

解放区人民政府

关于中孚 1 号楼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

解放区建设路南侧（铜马西 100 米）

2. 项目建设单位

焦作市中孚房地产开发（集团）公司（灭失）

3. 项目开工、竣工时间

1990 年 6 月开工、1993 年 6 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

一栋楼 7 层，3 个单元，一梯 4 户，共 84 户居民（其中 54 户属拆迁安置，30 户属商品房买卖）

（二）项目建设手续取得情况

因时间久远，未查询到该项目的立项、用地、工程规划、施工许可以及竣工验收等相关手续。

（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

有收据，无发票。

（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）未办理用地手续；
- （二）未办理建设工程规划许可；
- （三）未进行竣工验收备案及消防验收；
- （四）有收据无发票，无法缴纳契税；

三、处理意见

（一）用地手续问题。建议按照《实施方案》第 1 条，由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，符合规划条件的，由代位申请单位向市自然资源和规划局申请，可按照划拨方式补办用地手续。

（二）工程规划许可问题。建议按照《焦不动产遗[2021]1 号》第二（一）2（2）条，未取得规划许可的，自然资源和规划部门据实进行现状认定，核缴配套费用，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）消防验收和竣工验收备案问题。建议按照《实施方案》第 16 条，委托有资格的第三方进行工程质量安全鉴定和消防验

收，确认工程质量安全及消防合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可证明。

（四）税费征缴问题。54户拆迁安置户建议按照收据和安置协议办理契税相关手续，另外30户由于中孚房地产开发（集团）公司已灭失，也建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（五）开发建设单位灭失问题。建议由解放区政府指定焦南街道办事处代位办理。

（六）办理不动产登记。协助购房业主办理不动产登记。