焦作市城乡一体化示范区管委会

关于焦作市第二十八中学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：山阳路东侧，碧莲路南侧，文景路西侧；

2.项目建设单位：焦作市第二十八中学；

3.项目分三期进行建设：一期为教学楼，占地面积：2684.55平方米，建筑面积6165.43平方米，2004奠基开工，2005年底建成；二期为学校的实验楼、科技楼、图书楼，占地面积：2341.07平方米，建筑面积6608.57平方，2009年开始施工，2011年9月投入使用；三期为学校的男、女生宿舍、学校餐厅，占地面积：5166.2平方米，建筑面积17670.98平方米，2013年开始施工，2014年9月正式投入使用。

4.项目占地面积80770平方米，总建筑面积30837.86平方米，含一、二、三期及配套用房。

(二)项目建设手续取得情况

1.项目立项手续取得情况：2004年12月高新区经济发展局下发《关于焦作市第二十八中（初中部）建设项目可行性研究报告的批复》焦高管发〔2004〕41号文件批准。

2.项目建设用地手续取得及使用情况：经《焦作市人民政府关于焦作市第二十八中学办理国有土地使用权划拨手续的批复》（焦政土字〔2009〕177号）文件批准，用地面积为57752平方米；经《焦作市城乡一体化示范区管委会关于焦作市第二十八中学土地划拨手续的批复》（焦示土〔2021〕15号）文件批准，用地面积为23018平方米。用地面积共计80770平方米（121.155亩）。

3.项目建设工程规划手续取得及实施情况：

一期、三期无建设工程规划许可,二期（实验楼、科技楼、图书楼）建设工程规划许可号:焦规新建字（2009）第17号。三期均未进行规划核实。

4.项目建设施工许可及工程竣工验收情况：未取得施工许可证，未进行竣工验收备案、消防验收备案和人防验收备案。

（三）项目预售许可、销售（入住）及税费缴纳等情况

该项目为焦作市第二十八中学自用房，不销售。

（四）涉及的其他情况

该项目建筑物不适宜拆迁和没收，不存在权属争议。

二、存在问题

(一)未通过建设工程规划核实问题

由于项目未办理建设工程规划许可证，无法办理规划核实手续，未缴纳城市基础设施配套费。

(二)未办理竣工验收、消防验收和人防验收备案问题

由于未办理建设工程施工许可证，相关验收材料缺失，未办理竣工验收、消防验收和人防验收手续。

（三）存在项目跨宗地建设的问题

由于学校分三期建设，分两次供地，存在跨宗地建设未超出批准用地范围，需要进行宗地合并。

三、处理意见

**(一)规划现状认定问题。**建议参照《实施方案》第12条，该项目在符合国土空间规划的前提下，足额缴纳城市基础设施配套费或按照规定减免后，由示范区管委会按现状出具认定意见，相关认定意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

**(二)消防验收和竣工验收备案问题。**建议参照《实施方案》第16条，由建设单位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，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，视为房屋消防验收、竣工验收和备案手续。

**（三）跨宗地建设的问题。**建议参照《实施方案》第23条，经示范区管委会进行宗地合并后，办理不动产登记。

**（四）人防验收手续。**建议焦作市第二十八中学配合市人防办完善人防手续。

2023年1月11日