

解放区人民政府

关于建业开发商业楼北楼项目不动产登记 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

解放区政二街（原沁阳路）与人民路交汇西南角

2. 项目建设单位

焦作市建业房地产开发公司

3. 项目开工、竣工时间

2003 年 5 月开工、2005 年 1 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状

占地 4074.6 平方米，用途为商业，地上四层框架结构，共计 19 户，建筑面积 8100（9271.69）平方米。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2003 年 1 月 27 日经焦作市发展计划委员会，焦计资字[2003]30 号《关于下达建设商业楼物业用房工程投资计划的通知》。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2002 年 7 月 10 日经焦作市人民政府批准办理国有土地使

用证焦国用（2002）字第 057 号，使用权类型为出让，用途为住宅，面积 4074.6 平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2003 年 6 月 18 日焦作市城市规划管理局批准办理建设工程规划许可证焦规建字（2003）第 62 号，规划建设规模 10544 平方米。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

施工许可证编号：4108022003090601（竣工备案表上查看，未找到原件）

2004 年 10 月 20 日办理了《焦作市建设工程竣工验收备案表》。

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

未办理预售许可

2. 房屋销售（入住）情况

已销售入住

3. 房屋销售发票的开具情况

未办理房产证 6 户发票开具情况不详。

二、存在问题

（一）13 户已办理房产证，用途为商业用房，剩余 6 户未办理首次登记；

（二）房屋、土地用途不一致。

（三）项目未缴纳人防易地建设费。

三、处理意见

（一）房屋、土地用途不一致问题。建议由焦作市建业房地产开发公司向市自然资源和规划局申请办理土地用途变更手续，签订出让合同，缴纳出让金后，办理变更登记，完善用地手续后，由焦作市建业房地产开发公司出具同意分摊证明材料，为现有住户办理房地一体的不动产登记。出让金缴纳标准参照焦作市不动产登记历史遗留问题处理工作领导小组关于处理历史遗留国有建设用地上不动产登记相关问题（二）的意见（焦不动产遗[2021]1号）相关规定执行。

（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）契税缴纳问题。剩余未办理房产证的6户按照发票和协议办理契税相关手续。

（四）办理不动产登记。由焦作市建业房地产开发公司协助购房业主办理不动产登记。