

解放区人民政府

关于卫校西街 4、5 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

2004 年 10 月开工、2006 年 6 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

项目共建设 4 栋安置楼

土地面积 3823.9 平方米，已建成 4 栋安置楼，分别为 4 号楼地上 6 层，4-1 号楼，地上二层；5 号楼地上 6 层，地下 1 层；5-1 号楼，地上二层，地下一层。共计住宅 62 户，商业 15 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

未办理

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

未办理建设工程规划许可证

4. 项目建筑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，有收据和安置协议。

（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）未办理土地证；

（二）未办理建设工程规划许可证；

（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，作为办理不动产登记的依据。

（二）未办理工程规划许可问题。建议按照《不动产登记相关问题（二）的意见》焦不动产遗（2021）1号文第二、2、（2）条，未取得规划许可的，自然资源和规划部门可就房屋是否符合城市规划进行确认，据实进行现状认定，不再补发相应的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关审批证书，不再办理规划核实手续。

（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及消防验收，确认工程质量及消防安全合格后，提请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。