

解放区人民政府

关于六建瑞苑安置小区不动产登记问题

处 理 方 案

一、基本情况

(一) 项目建设情况

1. 项目建设位置

解放区映湖路南侧、南通路西侧

2. 项目建设单位

原焦作市解放区南水北调中线工程建设领导小组办公室，现解放区城市改造服务中心

3. 项目开工竣工时间

20-21#楼 2012 年 2 月开工，2013 年 11 月竣工

22-23#楼于 2011 年 8 月开工，2012 年 6 月竣工

24#楼于 2012 年 2 月开工，2013 年 8 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状

5 栋楼（2 栋多层、3 栋小高层），共 12 单元 236 户，22-23#楼底层商业门面房 16 间。占地面积 11428 平方米，建筑面积 29960.81 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

《解放区发展和改革委员会关于同意焦作市解放区南水北

调城镇居民安置小区项目建设的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得情况及使用情况

豫（2019）焦作市不动产权第 0030057 号不动产权证，权利人为焦作市解放区南水北调中线工程建设领导小组办公室，用途为商业、城镇住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，面积 11428 平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

因该项目立项没有项目编号，无法办理工程规划手续

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

未办理施工许可，未进行竣工验收

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。

根据焦作市南水北调中线工程城区段建设指挥部第一次会议纪要（[2016]1 号），南水北调安置小区可边施工边完善手续，小区建成后，部分手续为 2016-2017 年补办。该小区为解放区南水北调城镇居民安置小区，实际安置解放区交通运输局、解放区机关事务管理局、焦作六建建设工程有限公司家属院征迁居民，由上述三家单位出具有收据，在办理土地手续时，市南水北调指挥部要求解放、山阳两城区将城镇居民土地证办理至南水北调办或辖区办事处名下，后期办理转移登记时再办理至居民名下。

（三）项目销售及及税费缴纳情况

1. 预售许可的取得情况

该项目为南水北调安置小区，无须办理预售许可

2. 房屋销售（入住）情况

20#、21#、24#楼已全部入住

22#、23#楼 42 户安置户已入住，还有 22 套未安置。

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，无发票

二、存在问题

- （一）未进行规划核实；
- （二）未进行竣工验收备案及消防验收；
- （三）未进行人防验收；
- （四）未开具发票。

三、意见建议

（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。该小区为南水北调绿化带安置房，应提请市自然资源和规划局、市财政局享受配套费减免政策。

（二）竣工验收备案及消防验收问题。建议按照《实施方案》第 16 条，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。

（三）人防验收问题。人防验收按照《市南水北调中线工程

焦作城区段建设指挥部第四十六次联席办公会议纪要》[2012]2号文件精神，2009年7月1日后开工建设的高层建筑，减半缴纳易地建设费，人防办负责及时办理有关手续。

（四）契税缴纳问题。该小区为南水北调绿化带安置房，建议在解放区交通运输局、解放区机关事务管理局、焦作六建建设工程有限公司等三家单位出具的收据和协议上加盖解放区城市改造服务中心公章，经解放区城市改造服务中心确认后办理契税相关手续。

（五）不动产登记问题。原不动产权利人为焦作市解放区南水北调中线工程建设领导小组办公室，现该单位合并变更为解放区城市改造服务中心，需至不动产申请变更登记后协助群众到不动产登记中心办理不动产登记。