

国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2561732>

各省、自治区、直辖市土地（国土）管理局（厅）：

做好土地登记和城镇地籍调查工作，加强土地登记规范化建设，及时掌握城镇土地利用状况，是建立和完善土地登记制度，依法加强土地管理，维护土地市场秩序，保护土地权利人合法权益的重要措施，也是促进国有企业改革，为拉动内需服务的重要手段。经研究，现将做好当前

土地登记和城镇地籍调查工作的有关事项通知如下：

一、进一步加大工作力度，圆满完成全国首次土地证书年检工作

目前，全国首次土地证书年检工作正处于检查验收汇总阶段，各地要认真按照《关于开展1999年土地证书年检工作的通知》（国土资发〔1999〕78号）精神和全国土地变更调查汇总暨土地证书年检经验交流会的部署和要求，采取有效措施，做好土地证书年检汇总阶段的工作，确保工作圆满完成。

各省级土地行政主管部门要在5月底前，完成本辖区土地证书年检汇总、检查验收和上报工作。检查可采取自检、同级互检、上级对下级抽检的方式。检查中发现的问题，要及时处理和解决。省级汇总数据及年检总结5月31日前报部。年检总结包括：（1）土地证书年检基本情况、工作成效、存在问题及今后年检工作的设想；（2）土地证书年检及城市重点用地的数据统计及分析；（3）年检中发现的土地登记进

展情况、存在问题，今后土地登记工作的设想和建议；（4）违法案件特征及处理情况等。

部将于5月份对各省土地证书年检工作进行抽查，6月份进行全国土地证书年检数据汇总和总结。

这次年检结束后，各地要集中一段时间，对年检中发现的问题进行一次全面清理，重点解决登记、用证不规范，卡证不一，资料不完整等问题，以规范土地登记行为。

二、加快住房土地登记工作，为住房制度改革服务

建设部发布的《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》已征得我部同意。按照《办法》的规定，已购公有住房和经济适用住房必须房屋所有权证和国有土地使用证齐全方可上市。这是保证住房交易安全和住房制度改革深入进行的必要措施。考虑一些地区土地登记进度经过努力仍不能适应当前住房制度改革需要的情况，凡在1999年5月1日《已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法》颁布前，已购公有住房和经济适用住房尚未办理土地登记手续，领取土地证书，并于2000年底之前进行上市交易的，只要原出售公有住房和经济适用住房的单位已经办理初始土地登记，享有合法土地使用权，现房屋产权人可凭房屋产权证书先行办理交易过户手续。对于不属于土地行政主管部门工作进度所致，而是房屋产权人不按照土地行政主管部门的要求履行申请登记义务，办理土地登记手续的，不适用上述政策，可不予办理土地变更登记手续。

各级土地行政主管部门要集中精力，统一部署，加快本地区住房制度改革中的土地登记工作。在明确土地登记办理程序的基础上，提高办事效率，有条件的地方可以采取设立登记申请窗口、集中办理等措施，力争在2000年底前全面完成住房土地使用权登记工作。确因工作原因，2000年底仍不能完成的地方，应对急需上市交易的住房用地一事一办，单宗办理土地登记手续。

三、积极做好国企改革中的土地登记工作，为国企改革服务

各级土地行政主管部门要积极做好国企改革中的土地确权、登记工作，确保国企改革的顺利进行。国企改革涉及的土地登记及权属审核工作，要按照《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》和《土地登记规则》等有关规定执行。对工作中出现的新情况、新问题，要区分不同情况，采取不同处理方式：

1、原登记的土地用途不规范的，可以按照规范的用途处理，待改制后进行变更登记时一并改正。登记内容已经发生变更而尚未办理变更登记的，土地权利人应先申请办理变更登记。

2、尚未登记发证的宗地需改制的，应尽快按规定办理登记手续，颁发土地证书。确因时间等原因不能及时发证的，可在地籍调查的基础上出具土地权属证明（式样和内容见附件1），作为改制企业权属审查的依据。改制企业用地涉及宗地分割的，应在地籍调查基础上，出具土地权属分割证明，待有关部门批准企业改制文件下发后，再办理土地变更登记。出具权属证明的土地面积、用途、界限等内容以最终登记的内容为准。自有具备测绘资格队伍的改制企业，在报经土地行政主管部门

同意后，可按《城镇地籍调查规程》的规定，在权属调查的基础上自行进行宗地测量。企业自测的宗地测量成果，须经土地行政主管部门验收后，方可使用。

3、整宗地存在土地权属纠纷，不得纳入企业改制的范围；对宗地权属明确但边界存在纠纷的，可将无争议土地划出，先行登记发证或出具权属证明。

4、设有他项权利的宗地改制时，应出具他项权利人同意处置土地资产的书面意见（式样和内容见附件2）。

5、办理变更登记时，要简化手续，提高效率，减轻企业负担，降低企业改制成本。凡改制企业用地不涉及他项权利登记的，要减少中间环节，变更登记直接办理到最终土地使用者。授权经营的土地办理登记手续时，不涉及他项权利登记的，可按照被授权单位的意见，直接由土地使用者办理登记手续。

四、认真推行土地登记公开查询制度，积极为社会服务

部将在总结30个城市开展的土地登记公开查询试点经验的基础上，全面推行这项制度。各级土地行政主管部门应积极推进这项工作的开展，为全面推行这项制度做准备。

1、要加快进度，扩大土地登记的覆盖面，做到辖区内土地登记资料齐全、规范。

2、对土地登记资料进行一次全面的清理。登记内容不规范、不准确的，要统一规范，确保准确；登记程序不合法的，要重新补充有关手

续和文件；登记的资料出现破损或遗失的，要结合土地证书年检采取相应的补救措施。

3、各省级土地行政主管部门可在本省选择几个有代表性的市、县作为省内土地登记公开查询试点单位，以扩大试点范围，建立相应的工作制度，积累经验，为全面推行做准备。

4、全面实行土地登记人员持证上岗，并建立相应的过错追究制度。

五、全面完成城镇地籍调查工作，加快地籍信息系统建设

1、尚未完成初始地籍调查的地区或新设城镇，要采取有效措施，严格按照《城镇地籍调查规程》的要求，尽可能采取解析法，加快地籍调查进度，力争2001年底全面完成；已完成初始地籍调查的，要及时开展变更地籍调查，保持地籍资料的现势性。对不符合《城镇地籍调查规程》要求的，要按规程要求进行完善，提高调查成果质量。地籍调查中的技术服务性工作，可由土地使用者委托有资格的单位承担。土地行政主管部门负责成果验收。

2、要切实抓好建设用地勘测定界工作，严格执行《建设项目用地勘测定界规程》，加强勘测定界成果的审核确认，做到勘测定界成果与地籍调查成果相衔接。

3、建立城镇地籍调查数据汇总制度。从2000年开始，已完成城镇地籍调查的地区要开展城镇地籍调查数据汇总工作，逐级汇总城镇土地分类面积。数据汇总采用《城镇地籍调查规程》中的《城镇土地分类面积汇总表》。

4、以国土资源大调查的土地利用现状数据库和城镇地籍调查数据库建立为契机，加快县、市地籍信息系统的建立，实现地籍资料的数据化、日常管理的自动化和网络化。经济条件较差的地区，可以从数据资料管理入手，以数据管理和汇总、土地登记为突破口，用计算机代替手工作业，以此带动整个系统的建设。

六、切实加强土地登记中的保密工作

1、各级土地行政主管部门要严格按照国家保密的有关规定，设定土地登记资料的保密范围，制定涉密土地登记资料的保密规定，建立、健全土地登记保密制度。

对土地登记涉及的保密文件要设专人接收、传递、保管。涉及保密用地的土地登记申请，要根据申请人通知或注明的密级和保密期限，按保密规定具体办理土地登记。按照《土地登记规则》规定，需对涉密用地进行公告的，事前应先征得用地单位和保密部门的同意，凡用地单位或保密部门提出保密要求的，要做相应技术处理后再行公告。

2、建立地籍信息系统的地区，要按照有关规定，加强信息的保密安全措施。凡涉及保密用地的土地登记资料一律不得公开查阅。尤其是利用地籍信息系统开展土地登记公开查询的地区，要注意地籍信息系统的安全工作。涉及保密用地的登记资料应建立专门的数据库，并与原有的数据库物理断开。

3、对本部门土地登记人员进行经常的《保密法》教育，增强保密意识。

附件一：《土地权属证明》式样及内容

土地权属证明

权利人姓名			
称			
	-----		-----

宗地座			
落			
	-----		-----

图 号 地			
号			
	-----		-----

使用权面积 用			
途			
	-----		-----

| 使用权类型 |

| 期

限 |

| ----- | -----

- |

| 四

至 |

| ----- | -----

- |

| 权属来

源 |

| ----- | -----

- |

| 他项权

利 |

| ----- | -----

- |

| 其他需要说明

的 |

| 问

题 |

| ----- | -----

- |

| 证明有效

期 |

|

| ----- | -----

— |

| 登记机关 |

年 月 日 (盖

章) |

说明：1、土地权属分割证明的内容和式样与本表相同，宗地分割的原因

及分宗后的土地权属关系填入“其他需要说明的问题”栏。

2、权属来源指该宗地首次取得土地使用权及权属变更的过程。

3、本权属证明须附宗地图方才有效。在原宗地上进行分割后重新

划宗的，应有原宗地图和重测的宗地分割图。

附件二：《他项权利人对处置土地资产的意见》式样及内容

关于同意土地使用权处置的意见

| 他项权利

人	

- |

| 土地使用权

人	

- |

| 宗地座

落	

- |

| 地 号 | | 面
积 | |

|-----|-----|-----|-----|
- |

| 用 途 | | 使用权类
型 | |

|-----|-----|-----|-----|
- |

| 他项权利内容 | | 设定时
间 | |

|-----|-----|-----|-----

—|

| 《他项权利证

明|

| 书》编

号|

|-----|-----|-----|-----

—|

| 他项权利人对

处|

| 置土地资产的

意|

| 见| | | | | 年 月 日(签字、盖章)|

|-----|-----|-----|-----

—|

| 土地使用权人| | | | | 年 月 日(签字、盖章)|

—

说明： 1、他项权利的内容指设定的他项权利类型及有关限制条件。

2、抵押期限指抵押合同上权利人和抵押权人签订的抵押期限。

3、该表使用范围只限用已经登记的他项权利人。