

解放区人民政府

关于光华公司商住楼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

解放区站前路北侧

2. 项目建设单位

焦作市光华实业公司

3. 项目开工、竣工时间

2001年6月开工、2002年2月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

6层，3个单元，一层14户门面房，2-6层共30户居民

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

光华公司商住楼于2001年3月取得项目立项《焦作市计划委员会文件》（焦计资字【2001】第044号）

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

1998年10月10日取得《国有土地使用证》焦国用（1998）字第242号，用途为商服，土地性质为划拨，用地面积：8136.8平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2001年3月取得编号为焦规建字（2001）第34号《建设工程规划许可证》

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

2001年6月取得编号410802200104230101《建筑工程施工许可证》，无工程竣工验收手续。

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）项目预售许可情况、销售（入住）及税费缴纳等情况

1. 预售许可的取得情况

未取得预售许可证

2. 房屋销售（入住）情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，无发票。

二、存在问题

（一）居民与一层商户均已办理房产证，1层用途为商业，2-6层用途为住宅，房屋与土地用途不一致，土地未进行分摊，无法办理不动产登记。

（二）项目未缴纳人防易地建设费。

三、处理意见

（一）用地手续问题。房屋、土地用途不一致问题，建议按

照《实施方案》第 20 条对已办理房屋所有权登记的，按照“地随房走”的原则，经公示 15 个工作日无异议或异议不成立的，直接一次性分割变更（光华公司需出具同意分割变更的意见），为房屋所有权人办理房地一体的不动产登记。原属划拨土地的，上市交易时按相关规定补交土地出让金；商业部分补交土地出让金后，办理不动产登记。

（二）人防费用问题。尽快配合人防部门核算并缴纳人防易地建设费。

（三）办理不动产登记。由焦作市光华实业公司配合业主办

理不动产登记。