

解放区人民政府

关于金山花园项目（一期）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

焦作市解放区新园路北侧

2. 项目建设单位

焦作市燃气热力公司（已灭失）

3. 项目开工、竣工时间

1997 年 11 月开工，2001 年 11 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

共 4 栋楼，1#、2#、3#、4#楼全为多层建筑。1#商住楼，负一层为地下车库和储藏室，1-2 层临街商业 1 户、5 层住宅；2#楼、3#楼、4#楼为住宅，每栋楼 2 个单元，5-7 层高，一梯 2 户，共 8 个单元，住宅 82 户。

3#楼为焦作市燃气热力公司职工集资房，1、2、4 号楼属焦作市金山置业有限公司开发商品房。

5. 其它情况

该项目 3#、4#楼由焦作市金山置业有限公司代建，1997 年 7 月 23 日焦作市燃气热力公司和焦作市金山置业有限公司签订了《代建燃气热力公司职工住宅楼协议书》。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

1997 年 4 月 23 日焦计资字（1997）第 148 号文《关于下达一九九七年第三批自筹资金建设项目计划的通知》（市燃气热力公司职工住宅楼）

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

该宗地已进行土地登记，证号为焦国用（1997）字第 027 号， 7020 平方米；土地使用者：焦作市燃气热力公司；用途：工业（含住宅），出让期至 2039 年 12 月止。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2001 年 10 月 30 日焦作市金山置业有限公司办理了建设工程规划许可证【焦规建字（1997）第 94 号】，建设规模：11714 平方米。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

2000 年 8 月 25 日金山置业有限公司办理了 1 号楼建筑工程施工许可证【410802199708070101】，已竣工验收备案。

2001 年 6 月 21 日办理了 2#楼建设工程竣工验收质量认定书（编号为 N02001-065）。

1999 年 1 月 29 日办理了 3#、4#楼建设工程竣工验收质量认定书。

(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

金山置业有限公司 2002 年元月 7 日分别办理了 1#、2#、4#楼的预售证：（焦）房预售证第 62 号；预售面积：10252

平方米。

2. 房屋销售（入住）情况

已全部销售、入住

3. 房屋销售发票的开具情况

1#楼、2#楼、4#楼金山置业有限公司开具有发票。

3#楼是焦作市燃气热力公司开具的收据。

（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）1#楼、2#楼、4#楼已办理房产证，土地未进行分割。

（二）3#楼是焦作市燃气热力总公司的职工集资房，未办理房产证未进行土地分割。3#楼规划和质量验收均为金山置业办理，土地权利人为焦作市燃气热力公司（已灭失），土地证及规划证两证主体不一致。

（三）项目未缴纳人防易地建设费。

三、处理意见

（一）土地未进行分割的问题。

1.由办事处与金山置业公司共同代位申请办理土地用途变更手续，3号集资楼由解放区政府指定代理机构办理相关手续，1、2、4号楼由焦作市金山置业有限公司办理相关手续。

2.鉴于房地用途不一致，宗地上部分办理了房产证，部分未办理，同意按照“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，同意代位办理单位向市自然资源和规划局申请整体核算商业、住宅部分与工业地价补缴土地出让金差价，为现有住户办理土地变更分割、房地一体的不动产登记。市自然资源部门依现状核算工业用地与住宅、商业部分土地出让金差价，以原出让为准，分别核算70年、40年的标准，由企业或群众选择，并按比例核分1、2、4号楼和3号楼的土地出让金，办理变更批复手续。

3.由金山置业补交1、2、4号楼出让金差价，办事处组织收交3号楼出让金差价。

4.办事处和金山置业共同代位申请土地分割。

5.自然资源部门整宗地（含原两栋住宅）分摊。

（二）土地及规划两证主体不一致问题。鉴于焦作市金山置业有限公司已办理了3号楼的规划和质量手续，同意由代位办理单位持规划、竣工材料完善相关手续。

（三）契税缴纳问题。1、2、4#楼由企业开具发票，居民凭发票和协议办理契税相关手续；3#楼是焦作市燃气热力公司的职工集资房，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（四）人防费用问题。尽快配合人防部门核算并缴纳人防易地建设费。