汉中市十二五陕南移民搬迁和

十三五同步搬迁安置住房不动产确权登记发证及处置指导意见（试行）

（征求意见稿）

为了切实保障全市“十二五”陕南移民搬迁和“十三五”同步搬迁户安置房权益，办理安置房不动产权证书，依据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《不动产登记暂行条例》《国土资源部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《国土资源部关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》（国土资发〔2014〕101号）、《自然资源确权登记局关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2019〕6号）、《自然资源部办公厅关于印发〈宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作问答〉的函》（自然资办函〔2020〕1344号），参照《自然资源部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅、国务院扶贫开发领导小组办公室综合司印发〈关于尽快完善易地扶贫搬迁安置住房项目手续切实做好安置住房不动产登记的意见〉的通知》（自然资办发〔2020〕50号）、《省自然资源厅关于做好易地扶贫搬迁安置住房不动产权登记发证工作的通知》（陕自然资发〔2020〕24号）等有关政策，结合本地实际，现制定以下指导意见。

一、工作范围

汉中市“十二五”时期陕南移民搬迁对象和“十三五”时期同步搬迁对象。

二、基本原则

（一）依法依规。严格按照《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，依法办理搬迁安置住房不动产登记。

（二）分类施策。尊重历史，面对事实，区别不同用地性质、不同安置方式，分类施策，稳步推进，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、资料等，切实维护搬迁群众合法权益。

（三）便民高效。坚持以人民为中心，认真践行群众路线，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，采取有效措施，通过信息共享、集中联审、上门服务等方式，方便搬迁群众办理安置住房登记。

三、登记发证

在坚持“一户一宅”、占新腾旧、享受十二五陕南移民搬迁和十三五同步搬迁政策、发新销旧的前提下，根据安置住房土地性质和取得方式、安置方式的差异，分类办理安置住房不动产权登记发证。标注“十二五陕南移民搬迁安置房”或“十三五同步搬迁安置房”，严禁为“小产权房”办理不动产登记。

（一）国有土地建设安置住房的登记发证。使用国有土地建设的安置住房，在办理不动产权证书时，应按照国有建设用地使用权及房屋所有权登记方面法律法规的规定，由建设主体协调土地权利人等个人或有关单位，持用地批准文件、规划许可、竣工验收等材料，到属地不动产登记机构申请办理首次登记。搬迁对象持县（区）移民搬迁机构确认的搬迁对象资格确认文件和身份证明材料、搬迁安置协议等，到属地不动产登记机构申请办理搬迁安置房不动产权证书。

（二）农村集体土地建设安置住房的登记发证。

1.经依法批准使用农村集体土地建设的集中安置住房，按照集体建设用地使用权及建筑物、构筑物所有权登记有关规定，由建设主体协调有关单位，持用地批准文件、规划许可、竣工验收等材料，到属地不动产登记机构申请办理首次登记。搬迁对象持县（区）移民搬迁机构确认的搬迁对象资格确认文件和身份证明材料、搬迁安置协议等，到属地不动产登记机构申请办理搬迁安置房不动产权证书。

2.使用农村集体土地建设的分散安置住房，搬迁对象持县（区）移民搬迁机构确认的搬迁对象资格确认文件和身份证明材料、搬迁安置协议、用地批准文件、规划许可、竣工验收等材料，到属地不动产登记机构申请办理不动产权证书。

（三）将保障房和商品房作为安置住房的登记发证。

1.回购公租房或廉租房：由县（区）移民搬迁机构会同县（区）保障房管理部门，凭县级政府关于移民搬迁与保障房结合的办法或会议纪要、回购协议、公租房或廉租房不动产权证书、搬迁对象资格确认文件和身份证明、相关完税凭证等，向属地不动产登记机构申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记，取得不动产权证书。

2.购买经适房和限价商品房的，由县（区）移民搬迁机构协调开发商，按照个人购买保障房流程，持搬迁对象资格确认文件和身份证明、相关完税凭证等，办理不动产权证书。

3.回购商品房：由县（区）移民搬迁机构协调开发商，按照个人购买商品房流程，持搬迁对象资格确认文件和身份证明、相关完税凭证等，办理不动产权证书。

（四）个人无产权住房。用于安置鳏寡孤独等特殊群众的供养中心、养老院、幸福院、闲置公房等安置房，不面对个人办理不动产权证。可依照土地所有权性质，由房屋所在地人民政府或村集体办理不动产登记。

四、积极完善安置住房项目手续

对缺少规划、用地等手续的安置住房项目，由县（区）人民政府统一制定完善手续工作方案，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”原则，明确责任主体、措施和时限，按照以下要求，完善相关手续。

（一）涉及规划手续不完善问题的处理

安置住房项目不符合土地利用总体规划或城乡规划，但符合规划调整要求的，可结合国土空间规划编制，由县（区）自然资源主管部门依据实际用途，按现状纳入国土空间规划。

安置住房项目缺少规划许可相关材料的，或者未按照规划许可进行建设的，依据《中华人民共和国城乡规划法》规定依法处理后，可由有审批权限的人民政府根据实际情况提出按现状保留的意见，将其纳入国土空间规划并经有审批权限的人民政府批准后，再按程序出具规划许可。

（二）涉及用地手续不完善问题的处理

用地手续不完善的，县（区）人民政府协调相关部门，依法依规按程序完善用地手续。

（三）其他手续不完善问题

涉及其他环节手续不完善问题，县（区）人民政府协调相关部门予以完善。

五、不动产登记中的相关技术问题

1.高层或多层集中安置的，以安置用房本幢房屋最大外围水平投影面积为用地范围，按照申请登记房屋建筑面积占本幢楼房建筑总面积比例分摊土地面积，确认安置户土地使用权面积。小区道路、绿化等公共设施用地，为安置户共有，由小区管理机构代管。

2.集中安置、分户建设，有独立使用权界线的，按照用地审批范围确认土地使用权面积，堤、路、场、院等公共用地相结合；无明确独立使用权界线的，按照安置户房屋占地面积确认土地使用权面积。

3.分散安置的，按用地审批范围确定土地使用权面积。

4.实际用地超批准面积的，能退还的退还，暂不能退还的，由县（区）人民政府协调相关部门依法依规处理后，在确权登记时进行备注。待改建、翻建或因集体利益需要收回时，退还超标准土地。

六、安置房转移、抵押、交易、处置

1.因移民搬迁安置房是政府针对特定群体的保障性住房，目的是保证政策内的群众能够住上配套完善、功能齐全、安全可靠的安置住房，发挥社会保障功能，维护社会公共利益，因此安置房自安置户取得安置房不动产权证书起五年内不得转让、交易。超过五年的可办理转让、交易，各县区可根据安置房土地性质、位置、建设方式等制定具体细则。

2.安置房符合条件办理转让、交易时：（1）对于国有土地建设安置住房的，应核实土地性质是否为划拨用地，若是，则参照经济适用房上市交易相关规定，补缴土地出让金，若不是则可自由转让、交易；（2）对于农村集体土地建设安置住房的，经土地所有权人同意，可转让给本集体经济组织成员；（3）对于通过保障房和商品房作为安置住房，属于购买廉租房、公租房、经适房、限价商品房的，参照经济适用房上市交易相关规定，补缴土地出让金；属于购买商品房安置的，可自由转让、交易；（4）对于个人无产权住房，由房屋所在地人民政府或村集体在确保鳏寡孤独等特殊群众有房居住的前提下，可根据土地性质，进行整体转让、交易。

3.安置房可以依法继承，不得遗赠。安置房在国家政策未明确前，暂不设定抵押权等他项权利。

七、有关要求

（一）提高站位，加强组织领导。移民搬迁安置房不动产权登记发证工作是保障搬迁群众权益、加强后续扶持工作的重要内容，各县区要提高政治站位，强化政治担当，加强组织领导，努力推动移民搬迁安置房办证工作。要统筹协调相关部门及镇（办），加快推进移民搬迁安置住房不动产权登记发证工作。

（二）积极探索，精准分类处置。移民搬迁安置住房不动产权登记发证工作政策性强、情况复杂，要积极探索不同类型搬迁安置住房确权登记的方法和路径，化解矛盾、妥善处理遗留问题。

（三）主动服务，坚持便民导向。要结合实际、优化流程、精简材料，进一步优化提升不动产登记服务，凡能由镇（办）村（社区）以及县（区）移民搬迁机构、县（区）自然资源等部门统一提供的材料，不再要求搬迁群众另行提供。积极推行专窗办理、绿色通道、上门服务等多种便民工作举措，为搬迁群众提供优质、多元、贴心的服务，尽可能让搬迁群众少跑路。

（四）先易后难，积极稳妥推进。要深入研究移民搬迁安置住房不动产权登记发证工作的特点，吃透情况，把握规律，要优先选择条件相对成熟的项目先进行登记发证试点，在取得经验的基础上全面推开，防止因工作简单引发不必要的社会矛盾。要积极做好政策解读、答疑解惑等理顺情绪、化解矛盾的工作，增进社会对移民搬迁安置住房不动产权登记发证工作的普遍认同和广泛支持。

本试行意见执行中，如有新政策规定，与本方案规定不一致的，按新政策规定执行。