

朔州市规划和自然资源局文件

朔自然资发〔2020〕335号

朔州市规划和自然资源局关于 印发《朔州市易地扶贫搬迁安置住房不动产 登记工作实施方案》的通知

山阴县、应县、右玉县自然资源局：

现将《朔州市易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作实施方案》印发你们，请认真遵照执行。

朔州市规划和自然资源局

2020年9月21日

(主动公开)



朔州市易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作实施方案

根据《自然资源部办公厅关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作的通知》和山西省自然资源厅和省扶贫开发办公室联合印发的《山西省易地扶贫搬迁安置住房办理不动产登记指导意见》的要求，切实解决我市易地扶贫搬迁安置住房不动产登记难、搬迁户产权难以保障等问题。结合我市实际，特制定如下方案：

一、指导思想

以习近平总书记在决战决胜脱贫攻坚座谈会上的重要讲话精神 and 党中央、国务院关于做好易地扶贫搬迁后续扶持工作的部署要求为指导，坚持“民生优先、政府主导、分类处置、廉洁高效”原则，按照国家发改等部门印发的《关于进一步加大易地扶贫搬迁后续扶持工作力度的指导意见》（发改振兴〔2019〕1156号）等政策要求，依法办理易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，保护易地扶贫安置户的合法权益，维护社会和谐稳定。

二、基本原则

（一）依法依规，便民高效。

严格按照《物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，认真落实国务院办公厅《关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号）、《新时期易地扶贫搬迁工作百问百答》等政策文件精神，采取有效措施，

巩固和提升放管服改革成果，增强服务意识、转变工作作风、优化办事流程、提高工作效率，方便搬迁群众，依法办理易地扶贫搬迁安置住房不动产登记。

（二）分类施策，重点突出。

办理易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，应区别不同用地性质、不同安置方式，分类提出处理意见，先易后难，逐步推进，妥善解决搬迁安置住房登记发证工作中存在的难点问题，规范和完善相关审批程序和资料，切实维护搬迁群众合法权益。

（三）实事求是，狠抓落实。

开展易地扶贫搬迁安置住房不动产登记，应以维护政府公信力和群众合法权益为出发点，客观分析存在的问题，灵活掌握办理时序，既坚守法律底线又解决实际问题。

三、实施对象

县级以上易地扶贫搬迁工作主管部门确定的易地扶贫搬迁项目、易地扶贫搬迁安置户、相关安置住房。

四、办理意见

按照不动产登记有关规定，坚持“一户一宅、占新腾旧、发新销旧”原则，分类办理安置住房不动产登记，在不动产登记簿和不动产登记证书附记栏标注“易地扶贫搬迁安置房，原则上20年内不得出售、置换或转让（依法继承除外）”。对于易地扶贫搬迁安置住房登记发证涉及的有关问题，提出如下办理意见。

（一）关于申请主体问题。

原则上不动产登记申请主体是不动产登记权利人，但由于易

地扶贫搬迁安置户情况复杂，办理时间紧、任务重，集中安置的不动产，可以由当地易地扶贫搬迁主管部门或街道办事处、乡（镇）作为申请主体，统一申请，不动产登记部门统一受理、登记、发证后，由统一申请主体负责将不动产登记证书分发至搬迁户。原则上不动产登记部门不再单独受理易地扶贫搬迁安置住房登记申请。

其中，属于利用回购商品房安置的，由建设单位或其承继单位作为首次登记申请主体；建设单位不存在且没有承继单位的，由县（市、区）政府指定易地扶贫搬迁主管部门或街道办事处、乡镇办理首次登记；属于易地扶贫搬迁主管部门牵头建设的安置房，由其作为首次登记申请主体。

（二）关于土地权属来源问题。

暂未取得土地权属的，对符合土地供地条件的，由县（市、区）自然资源部门在接到申请后，20个工作日内完成供地；对暂达不到供地条件的，由县（市、区）易地扶贫搬迁主管部门负责通知、安排、监督项目建设主体或其承继单位按程序申请办理相关手续，手续完善后20个工作日内完成供地程序；

对于符合深度贫困地区用地审批特殊政策的，在落实用地指标和占补平衡指标后（涉及占用基本农田的要首先完成调整、补划），由县（市、区）人民政府出具承诺书作为土地权属来源材料，先行办理登记，并负责补办土地权属来源材料。

对于非本村居民利用本村集体土地修建易地扶贫安置住房的，需经县（市、区）易地扶贫搬迁主管部门核实后，由安置住

房所在地村委会出具同意使用本村集体土地的书面同意意见。

（三）关于混合使用国有和集体土地、分期建设的安置小区。

若独栋建筑物跨国有和集体土地的，补办集体建设用地征收手续后再登记发证；若建筑物无跨宗，可以分别办理登记。

（四）关于需要提供符合规划材料的问题。

1、回购用于安置的商品房符合规划的，由行政审批部门出具相关认定意见作为登记条件，按实际用途登记；因规划调整造成规划手续缺失或未通过规划核实、超出规划用地范围、超容积率的，经当地方人民政府同意，按实际用途出具规划意见或认定意见，补办相关手续，需补缴土地出让金和相关税费的，由建设单位或承继单位补缴后办理登记。

2、对于按照深度贫困地区用地审批特殊政策建设的易地扶贫搬迁安置房，可以直接依现状出具规划认定意见作为符合规划的材料。

（五）关于房屋竣工验收材料问题。

凡符合工程竣工验收备案条件的，由当地地扶贫搬迁主管部门牵头，协调县（市、区）行政审批部门和建设主体单位完成工程竣工验收备案工作。县（市、区）行政审批部门在接到申请后，10个工作日内完成竣工备案；不能办理竣工验收手续的，需经县（市、区）易地扶贫搬迁主管部门同意后，由建设单位或承继单位委托具有相应资质的单位出具质量认定意见，作为办理不动产登记的材料。

（六）关于共有产权房的登记问题。

应当由搬迁户、合户安置户及其他出资购买人就共有份额进行约定，按照共有产权办理登记，并在登记证书载明各方共有份额。

（七）关于利用集体土地建设的安置房问题。

利用集体土地建设的安置房，在登记中按照农村不动产登记有关规定执行，并要求在附记中注明“该不动产属于利用集体土地建设的易地扶贫搬迁安置房，执行现行农村不动产登记有关规定，非本村集体成员，不得买卖交易”。集中安置的，可以参照国有土地不动产登记有关规定执行，首次登记主体设定为建设单位或易地扶贫搬迁主管部门，只登记不发证，然后办理不动产转移登记。分散安置的，按照“一户一宅”有关规定，在注销原宅基地使用权登记（已取得各类不动产权属证书的）或将原住宅拆除（未取得各类不动产权属证书的）后，参照宅基地登记有关规定执行。

（八）不动产登记涉及税费问题。

对易地扶贫搬迁项目，按照财政部、国家税务总局印发的《关于易地扶贫搬迁税收优惠政策的通知》（财税〔2018〕135号）和财政部、国家发改委《关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》（财税〔2019〕53号），严格落实税费减免政策。易地扶贫搬迁项目、项目实施主体、易地扶贫搬迁贫困人口、相关安置住房等信息由易地扶贫搬迁工作主管部门确定。县级易地扶贫搬迁工作主管部门应当将上述信息及时提供给同级涉税涉费有关部门，落实相关税费减免政策。

（九）关于不动产权籍调查测绘成果的处理。

对于建设单位不存在或没有承继单位的，由县（市、区）政府指定易地扶贫搬迁主管部门或其他牵头单位委托有资质测绘单位进行不动产测量，测绘费用由同级财政部门统筹安排予以保障。

（十）关于登记流程的问题。

对于集中安置的安置房，可以由易地扶贫搬迁主管部门协调建设单位统一将安置户不动产登记有关资料收集完成后，由易地扶贫搬迁主管部门出具关于申请办理易地扶贫搬迁安置住房的申请文件和经安置户签字确认的名单作为申请书，不再提交单独的不动产登记申请书及询问笔录；不动产登记部门将安置住房的首次登记与首次转移登记合并受理，对于建设单位的首次登记只登记不发证，所有安置户的不动产登记证书统一交由易地扶贫搬迁主管部门负责分发。对于分散安置的安置房，可以由易地扶贫搬迁主管部门提交办理清单后，通知安置户持安置协议等材料要件至不动产登记部门直接办理。

（十一）其他问题。

其他未尽事宜，符合《关于加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的意见》（晋政办发〔2020〕3号）、《山西省自然资源厅关于印发〈解决国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的若干意见〉（试行）的通知》（晋自然资发〔2020〕4号）及其他历史遗留问题有关政策、规定的，可参照办理。对于回购商品房的开发建设单位在房地产开发建设过程中手续不全、欠缴土地出让金和税费等问题，可在按照以上两个文件中对

于房地产开发历史遗留问题的处置办法进行处置的同时，在安置房质量保证、住房安全的前提下，先行为购房者和搬迁安置户办理不动产登记。

五、实施步骤

（一）摸底准备阶段：2020年8月20日—9月10日，各县（市、区）对本行政区域内的易地扶贫搬迁项目、实施主体、建设情况、土地批供情况、用地性质、规划情况、竣工验收情况、易地扶贫搬迁户（人口）等进行详细的调查摸底，掌握各种情况底数，并分别汇总各类情况。

（二）集中办理阶段：2020年9月10日—11月10日，集中开展办理易地扶贫搬迁安置房不动产登记。由当地易地扶贫搬迁主管部门统一就不动产登记安置房提交登记申请，对于符合登记条件的，各登记机构要尽快办理登记发证工作；对于暂不符合登记条件的，结合本地实际，参照省政府、省自然资源厅出台的关于解决不动产登记历史遗留问题的意见，分类处理，应登尽登。

（三）总结汇报阶段：2020年11月下旬，各县（市、区）对易地扶贫搬迁安置住房登记发证情况、存在问题等进行总结，并易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作总结情况报告，争取形成系统化的易地扶贫搬迁安置住房不动产登记办理新机制。

六、保障措施

（一）加强组织领导。

为确保工作有力推进，各县（市、区）要结合本地实际，制定具体的、可操作的实施办法，健全工作机制，拿出过硬措施，

狠抓工作落实，确保易地扶贫搬迁安置住房不动产登记工作顺利开展并完成。

（二）明确工作职责。

各县（市、区）要履行易地扶贫搬迁安置住房不动产权登记发证工作的主体责任，负责做好辖区内易地扶贫搬迁安置住房不动产权登记发证工作的组织领导、统筹协调、督促检查等工作，明确县级扶贫、财政、住建、自然资源、房产、行政审批、税务等部门的工作职责，协同推进易地扶贫搬迁安置住房不动产权登记发证工作。

（三）加强协调指导。

市扶贫办会同自然资源部门要就易地扶贫搬迁安置住房办理不动产登记工作开展调研，及时发现、协调解决工作过程中遇到的问题。各县（市、区）在工作过程中遇到的难点问题或经验做法，应及时反馈。