

## 天津市土地登记管理办法

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2667487>

### 第一章 总 则

第一条 为了维护土地的社会主义公有制，保护土地所有者和使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《天津市土地管理条例》的有关规定，结合本市具体情况，制定本办法。

第二条 土地登记是依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体建设用地使用权及他项权利的登记。

前款所称他项权利是指抵押权、承租权、通行权等权利。土地登记分为初始土地登记和变更土地登记。

第三条 土地登记程序如下：

- (一) 土地登记申请；
- (二) 地籍调查和权属审核；
- (三) 公告；
- (四) 注册登记；
- (五) 颁发土地证书。

公告程序只适用于初始土地登记。

第四条 国有土地使用者、集体土地所有者、集体建设用地使用者和他项权利者必须按照本办法和有关规定，分别向市或者区、县土地管理部门申请土地登记。

天津经济技术开发区和天津港保税区内土地使用者分别向开发区、保税区的土地管理部门申请土地登记。

第五条 申请土地登记按下列规定办理：

- (一) 国有土地使用权由使用国有土地的单位和个人申请土地登记；
- (二) 农村集体土地所有权由村民委员会或者农业集体经济组织申请土地登记；
- (三) 农村集体建设用地使用权由使用集体土地的单位和个人申请土地登记；

(四) 土地他项权利由当事人申请登记。

第六条 土地登记申请人有正当理由不能亲自申请土地登记的，可以委托代理人办理。

第七条 土地登记以宗地为基本单元，拥有或使用两宗或两宗以上土地的，应分宗申请；两个或两个以上的土地使用者共同使用一宗土地的，应分别申请；跨行政区域使用土地的，应分别向土地所在地的区、县人民政府土地管理部门申请。

第八条 对土地申请经调查审核无误的土地所有权和使用权，准予注册登记，由市或区、县人民政府向土地的所有者和使用者颁发土地证书。

第九条 《国有土地使用证》由市人民政府颁发给使用国有土地的单位和个人。《国有土地使用证》发证机关印章用天津市人民政府土地登记专用章，填发机关是市或区、县土地管理部门。

第十条 《集体土地所有证》由区、县人民政府颁发给农村集体所有土地的农业集体经济组织或村民委员会；土地属于乡（镇）农业集体所有的，颁发给乡（镇）农业集体经济组织。

第十一条 《集体建设用地使用证》由区、县人民政府颁发给使用集体所有土地进行非农业建设的单位和个人。

第十二条 《集体土地所有证》、《集体建设用地使用证》发证机关印章用区、县人民政府土地登记专用章，填发机关是区、县土地管理部门。

## 第二章 初始土地登记

第十三条 初始土地登记是在一定时间内对登记区域内的土地进行的普遍登记。

第十四条 初始土地登记由市或区、县人民政府发布通告。通告的主要内容包括：

- (一) 登记区的划分；
- (二) 申请登记的期限；
- (三) 登记申请人应提交的有关证件；
- (四) 受理申请地点；
- (五) 其他事项。

第十五条 申请人申请土地登记，应当向土地管理部门提交下列文件资料：

- (一) 土地登记申请书；

(二) 法人代表证明, 个人身份证或户籍证明;

(三) 土地权属来源证明;

(四) 地上建筑物、附着物权属证明。

委托代理人申请土地登记的, 除提交前款规定的文件, 还应提交土地登记委托书和委托代理人的身份证明。

第十六条 土地登记申请经区、县土地管理部门审查后, 进行地籍调查。

第十七条 区、县土地管理部门根据地籍调查结果, 对土地的权属、面积、用途等逐项审核, 并依照下列情况分别处理:

(一) 土地权属尚有争议的, 暂不办理登记;

(二) 土地权属合法、界址清楚、面积准确的, 予以公告。

第十八条 土地登记申请人及其利害关系人在公告发布后 30 日内, 对土地登记审核结果有异议的, 可向土地管理部门书面申请复查, 并按规定缴纳复查费。经复查无误的, 复查费不予退还, 确有差错的, 复查费予以退还。

复查费按土地权属调查地籍勘丈费的 70% 收取。

第十九条 公告期满, 土地登记申请人及其利害关系人对土地登记审核结果未提出异议的, 由市或区、县土地管理部门报经同级人民政府批准后, 办理注册登记, 并由市或区、县人民政府向土地的所有者、使用者或他项权利者分别颁发土地证书。

第二十条 尚未确定给单位或个人使用的国有土地, 由区、县人民政府土地管理部门登记造册, 不发土地证书。

### 第三章 变更土地登记

第二十一条 初始登记后, 土地所有权、使用权及他项权利发生转移、分割、合并或者增减时, 应当办理变更土地登记。

第二十二条 土地管理部门根据土地所有者或使用者的变更土地登记申请, 经调查审核符合变更登记规定的, 准予变更登记, 并重新核发土地证书或在原土地证书中注记变更事项。

第二十三条 变更土地登记分为:

(一) 土地权属变更登记;

(二) 更名登记;

(三) 土地用途变更登记;

(四) 注销登记。

第二十四条 变更土地所有权、使用权、他项权利者的名称、地址和改变土地用途的，土地所有者、使用者、他项权利者，应在变更后一个月内，申请变更土地登记。

第二十五条 通过出让、转让方式取得国有土地使用权的单位和个人，应持出让、转让合同申请土地权属变更登记。

第二十六条 因赠与、交换、买卖、继承、分割地上建筑物、附着物引起土地使用权转移的，建筑物、附着物的获得者应持有关的合法证明文件，向土地管理部门申请变更土地登记。

第二十七条 土地使用权因出租、抵押和土地使用期满等原因而终止的，出租人和承租人、抵押人和抵押权人、原土地使用者应持土地出让证明文件、合同、抵押合同，申请土地使用权出租登记、抵押登记、注销登记。

第二十八条 因处分抵押财产而取得土地使用权的，新的土地使用者应持抵押合同及有关的合法证明文件申请土地权属变更登记。

第二十九条 依法征用、划拨土地引起土地权属变更的，土地使用者应持建设用地批准文件和建设用地规划许可证向土地管理部门申请土地权属变更登记。

第三十条 混合宗地中因分摊建筑面积发生变化而引起土地使用面积发生变化的，土地使用者应持有关批准文件或其他有关证明文件，申请土地权属变更登记。

第三十一条 土地使用者申请变更土地登记，应提交原土地证书或其他有关证明文件。

#### 第四章 附 则

第三十二条 土地所有者或使用者必须按期申请土地登记。逾期不申请土地登记的，其登记费应比照规定的登记费标准，每逾期一个月加收20%。

第三十三条 1983年全市城镇房产和土地清查换证时已取得国有土地使用证的，暂不办理初始土地登记。

第三十四条 本办法所称“宗地”是指由土地所有者或使用者的土地权属界址线所封闭包围的一块土地。

第三十五条 本办法具体应用中的问题由市土地管理局负责解释。

第三十六条 本办法自发布之日起施行。