

# 解放区人民政府

## 关于小庄村润和嘉苑 1#、2#楼不动产登记问题 处理方案

### 一、基本情况

#### (一) 项目建设情况

##### 1. 项目建设位置

解放区新园西路小庄村南（656 号润和嘉苑）

##### 2. 项目建设单位

解放区上白作街道办事处小庄村委员会

##### 3. 项目开工竣工时间

1#、2#住宅楼于 2008 年 7 月开工，2011 年 3 月竣工

##### 4. 项目建筑物分布及现状

共 2 栋楼，总建筑面积 11506.38 平方米，其中 1#楼建筑面积 6732 平方米，共 5 个单元 60 户；2#楼建筑面积 4774.38 平方米，共 4 个单元 54 户。

#### (二) 项目建设手续取得情况

##### 1. 项目立项手续取得情况

解政文[2008]7 号《解放区人民政府关于申报小庄村城中村改造项目的请示》、《焦作市人民政府请办事项处理专用签》

##### 2. 项目国有建设用地手续取得情况及使用情况

焦作市城市规划管理局焦规村地字（2003）第 03 号《建设

用地规划许可证》，用地面积 102347.5 平方米。

3. 项目建设工程规划手续取得及实施情况

2007 经焦作市城市规划管理局焦规图字[2007]043 号规划

图

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况

无

**(三) 项目销售及及税费缴纳情况**

1. 预售许可的取得情况

无

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) 用地手续不完善；

(二) 未办理建设工程规划许可；

(三) 未办理竣工验收备案及消防验收；

(四) 未开具发票；

(五) 未进行人防核实。

**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，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续”。

经核查，该项目为小庄村所安置本村村民，且已与业主签署告知书，达成一致，申请按照划拨方式补办用地手续。

**（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，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，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。按规定补交城市基础设施配套费。

**（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，由解放区上白作街道办事处小庄村委员会委托有资格的第三方进行消防评估和工程质量安全鉴定，确认消防和工程质量安全合格后，提请市住房和城乡建设局出具认可证明。

**（四）税费征缴问题。**该项目为拆迁安置房，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。**组织指导上白作街道办事处小庄村委员会及购房住户完善相关手续，办理不动产登记。