

解放区人民政府

关于中孚开发 25、26 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

和平街中孚商场南侧西邻南邻

2. 项目建设单位

中孚房地产开发（集团）公司（已灭失）

3. 项目开工、竣工时间

1993 年 2 月开工、1995 年 5 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

中孚开发 25 号楼（中孚西配楼），2 个单元 7 层，共 56 户；
中孚开发 26 号楼（焦作新村 1 号楼）5 个单元 7 层，共 84 户，
以上安置楼 140 户为中孚商场拆迁安置户及部分购房户。

5. 其他情况。

（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

无

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

1993 年 7 月 29 日取得焦规建字 93 第 35 号建设工程规划许可证，建设规模 58680 平方米。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

未进行竣工备案

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

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

（四）涉及的其他情况

中孚开发 25、26 号楼系和平街中孚商厦拆迁建设的安置房，与中孚商场及中孚开发 27 号楼系同一建设工程规划许可证，中孚商场已办理房产证，中孚开发 27 号楼已办理不动产证，群众一直有信访诉求。

二、存在问题

- （一）未进行规划核实；
- （二）无土地手续；
- （三）无竣工备案及消防验收；
- （四）开发主体中孚房地产开发（集团）公司已灭失；
- （五）未开具发票。

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，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，由政府主导的安置房项目，符合规划条件的，可按照划拨方式补办用地手续。

（三）消防验收和竣工验收备案问题。建议按照《实施方案》第 16 条，由民主街道焦作街社区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，提请市住房城乡建设局出具认可证明，作为房屋消防验收、竣工验收和备案手续。

（四）开发建设主体灭失问题。建议中按照《实施方案》第 17 条，因开发建设单位或有关单位灭失，没有承继单位或者上级主管部门的，可由辖区政府指定机构或者组织代为申请办理不动产登记，建议由民主街道办事处代为办理不动产登记。

（五）契税缴纳问题。该项目系和平街中孚商厦拆迁安置房，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（六）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，街道办事处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，由街道办事处出具相关证明材料办理不动产登记相关手续。