

解放区人民政府 关于民政局院 1、2 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

解放区民主南路 45 号

2. 项目建设单位

焦作市复员退伍军人接待站

3. 项目开工、竣工时间

2 号楼、酒店 1989 年 6 月开工，1991 年 8 月竣工；

1 号楼 1998 年 7 月开工，2000 年 9 月竣工；

体检楼、多禾酒店 1992 年 9 月开工，1993 年 7 月竣工

宿舍楼 2008 年 5 月开工，2009 年 7 月竣工

4. 项目建筑物分布及现状等

2 栋楼均为 5 层：1 号楼 2 个单元共 25 户，2 号楼 2 个单元 36 户，共 61 户。

该宗地上还有四栋楼，两栋为二医院的体检楼和宿舍楼，另两栋为非凡酒店和金禾酒店（均为租用）。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况

焦民字（1990）73号《关于建家属住宅楼的请示》

焦计基字（90）第262号《关于下达单位自筹资金建设项目计划的通知》

2. 项目国有建设用地手续取得及使用情况

1998年12月10日取得国有土地使用证焦国用（1998）字第306号，用途：商业，用地面积：8807.9平方米，土地性质：划拨。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2号楼建设工程规划许可证编号：焦规建字（91）第08号，建筑规模1702 m²。

1号楼及其它四栋楼未办理建设工程规划许可。

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

1号楼及其它四栋楼未办理施工许可

（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

该项目属职工集资住房，未办理预售许可

2. 房屋销售（入住）情况

已入住

3. 房屋销售发票的开具情况

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)2号楼居民已办理房产证，1号居民楼未办理房产证，两栋楼房屋与土地用途不一致，土地未进行分摊，无法办理不动产登记证。

(二)1号楼及其它四栋楼均未办理建设工程规划许可。

(三)1号楼及其它四栋楼均未进行竣工验收备案及消防验收。

(四)1号楼居民有收据无发票，无法缴纳契税。

(五)1号楼及其它四栋楼均未进行人防核实。

三、处理意见

(一) 用地手续问题。鉴于该项目1、2号楼房屋、土地用途不一致，建议由焦作市复员退伍军人接待站明确住宅部分使用土地范围，向市自然资源和规划局申请，将原土地使用权中1、2号住宅楼部分进行分割并按划拨、住宅用地办理相关手续，剩余部分由解放区政府督促焦作市复员退伍军人接待站对接土地租金征收部门，完善划拨土地租赁手续后，仍按照原商业划拨办理土地手续。

(二) 建设工程规划许可问题。建议按照《焦不动产遗[2021]1号》第二(一)2(2)条，鉴于该项目的其中一栋住宅楼(1号楼)未通过建设工程规划核实，由市自然资源和规划局按现状出具规划认定意见，核缴配套费用。

(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，由焦作市复员退伍军人接待站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。该项目属职工集资住房，建议按照收据和协议办理契税相关手续。

（五）人防核实问题。尽快和人防部门对接，办理人防核实认可手续。

（六）办理不动产登记。焦作市复员退伍军人接待站协助购房业主办理不动产登记。