

解放区人民政府 关于电务北院 1#、2#楼项目不动产登记问题 处 理 方 案（补充）

一、基本情况

（一）项目建设情况

1. 项目建设位置

解放区站前路和友谊路交叉口东北角

2. 项目建设单位

焦作铁路电缆有限责任公司

3. 项目开竣工时间

开工时间为 2011 年 9 月，竣工时间为 2016 年 8 月。

4. 项目建筑物分布及现状

1#楼地上 23 层，地下一层（人防工程），一层、二层为商业用房，3 至 23 层为住宅，一个单元，每层 8 户，共 168 户；

2#楼地上 23 层，地下一层（人防工程），1 至 23 层为住宅，一个单元，每层 8 户，共 184 户，其中 72 户为按要求配建的廉租住房。

原件楼 1 栋，面积 2266.68 平方米，目前产权已经于 2018 年移交给解放区人民政府。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2010 年 12 月 29 日焦作市发展改革委员会以焦发改城市〔2010〕875 号文件批复，棚户区改造项目。

2. 项目国有建设用地手续取得情况及使用情况

1#、2#楼于 2013 年 4 月 23 日取得国有土地使用证，焦国用(2013)第 02801 号，土地用途：住宅，使用权类型：划拨，用地面积 9207.00 平方米。

底商于 2013 年 5 月 02 日取得国有土地使用证，焦国用(2013)第 02870 号，土地用途：商业用地，使用权类型：出让，用地面积 502.00 平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

已办理建设工程规划许可证，1#楼为焦规建字（2011）第 10 号，2#楼为焦规建字（2011）第 11 号。

人防工程为焦规建字(2011)第 133 号。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

已办理建设施工许可证，编号为 B4108022014102401；

已取得建设工程消防验收意见书编号为（2016）第 0046 号。

未办理工程竣工验收。

5. 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。

（三）项目预售许可情况、销售（入住）及税费缴纳等情况

1. 预售许可的取得情况

无

2. 房屋入住情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

有收据，未开具发票

二、存在问题

（一）未进行建设工程规划核实；

（二）未进行竣工验收；

（三）存在跨宗地建设问题；

（四）存在住户有收据无发票。

三、处理意见

（一）规划核实问题。建议按照《实施方案》第 15 条，属“批少建多”，该项目在不严重影响城市规划的前提下，由建设单位或产权单位缴纳相关费用后，由市自然资源和规划局依据实际测量结果出具规划核实情况说明函。规划核实情况说明函、相关缴款凭证作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（二）竣工验收备案问题。建议按照《实施方案》第 16 条，由中国铁路郑州局集团有限公司委托有资格的第三方进行工程

质量安全鉴定，确认工程质量安全合格后，由市住房和城乡建设局出具认可证明。

（三）跨宗地建设问题。建议按照《实施方案》第 23 条，房屋和土地有合法权属书来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，有调整宗地需求的，可经市自然资源和规划局进行边界调整后，办理不动产变更登记。

（四）税费征缴问题。该项目为棚户区改造项目，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（五）办理不动产登记。协助焦作铁路电缆有限责任公司及购房业主到不动产中心办理不动产登记。