

解放区人民政府

关于西王褚锦上花园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

解放区映湖路北侧、南通路西侧

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

2010年11月开工、2012年3月竣工

4. 项目建筑物分布及现状

共5栋多层，15个单元180套安置房。总占地面积22.305亩，总建筑面积17867平方。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

2017年2月28日《解放区发展和改革委员会关于同意西王褚村集中安置小区A区项目建设的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

2017年5月9日取得豫(2017)焦作市不动产权第0007215号不动产权证，权利性质为出让，用途为商业、住宅，面积14870

平方米。

编号为 410800-CR-2016-0216-18308 国有建设用地使用权出让合同。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2017 年 3 月 8 日取得焦规地补字 2017 第 13 号建设用地规划许可证；

2017 年 3 月 29 日取得建字第焦规建字【2017】第 33 号建设工程规划许可证，建设规模 16865.1 平方米。

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，未申请竣工验收备案。

(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

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) 未进行竣工备案及消防验收；

(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核实意见，相关核实意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

(二) 消防验收和竣工验收备案问题。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) 相关费用问题。在办理过程中需要补缴土地出让金、配套费及超建面积罚款等相关费用，经相关部门核算后，按规定缴纳。

(四) 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。

(五) 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。