

解放区人民政府

关于西于村家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

解放区映湖路南侧政一街东侧，映湖路 2368 号

2. 项目建设单位

解放区王褚街道办事处西于村村民委员会

3. 项目开工、竣工时间

多层 2007 年 4 月开工，2010 年 11 月竣工；

小高层 2010 年 5 月开工，2012 年 12 月竣工；

高层 2012 年 6 月开工，2015 年 10 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

共 30 栋楼，其中 1-5#为高层建筑，6-11#为小高层建筑，12-30#为多层建筑。总房屋套数为 1700 套，土地面积 76888 平方米（折合土地 115.33 亩），建筑面积 218066.31 平方米。

（二）项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

焦作市发展和改革委员会文件编号焦发改行二【2014】413 号文件。

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

焦国用（2016）第 11306 号国有土地使用证，用途为商业、

住宅，使用权类型为出让，面积 76888 平方米。

建设用地规划许可证文件编号焦规地字（2007）第 001 号。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

建设工程规划许可证：

1#2#3#4#5#26#及 2 层商业证号建字第焦规建字（2017）第 13 号；

12#证号焦规建补字（2009）第 16 号；

13#证号焦规建字（2008）第 43 号；

14#证号焦规建字（2008）第 44 号；

15#证号焦规建字（2008）第 45 号；

16#证号焦规建字（2008）第 46 号；

17#证号焦规建字（2008）第 47 号；

18#证号焦规建字（2008）第 48 号；

19#证号焦规建字（2008）第 49 号；

20#证号焦规建字（2008）第 50 号；

22#23#25#证号焦规建补字（2009）第 17 号；

27#28#29#证号焦规建补字（2009）第 18 号；

21#24#证号焦规建补字（2010）第 26 号；

6#9#证号焦规建补字（2010）第 27 号；

8#11#证号焦规建补字（2010）第 25 号；

7#10#证号焦规建补字（2010）第 24 号。

建筑工程施工许可证：

8#9#许可证编号 B4108022010120902；

6#7#许可证编号 B4108022010120901；

10#11#许可证编号 B4108022010120914;
14#许可证编号 B4108022010120905;
12#15#许可证编号 B4108022010120903;
16#许可证编号 B4108022010120907;
17#许可证编号 B4108022010120906;
18#许可证编号 B4108022010120915;
19#许可证编号 B4108022010120916;
20#许可证编号 B4108022010120913;
21#22#许可证编号 B4108022010120912
23#24#许可证编号 B4108022010120910;
27#许可证编号 B4108022010120911;
28#许可证编号 B4108022010120909;
29#许可证编号 B4108022010120908。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

河南省基本建设科学实验研究院有限公司进行质量鉴定，结果为 B 级，1-29#楼焦作市住房和城乡建设局出具了《焦作市王褚乡西于村南水北调安置小区工程房屋质量鉴定情况》；30#楼未做质量鉴定。

1-30#楼未进行消防验收。

5. 其他情况

该宗地幼儿园未建设原因是周边已有三所幼儿园（小区北侧锦祥花园、小区西侧玉河花园、小区南侧东于村锦华南苑），能满足本小区入园需求。

（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）30#楼未办理规划许可；

（二）1-30#楼未办理规划核实，且配套幼儿园未建设；

（三）30#楼未进行房屋质量鉴定，1-30#楼未进行消防验收；

（四）未进行人防核实；

（五）未开具发票。

三、处理意见

（一）无工程规划许可问题。建议按照《实施方案》第15条，未取得建设工程规划许可证的建设项目，由市自然资源和规划局按现状提出处理意见，提交市政府研究。该小区为南水北调绿化带安置房，应享受配套费减免政策。

（二）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，相关认定意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（三）消防验收和房屋质量鉴定问题。建议按照《实施方案》第 16 条，委托有资格的第三方对 1-30#楼进行消防评估，确认消防合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可证明；对 30#楼进行房屋质量鉴定，确认合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可证明。

（四）人防核实问题。人防核实建议按照《市南水北调中线工程焦作城区段建设指挥部第四十六次联席会议纪要》[2012]2 号文件精神，2009 年 7 月 1 日后开工建设的高层建筑，减半缴纳易地建设费，尽快和人防部门对接，办理人防核实认可手续。

（五）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。

（六）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，王褚街道西于村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，由王褚街道西于村村委会出具相关证明材料办理不动产登记相关手续。