

解放区人民政府关于 锦祥花园二期海棠苑 1 号、2 号门面房项目 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

解放区丰收路 166 号南侧锦祥花园二期海棠苑 1 号楼

2. 项目建设单位

南通天鑫房地产开发贸易公司

3. 项目开工、竣工时间

2006 年 12 月开工、2007 年 9 月竣工

4. 项目建筑物分布

该项目共 1 栋数 6 层，一层、二层为门面房，共 1 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

焦发改投资[2006]676 号《关于核准锦祥花园二期住宅小区二期建设项目的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2005 年 10 月 24 日取得焦国用(2005)第 199 号国有土地使用证，用途为住宅，使用权类型为出让，用地面积 61081 平方米。

2002 年 3 月 31 日取得焦规地字（2002）第 12 号建设用地规划许可证。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2007 年 1 月 12 日取得焦规建字（2007）第 1 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

2007 年 1 月 18 日取得建设工程施工许可证，编号：4108022007011801；2007 年 12 月 6 日取得建设工程规划验收合格证，编号为焦规验字（2007）43 号。

（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

1. 该宗地二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。

2. 该项目人防义务未核实。

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，缴纳标准为所对应的现行土地级别基准地价之差。

2. 人防未核实问题。配合人防部门办理核实手续。

3. 契税缴纳问题。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，缴纳完契稅后可正常办理不动产登记。