

解放区人民政府

关于卫校西街 3 号楼拆迁改造安置项目 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

2003 年 5 月开工、2004 年 8 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

共 5 栋楼，其中 1 栋安置楼 3 号楼，地上 6 层，住宅 25 户，商业 12 间；1 栋祥和社区居委会；3 栋配建房，土地面积 1184.5 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：

焦解计字（2000）27 号

2. 项目用地手续取得及使用情况

未办理

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

3 号安置楼办理了建设工程规划许可证。（焦规建字（2003）第 114 号）建设规模 3348.48 平方米。

4. 项目建筑工程施工许可证及工程竣工验收情况

3 号安置楼未办理建筑工程施工许可证。

（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）3 号安置楼土地存在跨宗情况，2000 年 8 月 15 日焦作市上白作乡龙寺村和焦作市金山置业有限公司签订了《土地转让协议》，转让面积 5.1 亩，金山置业于 2000 年 12 月 26 日取得土地批文：焦政土字【2000】81 号，后进行开发建设。2003 年因上白作乡龙寺村在该转让土地的北侧建设 3 号安置楼，双方达成协议，金山置业取得的土地北部让给上白作乡龙寺村 1.1 亩用于建设 3 号安置楼。因上白作乡龙寺村未及时办理相关手续，金山置业建设的两栋住宅楼在办理土地分割手续时将 1.1 亩分割给了业主。导致上白作乡龙寺村建设的 3 号安置楼现土地面积部分减

少，3号安置楼实际建设已超出边界。

（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）未开具发票。

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，商业部分按房屋开工时间的基准地价补缴土地出让金及相关税费，作为办理不动产登记的依据。

关于3号安置楼宗地问题，鉴于3号安置楼部分占地为金山公司用地，且金山公司房屋已办证，并分摊到户，建议3号安置楼以本次新供地范围进行整栋楼的土地分摊，容积率计算在新供地范围内。

（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）竣工验收备案及消防验收问题。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安全鉴定，确认工程质量安全合格后，由市住房和城乡建设局出具认可证明。

（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。