

第一章 总 则

第一条 为加强土地管理,规范土地登记行为,保护土地所有者、使用者和土地他项权利人(以下统称土地权利人)的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关法律、法规的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地依法用于非农业建设用地的使用权和土地他项权利(以下统称土地权利)的登记。

本省行政区域内依法有偿取得的集体所有的未利用的荒山、荒地、荒滩、荒水(以下统称“四荒”)土地使用权的,应当依照本办法的规定进行登记。

林地的所有权、使用权和水面、滩涂的养殖权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理登记。

第三条 本办法所称土地登记包括:初始土地登记、变更土地登记、土地他项权利登记和注销土地登记。

本办法所称土地他项权利,是指由土地使用权和土地所有权产生的土地权利,包括抵押权、承租权以及法律、法规规定的需要登记的其他土地权利。

第四条 依法登记的土地权利受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第五条 县级以上人民政府是国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地依法用于非农业建设用地的使用权以及依法取得集体“四荒”土地使用权的登记发证机关,土地登记发证的具体事务由县级以上人民政府土地行政主管部门(以下简称土地主管部门)办理。

第六条 土地登记发证的管辖权限按以下规定执行:

(一)单位和个人依法使用的国有土地,由土地所在地的县级以上人民政府登记发证,其中省直机关依法使用的国有土地,由省人民政府登记发证;省属企事业单位依法使用的国有土地,由省人民政府或者省人民政府委托的市、县人民政府登记发证;

(二)集体所有的土地、集体土地依法用于非农业建设的和依法取得集体“四荒”土地使用权的,由土地所在地的县级以上人民政府登记发证。

第七条 土地登记应当依法进行,做到公正、公开,接受社会监督。

土地登记资料可以公开查询。

第八条 申请登记的土地按照国家和省有关规定需要进行地价评估的,应当提供具有土地评估资质的中介机构的地价评估报告。

第二章 土地登记的申请

第九条 办理土地登记应当由土地权利人向有土地登记管辖权的人民政府土地主管部门提出申请。

土地登记申请人按以下规定确定,法律、法规另有规定的,从其规定:

(一)国有土地使用权,由使用国有土地的单位或者个人申请,但用于市政公共设施的除外;

(二)集体土地所有权,由集体土地所有者申请;

(三)集体土地非农业建设用地的使用权,由使用集体土地的单位或者个人申请,其中以集体土地使用权作为合作条件兴办合作企业的,由原土地权利人申请;

(四)依法取得集体“四荒”土地使用权的,由取得“四荒”土地使用权的权利人申请;

(五)依法以土地使用权作价出资兴办合资企业的，由合资企业申请；

(六)土地他项权利，由相关权利人共同申请；

(七)开发商品房的，由开发商申请；

(八)购买房屋的，由购房人申请，其中首次出售商品房的，可以由开发商统一代购人申请。

第十条 申请土地登记，可以委托他人办理。

委托代理人申请土地登记，还应当提交委托书和代理人资格身份证明。境外申请人委托他人办理的，其委托书应当按国家规定办理公证、认证。

第十一条 申请土地登记以宗地为单位进行。

拥有或者使用两宗以上土地的土地权利人，应当分宗申请登记。两个以上土地权利人共同使用一宗土地的，由各权利人共同申请登记。

本办法所称宗地，是指以土地权属界线所包围的封闭地块。

第十二条 申请土地登记，应当提交下列文件资料：

(一)土地登记申请书；

(二)申请人身份证明，其中属单位的为法定代表人证明及其法定代表人的个人身份证明，属个人的为个人身份证或者户籍证明；

(三)土地权属来源证明(有建筑物、其他附着物的，还应当提交相应的权属证明)；

(四)法律、法规规定的其他有关文件资料。

通过出让或者行政划拨土地有偿转让取得土地使用权的，还应当提交财政部门开具的土地有偿使用收入缴纳凭证。

凡原有土地权属证件不全或者证据不足的，还应当提交土地权属来源和权属演变的书面报告以及法律责任的具结保证书。

第十三条 凡国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地依法用于非农业建设用地的使用权未经县级以上人民政府登记发证的，土地权利人应当在土地主管部门通知其登记之日起 30 日内，或者在土地权属确定事实发生之日起 30 日内，向有管辖权的土地主管部门申请初始土地登记。

第十四条 已经登记的土地权利，遇有下列情形之一的，土地权利人应当在土地登记内容变更之日起 30 日内，向土地主管部门申请变更土地登记：

(一)因划拨、出让、作价出资(入股)、调整、交换土地及土地被征用引起土地权属变更的；

(二)因单位合并、分立等原因引起土地权属变更的；

(三)因企业重组或者改制引起土地权属变更的；

(四)因买卖、转让、分割地上建筑物、附着物等引起土地权属变更的；

(五)因继承、赠与等引起土地权属变更的；

(六)因处分抵押房地产引起土地权属变更的；

(七)因人民法院判决引起土地权利转移、变更的；

(八)因仲裁机构裁决引起土地权利转移、变更的；

(九)改变土地用途或者使用现状的；

(十)其他原因引起土地权属变更的。

前款涉及应当依法办理房屋权属变更登记的，应当在办理房屋权属变更登记后 15 日内，向土地主管部门申请变更土地登记。

土地权利人更名或者宗地所处地名、门牌号变更的，应当在变更之日起 30 日内，向土地主管部门申请变更土地登记。

第十五条 出租划拨国有土地使用权的，当事人应当在租赁合同签订之日起 30 日内持

土地使用证和土地使用权租赁合同、财政部门开具的土地有偿使用收入缴纳凭证等，共同向土地主管部门申请土地他项权利登记。

出租划拨国有土地使用权土地上的房屋的，由房管部门将房屋出租备案登记情况抄送同级土地主管部门。

第十六条 依法可以抵押的土地使用权或者因抵押房屋连同土地使用权一起抵押的，当事人应当在抵押合同签订之日起 30 日内持抵押合同、抵押地块或者宗地的估价报告、土地使用证等，共同向土地主管部门申请土地他项权利登记。

同一宗土地设定若干抵押权的，应当分别按申请和受理的先后顺序办理土地他项权利登记。

第十七条 单位和个人需要临时用地 6 个月以上的，应当自临时用地申请被批准之日起 15 日内，持临时用地批准文件向土地主管部门申请土地他项权利登记。

第十八条 有下列情形之一的，土地权利人应当自土地权利终止事实发生之日起 30 日内，持有关证明材料向土地主管部门申请土地注销登记，并交回土地权利证书：

(一)土地使用权出让等有偿使用合同约定的期限届满，未申请续期或者申请续期未获批准的；

(二)依法收回国有土地或者集体土地使用权的；

(三)集体所有的土地依法被全部征用或者农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的；

(四)因自然灾害等不可抗力造成土地权利终止的；

(五)土地他项权利终止的；

(六)划拨国有土地使用权的用地单位已经撤销、迁移或者破产、解散的；

(七)土地权利终止的其他情形。

第十九条 土地登记申请人因不可抗力或者其他障碍，不能在规定的期限内申请土地登记的，在障碍消除后的 10 日内，可以申请顺延登记期限。

第三章 土地登记的受理和审核

第二十条 土地主管部门在收到土地登记申请人提交的文件资料后，应当给予回执，并在 5 个工作日内决定是否受理。

第二十一条 土地主管部门对土地登记申请人提交的有关文件资料经审查符合规定条件的，应当予以受理。有下列情形之一的，不予受理，并在作出决定之日起 3 个工作日内书面通知申请人：

(一)申请登记的土地不在登记范围内的；

(二)申请登记的土地不在本行政区域内或者不属登记管辖权限的；

(三)土地登记申请人没有合法身份证明的；

(四)有关文件资料不齐全或者不符合规定的；

(五)按照法律、法规规定不能登记的。

第二十二条 本办法规定由两个以上当事人共同提出的土地登记申请，一方申请土地登记，他方不申请的，土地主管部门可以受理一方当事人的申请，并通知他方当事人限期申请土地登记。他方当事人逾期仍未申请土地登记的，可依法核准一方当事人的土地登记申请，并通知其他当事人。

第二十三条 土地主管部门受理土地登记申请后，对申请人提交的文件资料进行全面审查，并按照国家 and 省的有关规定进行地籍调查、权属审核。

第二十四条 土地主管部门对土地权利人申请的初始土地登记的审核结果，应当在当地报纸、电视或者申请初始登记的宗地所在地相应范围内予以公告，公告期限为 30 日。

在公告期限内，凡对公告内容有异议的，可以向土地主管部门提出异议申请，并提交有关证据；土地主管部门应当自收到异议申请之日起 30 日内进行复核，并将复核结果书面通知异议申请人和土地登记申请人。

第四章 土地登记和发证

第二十五条 土地主管部门自受理土地登记申请之日起，办理土地登记的期限分别为：

- (一)初始登记 60 日；
- (二)变更登记 30 日；
- (三)租赁、抵押等他项权利登记 15 日；
- (四)注销登记 10 日。

处理异议的时间不计算在前款所列期限内。

第二十六条 对受理的土地登记申请，经调查和审核确认土地权属合法、界址清楚、面积准确，符合土地登记条件的，由县级以上人民政府向土地权利人分别颁发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》；土地他项权利证明书由土地主管部门向土地他项权利人颁发。

第二十七条 对受理的土地登记申请，经调查和审核不符合土地登记条件的，土地主管部门应当作出不予登记的决定，并书面通知土地登记申请人。

第二十八条 有下列情形之一的，土地主管部门应当作出暂缓土地登记的决定，并书面通知申请人：

- (一)土地权属争议尚未解决的；
- (二)土地违法行为尚未处理或者正在处理的；
- (三)因依法限制土地权利或者依法查封地上建筑物、附着物而限制土地权利的；
- (四)拆除、自然坍塌以及其他原因造成地上建筑物和其他附着物灭失后未重新使用土地的；
- (五)法律、法规规定暂缓登记的其他情形。

前款规定暂缓登记情形消除后，土地主管部门应当核准登记。

第二十九条 有下列情形之一的，由县级以上人民政府决定撤销全部或者部分土地登记的事项，其中涉及土地他项权利的，由土地主管部门决定：

- (一)当事人对登记的土地不拥有合法权利的；
- (二)当事人在申请土地登记时隐瞒真实情况，或者以伪造的有关证件、文件资料等骗取登记的；
- (三)土地登记事项错误或者不当的。

撤销土地登记应当在作出决定之日起 15 日内，由土地主管部门书面通知当事人。

第三十条 有下列情形之一的，土地主管部门可以直接注销土地登记：

- (一)未按本办法第十八条规定申请注销土地登记的；
- (二)依法没收土地使用权的；
- (三)人民政府、人民法院具有法律效力的调解、裁定、裁决、判决，土地权属依法随之发生强制性转移后未办理注销土地登记的；
- (四)仲裁机构裁决土地权属转移发生法律效力后未办理注销土地登记的；
- (五)其他依法应当直接注销土地登记的。

按前款规定直接注销土地登记的，土地主管部门应当在 10 日内书面通知当事人，限期交回土地权利证书。当事人未在限期内交回土地权利证书的，由土地主管部门通知当事人该土地权利证书作废并予以公告。

第三十一条 土地权利证书破损影响使用的，土地主管部门查验后可以换发，并将原土地权利证书归档。

第三十二条 土地权利证书遗失、灭失的，土地权利人应当向土地主管部门书面报失，并在本地报纸刊登启事；启事刊登后 30 日内无异议的，可以申请补发土地权利证书。

申请补发土地权利证书应当提交下列文件资料：

(一)遗失、灭失原因的书面说明和承担法律责任的具结保证书；

(二)刊登遗失、灭失土地权利证书启事的报纸。

补发的土地权利证书应当加注“补发”字样。

第五章 罚 则

第三十三条 不依照本办法第十四条第一、二款规定办理土地变更登记的，由土地主管部门责令当事人限期补办登记手续。

第三十四条 采取欺骗手段获取土地权利证书的，或者擅自涂改土地权利证书的，该土地权利证书无效，由土地主管部门予以收缴。属个人的，并处 50 元以上 200 元以下罚款；属单位的，并处 200 元以上 1000 元以下罚款。

第三十五条 因土地登记工作人员过错造成土地登记错登、漏登的，土地主管部门应当及时更正或者补登，给土地权利人造成损失的，依法予以赔偿。

第三十六条 土地主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法予以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十七条 尚未确定使用权的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，不发土地使用权证书。

第三十八条 按国家规定应当交纳土地登记费的，土地登记申请人按照国家和省规定的标准交纳土地登记费。

第三十九条 本办法自 2002 年 6 月 1 日起施行。本办法施行前，经县级以上人民政府依法核发的土地权利证书继续有效。