

解放区人民政府关于 厚德置业商住楼一层 10 套门面房项目不动产 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

解放区烈士西街

2. 项目建设单位

焦作市厚德置业有限公司

3. 项目开工、竣工时间

2004 年 3 月开工，2006 年 9 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

该项目共 1 栋楼 7 层。一层、二层为门面房，共计 10 套。房产证号分别为：焦房权证解放字第 201101523 号、201101817 号、201101816 号、201101815 号、201101814 号、201101813 号、201101812 号、201101811 号、201101810 号、201301144 号，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

焦计资字[2003]461 号《关于下达焦作市厚德置业有限公司

烈士西街商住楼投资计划的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2003年12月30日取得焦国用(2003)第129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2531.41平方米。

2004年3月10日取得焦规地字(2004)第07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

2004年4月16日取得焦规建字(2004)第105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

2004年6月21日取得建设工程施工许可证,编号:4108022004062101;2006年1月23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

1. 该宗地涉及两层门面房 10 间，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. 该项目未履行人防义务。

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. 未履行人防义务问题。配合人防部门核算并缴纳人防易地建设费。

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，缴纳完契税后正常办理不动产登记。