焦作市城乡一体化示范区管委会

关于焦作海关综合实验楼项目不动产登记问题处理方案

一、基本情况

(一)项目情况

1.项目建设位置：高新区怀庆路以东、市电信局南。

2.项目建设单位：焦作出入境检验检疫局。

3.项目完成情况：该项目占地面积18984平方米，主楼建筑面积为5734平方米，2003奠基开工，2006年竣工投入使用。

(二)项目建设手续取得情况

1.项目立项情况：2003年6月22日高新技术产业开发区经济发展局下发《关于对焦作出入境检验检疫局综合实验楼项目的批复》（焦高管经发〔2003〕26号）文件批准建设。

2.项目建设用地情况：2007年1月8日取得《国有土地使用证》，证号：焦国用（2007）第007号，用地面积为18984平方米。

3.项目建设工程规划情况：2003年1月23日取得《建设项目选址意见书》（焦规新书补字第08号），2003年12月4日取得《建设用地规划许可证》（焦规新地字补〔2006〕第01号），用地项目名称：焦作出入境检验检疫局综合实验楼。

4.项目建设施工许可及工程竣工验收情况：无《建筑工程施工许可证》，已竣工，有项目工程竣工资料。

5.消防手续情况：2006年10月30日取得《建筑工程消防验收意见书》（（焦）公消验字（2006）第115号）。

6.人防手续情况：无人防手续。

（三）项目预售许可、销售（入住）及税费缴纳等情况

该项目为综合实验楼，不销售。

（四）涉及的其他情况

1.该项目建筑物不适宜拆迁和没收，不存在权属争议。

2.由于历史原因，原焦作出入境检验检疫局未能及时办理房产手续。2018年，根据中共中央《深化党和国家机构改革方案》，将国家质量监督检验检疫总局的出入境检验检疫管理职责和队伍划入海关总署，原焦作出入境检验检疫局整建制列入焦作海关，此综合实验楼划归焦作海关所有。

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、人防验收手续。

（三）权利人变更问题

#  2018年，根据中共中央《深化党和国家机构改革方案》，将国家质量监督检验检疫总局的出入境检验检疫管理职责和队伍划入海关总署，原焦作出入境检验检疫局整建制列入焦作海关，需办理权利人变更登记。

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，由示范区管委会按现状出具认定意见，核缴城市基础设施配套费，相关认定意见作为不动产登记建设工程符合规划的材料。鉴于该项目属行政服务类项目，开工时间较早，前期已取得《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》，且不影响城市规划，不再予以处罚。

(二)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工程质量安全鉴定，确认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，视为房屋竣工验收和备案手续。

（三）人防手续问题。建议建设单位配合市人防办完善人防手续。

（四）权利人变更问题。建议依据中共中央《深化党和国家机构改革方案》等相关资料，将原焦作出入境检验检疫局不动产变更登记为焦作海关。

 2023年2月23日