

解放区人民政府

关于卫校西街 1#、2#拆迁改造安置项目 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

焦作市解放区卫校西街东侧

2. 项目建设单位

上白作街道龙寺村村民委员会

3. 项目开工、竣工时间

2001年6月开工、2002年5月竣工。

4. 项目建筑物分布及现状等

土地面积 2263.4 平方米，已建成 2 栋安置楼，1 号楼地上 6 层，地下 1 层，住宅 52 户，商业 12 间。2 号楼地上 6 层，住宅 20 户，商业 2 间。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

焦解计字（2000）27 号《关于卫校西街综合改造立项的批复》

2. 项目用地手续取得及使用情况

无

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

1 号楼证号焦规建补字（2004）第 02；

2 号楼证号焦规建补字（2004）第 03 号。

4. 项目建筑工程施工许可证及工程竣工验收情况

未办理施工许可证

（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

该项目属于卫校西街拆迁安置房，未办理预售许可证

2. 房屋销售（入住）情况

已安置完毕，全部入住。

3. 房屋销售发票和开具情况

项目未开具发票，有收据。

（四）其他情况

该项目住宅已全部入住不适宜拆迁或没收，土地及房屋权属无争议。

二、存在问题

（一）两栋楼一层为商铺，因改变土地用途，需补办土地手续；

（二）未办理规划核实手续；

（三）未办理消防验收和竣工验收备案；

（四）未缴纳人防易地建设费；

（五）居民有收据和安置协议，无发票；

三、处理意见

（一）**用地手续问题。**建议由建设单位向市自然资源和规划部门申请办理用地手续，商业部分需按房屋开工时

间的基准地价缴纳土地出让金及相关税费。

(二) 规划核实问题。建议按照《实施方案》第12条，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，经市政府同意后，市自然资源和规划局按现状出具认定意见，相关认定意见可以作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

(三) 竣工验收备案和消防问题。建议按照《实施方案》第16条，由上白作街道龙寺村村民委员会委托有资格的第三方进行工程质量和消防安全鉴定，确认合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可意见。

(四) 未缴纳人防易地建设费问题。配合人防部门核算并缴纳人防易地建设费。

(五) 税费征缴问题。该项目属村委会自行立项、自行建设，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

(六) 办理不动产登记。协助指导上白作街道龙寺村村民委员会到不动产中心办理不动产登记。