户。

（二）项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

焦计资字（1996）第 225 号《关于下达一九九六年第二批商品房房屋建设计划的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

该项目土地系拆迁焦作市民政局直属事业单位按摩医院和收容站后的土地，总占地 3025 平方米，未查找到相关土地资料。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

未取得建设工程规划手续

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

未取得建筑工程施工许可证，未竣工验收

5. 其他情况

该项目建筑物不适宜拆除或没收、不存在权属争议。

（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

该项目为职工安置房，未申请预售许可

2. 房屋销售（入住）情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

单位内部收据，无发票

二、存在问题

（一）未进行规划核实；

（二）无土地手续；

（三）未竣工验收备案及消防验收；

（四）项目开发主体焦作市民政局房地产开发有限责任公司已灭失，其上级单位是焦作市民政局；

(五) 未开具发票;

(六) 未进行人防核实。

三、处理意见

(一) 规划核实问题。建议按照《实施方案》第 12 条，由市自然资源和规划局按现状出具认定意见，项目单位按规定缴纳城市基础设施配套费，相关认定意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

(二) 土地手续不完善问题。建议按照《实施方案》第 1 条，国家机关、企事业单位利用符合规划用途的自有土地建设房改房、集资房的，按现状出具认定意见，可按划拨方式补办用地手续。

(三) 竣工验收备案和消防验收问题。建议按照《实施方案》第 16 条，由焦作市民政局委托有资格的第三方进行消防评估和工程质量安全鉴定，确认消防和工程质量安全合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可证明。

(四) 开发建设主体灭失问题。建议按照《实施方案》第 17 条，因开发建设单位或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或者上级主管部门申请办理不动产登记。该项目开发单位焦作市民政房地产开发有限责任公司已灭失，建议由其上级主管部门焦作市民政局代为办理不动产登记。

(五) 税费征缴问题。居民手里收据是民政房地产开发有限责任公司，建议由焦作市民政局为居民出具购房协议，并在收据

上加盖市民政局公章，居民按照收据和协议办理契税相关手续。

（六）人防核实问题。尽快和人防部门对接，办理人防核实认可手续。

（七）办理不动产登记。由群众持安置协议或购房协议、相关税费完税证明等材料，民政局配合到不动产登记中心办理相关业务。缺少安置协议、购房协议的，由民政局出具相关证明材料办理不动产登记手续。