

解放区人民政府

关于新华北街3号院3号楼不动产登记问题

处 理 方 案

一、基本情况

(一) 项目建设情况

1. 项目建设位置

解放区新华北街西侧，新华北街与北环路十字路口往北 100 米路西

2. 项目建设单位

焦作市房管局焦西房管所

3. 项目开工、竣工时间

2003 年 6 月开工、2004 年 12 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

6 层，4 个单元，一层 12 间门面房，2-6 层共 40 户住宅

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

新华北街 3 号院 3 号楼于 2003 年 2 月取得项目立项《焦作市发展计划委员会文件》（焦计资字[2003]68 号）

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

未取得(2002 年创建国家优秀旅游城市拆迁改造项目)。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2003 年 9 月取得编号为焦规建字（2003）第 125 号《建设工程规划许可证》

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

2004 年 3 月取得编号 4108022004030401《建筑工程施工许可证》，无工程竣工验收手续。

5. 其他情况

住宅 40 户与一层 12 间门面房均办理房产证(2006 年),2008 年 9 月份住宅（40 户）全部办理土地证（划拨）；

（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

未取得预售许可证

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）住宅 40 户与一层 12 间门面房均办理房产证（2006 年），2008 年 9 月份住宅（40 户）全部办理土地证（划拨），1 层门面房未取得土地证。

（二）项目未缴纳人防易地建设费。

三、处理意见

（一）用地手续问题。鉴于该楼已全部办理房产证，住宅部分已办理土地证，建议按照《焦作市加快解决不动产登记若干历史遗留问题实施方案》第3条“对于房屋所有权已经转移登记到业主名下的，按照‘地随房走’的原则，报经市政府同意，直接为房屋所有权人办理用地手续”，购房业主直接向不动产登记中心申请办理房地一体不动产登记，商业部分按照整栋楼原分摊系数进行计算土地分摊面积，同时缴纳相应土地出让金，商服用地出让金缴纳标准按照《关于处理历史遗留问题国有建设用地上不动产登记相关问题（一）的意见》（焦不动产遗【2018】1号）文件要求，为商服用地土地基准地价的5%。

（二）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。

（三）办理不动产登记。协助一层门面房业主办理不动产登记。