

解放区人民政府关于人民路福安红木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

解放区人民路 369 号福安家园

2. 项目建设单位

焦作市福安置业有限公司

3. 项目开工、竣工时间

2004 年 9 月开工、2006 年 9 月竣工

4. 项目建筑物分布

项目共两栋楼，13 层。一层、二层、三层为临街门面房，共 5 套。楼上住房均已办证。

（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

2003 年 7 月取得焦国用（2003）字第 071 号国有土地使用证，用途为住宅、办公，土地使用权类型为出让。用地面积 11069.4 平方米。

2001 年 2 月 23 日焦作市福安置业有限公司取得建设用地规划许可证，编号焦规地字（2001）第 12 号。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2004 年 11 月 1 日取得焦规建字（2004）第 219 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

2005 年 1 月 17 日取得建设工程施工许可证，编号为 4108022005011701；

2006 年 11 月 6 日取得建设工程竣工验收备案表。

（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

已办理房产证

2. 房屋销售（入住）情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

法拍房

（四）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。

二、存在问题

该宗地三层门面房均已办理房产证，因土地信息与房屋信息不一致无法办理不动产登记证。

三、处理意见

1. 关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题。建议按照《实施方案》第 20 条，分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的，需经依法批准方可改变已登记

的不动产用途。对已办理房屋所有权转移登记的，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，为房屋所有权人办理房地一体的不动产登记。土地出让金缴纳标准按焦不动产遗[2021]1 号文第七款第（二）条，国有出让土地上建设的房屋土地用途不一致变更的，需补缴出让金差额后方可上市交易，由自然资源和规划局相关科室明确土地出让金缴纳标准是由办公变商业，还是住宅变为商业。

2. 该项目开发商目前还处于存续状态，开发商根据相关规定缴纳土地出让金后，应按照规定缴纳契税，缴纳完契税后可正常办理不动产登记。