

# 解放区人民政府

## 关于和平西街辉龙小区 11 号楼南、北楼 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

解放区和平西街辉龙小区 11 号楼南楼（贸易大厦南侧）

##### 2. 项目建设单位

焦作辉龙房地产有限公司（企业已吊销）

##### 3. 项目开工、竣工时间

1996 年 9 月开工、1999 年 7 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等南楼共 8 层，地上七层，地下一层为地下室，1-7 层共 20 户住宅（18 户已办理房产证，2 户未办理）、3 户商业（已办理房产证），南楼土地未分摊。北楼地上 7 层，1 层为商业，共 8 户，已办理房产证，未办理土地证；2-7 层为住宅，共 18 户，住宅已全部办理房地一体不动产登记证。

#### (二) 项目建设手续取得情况

##### 1. 项目立项手续取得情况

焦计资字（1996）第 138 号文件《关于下达焦作辉龙地产有限公司和平西街改造前期工作计划的通知》

##### 2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

未办理用地手续

### 3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

1997 年 7 月取得焦规建字（97）第 105 号建设工程规划许可证（文件丢失）

### 4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

查到有竣工报告，其它相关资料未查到，但该项目业主已办理房产证，可视同为项目规划、质量及消防等手续基本齐全。

## （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

未取得预售许可

### 2. 房屋销售（入住）情况

已入住

### 3. 房屋销售发票的开具情况

开具有发票。

经解放区税务局核实，焦作辉龙房地产有限公司属于非正常户，机内无欠税。

## （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）该宗地南楼涉及住宅 20 户（其中：18 户已办理房产证，剩余 2 户未办理）、商业 3 户（已办理房产证）；北楼商业 8 户因没有土地信息，无法办理不动产登记证。

(二) 该项目建设单位已吊销。

### 三、处理意见

**(一) 土地手续问题。**鉴于该项目缺少用地手续，同意由代位申请单位明确宗地范围，经权籍调查后，向市自然资源和规划局申请划拨土地确权手续，商业部分完善土地信息时按相关规定补交土地出让金及相关税费。

**(二) 开发建设单位吊销失联问题。**鉴于该项目建设单位已灭失，同意解放区政府指定机构或组织代位办理相关不动产登记手续。

**(三) 契税缴纳问题。**未缴纳契税的居民，按照发票和购房合同缴纳契税。

**(四) 不动产登记问题。**由解放区政府指定机构或组织指导购房住户完善相关手续，办理不动产登记；其他未办理房产证住户参照已办理的材料手续办理相关登记。