

解放区人民政府关于 国有焦作林场棚户区改造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

焦作市解放区建设西路西段南侧

2.项目建设单位

河南省国有焦作林场

3.项目开工、竣工时间

2012 年 12 月 20 日开工、2013 年 8 月 20 日竣工

4.项目建筑物分布及现状

3 栋楼均为 6 层，共 96 户。

（二）项目建设手续取得情况

1.项目立项手续取得情况

2012 年 9 月焦发改农经[【2012】605 号《关于河南省国有焦作林场棚户区改造项目实施方案的批复》。

2.项目国有建设用地手续取得及使用情况

焦国用（2014）第 00655 号国有土地使用证，用途为住宅，使用权类型：划拨，面积：7020 平方米。

2013年6月25日焦作市城乡规划局为焦作林场棚户区改造项目颁发《建设用地规划许可证》，证号：焦规地字第补【2013】05号。

3.项目建设工程规划手续取得及实施情况

2014年6月24日取得《建设工程规划许可证》，1号住宅楼规划许可证号：焦规建字（2012）第51号，2号住宅楼规划许可证号：焦规建字（2012）第52号，3号住宅楼规划许可证号：焦规建字（2012）第53号。

4.项目建设施工许可及工程竣工验收情况

未取得建设施工许可证

有验收报告，未进行竣工验收备案。

（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

该项目属棚户区改造项目，未取得预售许可。

2.房屋销售（入住）情况

已入住

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）未进行竣工验收备案和消防验收；

（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。该项目属棚户区改造项目，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（四）不动产登记问题。由群众持安置协议或购房协议、相关税费完税证明等材料，河南省国有焦作林场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，由河南省国有焦作林场出具相关证明材料办理不动产登记相关手续。