

解放区人民政府

关于西王褚新苑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

解放区南通路西侧、人民路北

2. 项目建设单位

焦作市解放区王褚街道西王褚村委会

3. 项目开工、竣工时间

2009 年 4 月开工，2011 年 6 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状

总平面图规划 15 栋楼，已建 14 栋楼(11 栋多层,3 栋高层)，2#-15#楼、9#和 15#楼间商铺、3#和 6#楼间商铺以及热换站，共计 34 个单元 696 套安置房。总占地面积 63.96 亩，建筑面积 89434 平方。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

焦作市发展和改革委员会文件（焦发改投资【2010】155 号）
焦作市发改委关于核准南水北调整安置工程 02 号建设项目的批复。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

国有建设用地使用权出让合同，编号：豫（焦）出让（2010年）第 015 号，面积 44365 平方米。

焦国用（2011）第 01790 号国有土地使用证，用途为住宅、商业，使用权类型为出让，面积 42643 平方米；

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

焦规地字第【2010】015 号建设用地规划许可证，总用地面积 63355 平方米，其中实际用地面积 44365 平方米；

建字第焦规建字【2017】第 37 号建设工程规划许可证，建设规模 89434.51 平方米（2#-15#楼、9#和 15#楼间商铺、3#和 6#楼间商铺以及热换站）。

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。

（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

该项目为南水北调安置小区，全部为安置用房，无须办理预售许可

2. 房屋销售（入住）情况

已全部入住

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，无发票

（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

（一）未进行规划核实；

（二）未进行竣工及消防验收；

（三）未开具发票。

三、处理意见

（一）规划核实问题。建议按照《实施方案》第 12 条，该项目在符合国土空间规划的前提下，经市政府同意后，由市自然资源和规划局按现状出具认定意见或核实意见，相关核实手续或认定意见、核实意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（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）契税缴纳问题。该项目为南水北调安置小区，系村委会自行立项、自行建设的，可以凭借收据及购房协议缴纳契税及办理不动产登记。

（四）办理不动产登记。由群众持安置协议或购房协议、相关税费完税证明等材料，王褚街道西王褚村委会配合到不动产登记中心办理相关业务。缺少安置协议、购房协议的，由王褚街道西王褚村委会出具相关证明材料办理不动产登记相关手续。