

解放区人民政府关于 新华组团 1 号楼（东楼）二层门面房项目不动 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

解放区新华中街西侧

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

2007 年开工，2009 年竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

该项目共 7 层，一层、二层为门面房，共 16 间。楼上住户均已办证。

（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[2005]232 号《关于下达焦作市厚德置业有限公司新华 1 号楼建设工程投资计划的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2005 年取得焦国用(2005)第 059 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 4126.80 平方米。

2006 年 6 月 5 日取得焦规地字（2006）第 011 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

2006 年 7 月 24 日取得焦规建字(2006)第 66 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

2006 年 10 月 10 日取得建设工程施工许可证，编号：4108022006101001；2009 年 10 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共 16 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，缴纳完契稅后可正常办理不动产登记。