

河南省自然资源厅文件

豫自然资规〔2020〕2号

河南省自然资源厅 关于做好易地扶贫搬迁不动产登记工作的 通 知

各省辖市、济源示范区、各省直管县（市）自然资源主管部门,郑州航空港经济综合实验区自然资源主管部门:

为贯彻落实习近平总书记关于脱贫攻坚的重要论述,加大易地扶贫搬迁后续扶持工作力度,助推打好打赢脱贫攻坚收官之战,根据《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《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)等规定,现就做好易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记工作的有关事项通知如下:

一、充分认识易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记重

要意义

（一）开展易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记是深入贯彻习近平总书记关于易地扶贫搬迁后续扶持工作的重要指示和在决战决胜脱贫攻坚座谈会上的重要讲话精神、落实全国易地扶贫搬迁后续扶持工作现场会精神的重要举措。通过不动产登记，依法生效迁建对象的不动产权利，是确保易地扶贫搬迁搬得出、稳得住、能致富的基本要求，是确保搬迁对象稳定脱贫和可持续发展的基本条件。同时，有利于保护黄河滩区的生态环境、构建生态安全屏障，有利于实现黄河滩区的长治久安。

（二）今年是全面打赢脱贫攻坚战的收官之年，各级自然资源主管部门要把易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记作为重要工作予以部署，主动担当，强化组织，抓好落实。在做好自身工作的基础上，加强与其他部门的协调，充分发挥已有成果的作用，简化程序、精简材料、优化流程，加强信息共享，以为群众办好一件事为标准，全力以赴做好易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记工作。

二、加快易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建不动产登记组织实施和办理

（一）易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建后的原有建设用地按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草”的原则，完成复垦任务的，可以办理迁建项目的不动产登记。完成复垦任务的证明由自然资源主管部门统一提供，不动产登记部门不得擅自确定，且应做好已登记

完成复垦的建设用地的注销登记并废止原证书。

（二）不动产登记机构对完成复垦、集中安置且已入住使用的易地扶贫搬迁项目和黄河滩区居民迁建项目（以下简称为搬建项目），以项目为单位统一组织不动产登记工作，通过不动产登记信息管理基础平台办理不动产登记事项。各地可结合农村房屋不动产登记工作，妥善做好工作安排。对完成复垦且符合条件的，原则上2020年9月底前全面完成登记发证，不符合条件的，要尽快办理相关手续。

（三）不动产登记机构向易地扶贫搬迁工作领导机构、黄河滩区居民迁建工作领导机构或者县级政府确定、成立的易地扶贫搬迁项目法人、黄河滩区居民迁建项目法人（以下简称为搬建项目法人）收集集中安置项目的建设材料，包括：项目法人设立的批准文件或者法人登记文件、搬建项目安置工程竣工验收资料、税务部门出具的搬建项目适用《财政部 国家税务总局关于易地扶贫搬迁税收优惠政策的通知》（财税〔2018〕135号）的书面证明、易地扶贫搬迁农户花名册或黄河滩区迁建群众花名册、易地扶贫搬迁户申请或黄河滩区迁建安置协议、搬建户取得不动产的有关协议等纸质或者电子文档。纸质材料应统一加盖提供单位的公章。

（四）搬建项目使用国有土地的，不动产登记机构按照使用方式，向搬建项目法人收集土地权属来源证明材料。以划拨方式使用的，收集国有建设用地划拨决定书。以出让方式使用的，收集国有建设用地使用权出让合同、土地出让金发票以及缴税凭证。适用财

政部国家税务总局易地扶贫搬迁税收优惠政策的搬迁项目，不再收集缴税凭证。

（五）搬迁项目使用集体建设用地的，收集县级人民政府批准搬迁项目使用集体建设用地的文件。使用集体农用地的，收集有批准权限机关批准的农用地转用、增减挂钩等文件以及县级人民政府批准搬迁项目使用土地的文件。不动产登记机构还需收集县级人民政府确定的项目用地集体土地所有权归属的书面材料。集体土地所有权归属材料不全或者未确定的，自然资源主管部门应根据实际情况和相关规定，经调查提出意见后，报县级人民政府确定。涉及集体土地补偿的，还需收集相关的土地补偿材料，与登记材料一并保存。涉及集体土地所有权调整的，还需准备经政府批准的集体土地所有权调整的书面材料，并注意做好集体土地所有权变更登记。

（六）自然资源主管部门准备搬迁项目建设规划批准材料。无规划材料的，自然资源主管部门应出具同意办理搬迁项目不动产登记的证明。

（七）搬迁项目用地批准手续不全的，自然资源主管部门要积极向本级人民政府汇报，采取有效措施予以完善。手续完善后再办理不动产登记。

三、规范开展不动产登记权籍调查

（一）权籍调查组织形式。不动产登记机构按照《地籍调查规程》等规定，统一组织搬迁项目的不动产登记权籍调查，包括权属调查和不动产测量，不得向易地扶贫搬迁申请人和黄河滩区居民迁

建安置协议签订人（以下简称为搬建人）收取任何权籍调查费用。结合权籍调查，以搬建项目为单位，组织易地扶贫搬迁申请人或者黄河滩区迁建安置协议签订人，统一填写不动产登记申请书；统一核验申请人的身份证或者户口簿申请人页原件，留存复印件。通过信息共享可以获取申请人身份信息的，不再核验身份信息和留存复印件。统一提交取得不动产的相关协议、合同或者其他书面证明材料。经与收集的有关协议核对无误后，原件退还申请人，以收集的有关协议作为不动产登记所需的权属来源证明材料。需留存复印件的，由自然资源主管部门办理，不得向申请人收取任何费用。

（二）搬建项目权籍调查。

1. 土地权籍调查，经实地核实，搬建项目用地权属界址与用地批准文件一致的，可按照用地批准文件填写地籍调查表。搬建项目用地批准文件作为地籍调查表的附件。本宗地由易地扶贫搬迁项目用地批准文件确定的易地扶贫搬迁项目法人和县级自然资源主管部门一并指界签字并加盖公章，并注记“经核实易地扶贫搬迁项目用地权属界线与批准文件一致”。搬建项目用地权属界址与用地批准文件不一致的，依法处理后，再进行权籍调查，但不影响其他权籍调查。按照权属调查结果，测量并计算宗地面积、绘制宗地图。

2. 房屋权籍调查，按照《河南省农村房屋不动产登记权籍调查技术细则（试行）》的要求，进行地上房屋权籍调查。

（三）多层建筑物（住宅）的搬建人用地权籍调查。按照每幢建筑物主体四边最外点，外延 1.5 米的矩形，作为建筑物占用建设

用地范围，设立共有建设用地使用权宗地，共有人为本幢建筑物各房屋定着物单元业主（搬建人），并填写地籍调查表，宗地界线由不动产登记机构盖章确定。按照权属调查结果，测量并计算宗地面积、绘制宗地图。按照搬建人房屋面积占建筑物总面积（本幢多层建筑物全部搬建人房屋面积合计）的比例，将多层建筑物（住宅）共有宗地面积，分摊到每个房屋定着物单元业主（搬建人）。

（四）院落式建筑的搬建人用地权籍调查。按照建设完成的院落用地的范围，设立宅基地使用权宗地或者国有建设用地使用权宗地（土地用途为住宅），并填写地籍调查表，宗地界线由项目法人和不动产登记机构盖章、本宗地和邻宗地的搬建人签字确定。按照权属调查结果，测量并计算宗地面积、绘制宗地图。宅基地权籍调查的相关要求，应符合《河南省集体土地使用权确权登记发证实施细则》的规定。

（五）混合式建筑的搬建人用地权籍调查。多层建筑物（住宅）和院落式建筑混合建设的搬建项目，根据建筑物实际情况，按照上述规定，分别进行搬建人用地权籍调查。多层建筑物（住宅）或者院落式建筑物占用的建设用地范围超出搬建项目用地范围的，按照实际占地情况进行搬建人用地权籍调查，超出搬建项目用地范围的部分，经依法处理后，再办理不动产登记，其余部分可先行办理不动产登记。

（六）其他不动产权籍调查。搬建项目区内建设的办公、教育、卫生、文化等公共服务设施和生活设施以及其他配套设施等不动

产，按照批准文件和占用的土地范围，设立宗地、确定地上定着物单元，宗地界线由搬建项目法人和县级自然资源主管部门一并指界签字并加盖公章。不动产权利人按照实际情况确定。邻宗地权利人不再签字。按照权属调查结果，测量并计算不动产面积，绘制相关图件。

（七）公共用地权籍调查。搬建项目内的道路、绿地、健身场所以及其他服务搬建项目区域的场所，作为搬建项目的公共部分，按照搬建人共有进行权属调查。按照权属调查结果，测量并计算土地面积。

四、做好不动产登记审核登簿工作

（一）搬建项目不动产登记先按照项目建设的批准、规划和建设手续，将不动产权利人记载为搬建项目法人；再按照取得不动产的相关协议、合同或者其他书面证明材料，转移登记给搬建人的方式进行。

（二）搬建项目以划拨方式使用国有建设用地的，不动产权利登记为划拨国有建设用地使用权/房屋所有权。搬建项目以出让方式使用国有建设用地的，不动产权利登记为出让国有建设用地使用权/房屋所有权。搬建项目使用集体建设用地以院落方式建设的，不动产权利登记为宅基地使用权/房屋所有权。搬建项目使用集体建设用地以多层建筑物（住宅）方式建设的，不动产权利登记为集体建设用地使用权/房屋所有权。

（三）搬建项目不动产登记，根据搬建项目法人设立的批准文

件或者法人登记文件、有批准权的人民政府或者主管部门的搬建项目用地批准文件、搬建项目建设规划批准材料或者同意办理搬建项目不动产登记的证明、搬建项目安置工程竣工验收资料、搬建项目用地权籍调查成果等，按照不动产首次登记的要求，在不动产登记簿上记载登记事项，并制不动产权属证书。不动产权属证书作为登记材料予以保存。搬建项目法人在实施过程中有变化的，由易地扶贫搬迁工作领导小组或者黄河滩区居民迁建工作领导小组或者县级政府出具相关的书面证明。

（四）搬建人不动产登记申请的材料，包括不动产登记申请表、身份证或者户口簿复印件、取得不动产的相关协议或者合同或者其他书面证明材料、缴税凭证、搬建人不动产登记权籍调查成果等。适用财政部国家税务总局易地扶贫搬迁税收优惠政策的搬建项目，搬建人的缴税凭证可以税务部门出具的适用书面证明代替。

（五）搬建人不动产登记申请材料审核，应核对易地扶贫搬迁农户花名册或黄河滩区迁建群众花名册、易地扶贫搬迁户申请人或黄河滩区迁建安置协议签订人、不动产登记申请书、身份证或者户口簿复印件、取得不动产的相关协议或者合同或者其他书面证明材料、权籍调查成果等材料，载录的当事人姓名和身份证号以及其他信息的一致性。检查登记申请材料是否齐全完整。

（六）不动产登记机构应当在搬建项目法人和搬建人登记事项记载于登记簿前，一并在门户网站以及不动产所在地等指定场所公告，公告期不少于 15 个工作日。公告所需时间不计算在登记办理

期限内。公告期满无异议或者异议不成立的，应当及时记载于不动产登记簿。公告的主要内容包括：拟予登记的搬建项目法人和搬建人的名称和姓名；拟予登记的搬建项目以及搬建人取得的不动产的坐落、面积、用途、权利类型等；提出异议的期限、方式和受理机构；以及需要公告的其他事项。

（七）在上述公告期满无异议或者异议不成立的，不动产登记机构及时将登记事项记载于不动产登记簿，并向搬建人颁发不动产权属证书。

（八）整理搬建项目不动产登记的全部材料，归档保存。需将纸质材料数字化的，应做好相关工作。

五、其他事项

（一）对分配的宅基地预留空间，待搬迁户脱贫销号并根据自身经济条件改善状况和实际能力自主决定扩建的，在脱贫销号前，可暂不办理地上房屋不动产登记。脱贫销号后，按照扩建完成情况，再予办理。

（二）采取相对集中插花安置搬建户的，应结合农村房屋不动产登记工作的进展，提前予以安排权籍调查等工作，优先为搬建户办理不动产登记。

（三）对于易地扶贫搬迁农户花名册或黄河滩区迁建群众花名册中，未包括的依照规定同步搬建的其他农户，按照易地扶贫搬迁工作领导小组、黄河滩区居民迁建工作领导小组出具的属于搬建范围的证明和本文件的规定，申请办理不动产登记。

（四）采取购置房屋用于易地扶贫搬迁的，不动产登记机构按照《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等规定，应先为房屋建设开发单位办理不动产登记；再按照房屋购置协议，为购房单位办理不动产转移登记；最后按照搬建户取得不动产的相关协议或者合同或者其他书面证明材料，为搬建户办理不动产转移登记。上述登记事项可以一并申请，不动产登记机构分步办理。

（五）采取组织或者安排搬建人统一购置房屋实施易地扶贫安置的，由易地扶贫搬迁工作领导小组机构或者其委托的单位，组织购房的搬建户，申请不动产登记。

（六）搬建人转让易地扶贫搬迁或者黄河滩区居民迁建取得的不动产，申请转移登记，转让行为符合法律法规和相关规定的，不动产登记机构可以受理。

（七）其他参照易地扶贫搬迁和黄河滩区居民迁建政策实施的集中安置项目，需办理不动产登记的，可参照本文的规定执行。

各地在工作中发现的问题，请及时与省厅联系。

2020年4月29日

