

类别：B

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）

安住建函〔2021〕555号

签发人：张世波

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室） 关于市四届人大七次会议第08号 建议的复函

李辉忠等代表：

你们提出的“关于破解建设领域招商遗留问题的建议”收悉，现答复如下：

一、元辰国际项目情况

元辰国际项目项目于2015年3月开工，2018年10月封顶，项目规划总面积36494.2 m²（其中地下建筑面积5796 m²，地上建筑面积为30698.2 m²），项目实建52725.44 m²，地上超建11011.24 m²，地下超建5886.7 m²。2019年9月5日，市长办公会对项目超建行为明确了处理意见（超建面积进行工程造价5%的罚款），随后元辰公司向我局提出要办理预售许可的请求，经研判该项目不符合预售许可条件，主要原因为：

（一）该项目存在违规超建问题。虽然市政府研究予以处罚，但元辰公司并未缴纳罚款，土地出让金未交清，规划手续也未完善。《城市房地产开发经营管理条例》第二十二条规定：房地产

开发企业预售商品房，应当已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书。陕西省住建厅《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》（陕建发〔2019〕1125号）规定：对商品房预售许可申请中与建设工程规划性质、体量不一致，或擅自改变工程体量标准、批小建大、批少建多、批低建高、采用欺骗贿赂等手段取得建设工程规划许可、施工许可证等违法违规行为的，不得颁发商品房预售许可。

（二）项目被查封。安康两级法院共受理涉元辰公司执行案件84件，涉案金额6.22亿元，公司已经资不抵债，“元辰国际”项目宗地及地上建筑被法院查封。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条规定：司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的房地产不得转让。《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发〔2004〕5号）第二十二项规定：国土资源、房地产管理部门对被人民法院依法查封、预查封的土地使用权、房屋，在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。因此，在项目宗地和地上建筑查封未解除的情况下，依法不能准予预售。

二、处置情况

为妥善化解信访矛盾，保障购房户合法权益，维护社会稳定大局。根据市政府工作安排，我局制定了《元辰国际项目信访问题化解工作方案》，并向市委、市政府进行了专题汇报，2021年8月9日，市委召开专题会议，研究“元辰国际”信访遗留问题，原则同意我局草拟的化解方案，并由市委牵头成立了“元辰

国际”信访问题工作专班。会议决定坚持“企业能生存、项目能运转、群众利益有保障”的原则，按照“府院联合、部门联动、企业主责、加快建设、依法依规、妥善处理”的工作思路，分阶段核发预售许可，筹措建设资金，推动项目尽快竣工交付使用，竣工验收后依法化解债务问题。下一步，我局将按照市委专题会议精神，尽快推动“元辰国际”项目后续建设。

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）

2021年9月30日

