

示范区房地产领域工作专班办公室 关于鑫苑小区不动产登记问题处理方案的 公 告

根据《焦作市加快解决不动产登记若干历史遗留问题实施方案》（焦办[2021]30号）的有关规定，示范区管委会关于鑫苑小区不动产登记问题处理方案已经市房产领域工作专班办公室第四次会议研究通过，现予以公告。公告期12月31日至01月21日，如有异议，请于公告期内将异议书面材料送至示范区房地产领域工作专班办公室（办公地址：李万街道综合楼1007室，联系电话：8791055），逾期没有提出异议或异议不成立的，将按规定程序予以实施。

附件：关于鑫苑小区不动产登记问题处理方案

示范区房地产领域工作专班办公室

2021年12月31日



示范区管委会关于鑫苑小区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. 项目位于韩愈路与玉溪路交叉口东南角;
2. 项目建设单位焦作高新区李万乡人民政府;
3. 项目 2002 年 2 月开工, 2004 年 5 月竣工;
4. 项目占地面积 15314.5 平方米, 总建筑面积 27793.56 平方米, 原李万乡政府为解决职工住房问题建设鑫苑小区 5 栋楼, 16 个单元, 206 户。其中临韩愈路、玉溪路的 1、3、5 号楼一楼为沿街商业。项目开发单位为李万乡人民政府, 现管委会确定由李万街道办事处负责办理后续遗留手续。

(二) 项目建设手续取得情况

1. 项目立项手续取得情况: 高新区经济发展局分别于 2001 年 10 月、2003 年 2 月下发《关于对李万乡政府机关住宅小区一期工程项目批复》(焦高管经发〔2001〕31 号)、《关于下达李万乡机关住宅小区 5 号楼项目投资计划的通知》(焦高管经发〔2003〕05 号) 文件批准;

2. 项目建设工程规划手续取得及实施情况: 2002 年 7 月经《建设工程规划许可证》(焦规新建字(2002)第 10 号) 批准 1-4 号楼取得建设工程规划手续, 5 号楼有建设工程规划审批手续, 但未查到建设工程规划许可。1-5 号楼均未进行规划土地核实确认。批准建筑面积 28223.3 平方米, 实际

建成 27793.56 平方米;

3. 项目国有建设用地手续取得及使用情况: 2007 年已办理焦国用 (2007) 005 号国用土地使用证, 已建成, 批准用途为住宅。实际用途为商住, 实际使用面积 15314.5 平方米;

4. 项目建设施工许可及工程竣工验收情况, 2002 年取得《建筑工程施工许可证》(焦高建施 (2002) 001 号), 已竣工, 未查到该项目工程竣工验收资料。

(三) 项目预售许可、销售(入住)及税费缴纳等情况

项目为筹资盖房, 无预售许可, 无房屋销售发票, 业主均已入住, 已缴纳契税。

(四) 涉及的其他情况

该项目系我区 2019 年上报市问题楼盘信访突出问题化解攻坚领导小组办公室认定问题楼盘之一, 前期已按市问题楼盘化解政策进行了第三方安全鉴定、规划现状认定, 并根据规划现状认定进行了土地用途变更评估, 需补缴出让金约 37.26 万元, 另需交纳城市基础设施配套费约 194.55 万元, 因居民筹资时间长, 超过了问题楼盘化解政策时间节点, 后续工作停滞, 现需按照《焦作市加快解决不动产登记若干历史遗留问题实施方案》(以下简称《实施方案》) 予以解决。

二、存在问题

(一) 竣工验收备案的相关资料的缺失, 无法办理竣工验收备案手续;

(二) 房屋用途与土地用途不一致, 未缴纳土地出让金。

三、处理建议

（一）缺少项目竣工验收资料问题：依据《实施方案》第16条的相关规定，鉴于已完成第三方安全、抗震鉴定报告，建议由示范区住房和城乡建设局对第三方鉴定报告出具认可证明；

（二）项目改变土地用途问题：依据《实施方案》第6、7条的相关规定，建议不再予以处罚，并按政策补缴土地出让金、契税后变更土地用途。

