

江苏省土地登记办法

江苏省人民政府令 第 83 号

《江苏省土地登记办法》已经 1996 年 11 月 14 日省人民政府第 82 次常务会议通过，现予发布施行。

省 长 郑斯林

一九九六年十二月六日

第一章 总 则

第一条 为维护土地的社会主义公有制，确认和保护土地权利人的合法权益，规范土地登记行为，维护土地市场秩序，加强土地管理，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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《江苏省实施〈土地管理法〉办法》等有关法律、法规，制定本办法。

第二条 本办法所称的土地登记是指依法对本省行政区域内土地权利人的国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权以及依据上述权利设

定的土地他项权利的登记。

土地权利人是指国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者以及土地他项权利者。

土地他项权利是指土地所有权和土地使用权以外的权利，包括抵押权、承租权以及法律、行政法规规定需要登记的其他土地权利。

第三条 本办法所称的土地所有权、土地使用权和土地他项权利的转移，是指土地所有权、土地使用权的直接转移和随着地上建筑物、其他附着物所有权转移而发生的转移，以及由此引起的土地他项权利的转移。

第四条 凡本省行政区域内的国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利者，必须依照本办法规定，申请土地登记。

申请土地登记，申请人可以授权委托代理人办理。

第五条 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。

第六条 省人民政府国土管理部门主管全省城乡的土地登记工作。

市、县人民政府国土管理部门（以下简称国土管

理部门)主管本行政区域内的土地登记工作。

土地登记以县级行政区为单位组织进行,省级、省属以上单位(除国家已有明文规定的部属单位外)的土地资产额须经省国土管理部门审核后,方可予以登记。

第二章 一般规定

第七条 土地登记分为初始土地登记和变更土地登记。

初始土地登记,是指在一定时间内,对辖区内全部土地或者特定区域的土地进行普遍登记。

变更土地登记,是指已经登记的土地权利因转移、分割、合并、增减、消灭以及土地用途等发生变更而进行的日常登记。

第八条 土地登记以宗地为基本单元。

所谓宗地,是指由权属界线封闭的地块。两个或两个以上土地使用者所共有,其间难以分清权属界线的地块也称为宗地。

一个土地权利人拥有或者使用两宗或两宗以上土地的,应分宗登记;两个或两个以上土地使用者共同使用一宗土地的,应按宗分别登记。

跨县级行政区使用土地的,应分别在土地所在地的县级以上行政区登记。

第九条 土地登记的主要内容是:

(一)土地权利人的名称、地址、单位性质、上级主管部门;

(二)土地权属性质;

(三)土地权属来源;

(四)土地座落及四址;

(五)所在图幅号、地籍号;

(六)土地用途;

(七)土地面积;

(八)土地等级、地价及土地资产额;

(九)使用期限;

(十)他项权利;

(十一)登记日期;

(十二)其他。

第十条 土地登记依照下列程序进行:

(一)土地登记申请;

(二)土地调查;

(三)权属审核;

(四)注册登记;

(五)发放或更改土地证书。

第十一条 土地登记由下列土地权利人申请:

国有土地使用权,由依法享有该国有土地使用

权的单位、个人申请。

集体土地所有权,由依法享有该集体土地所有权的集体经济组织申请。无集体经济组织的,属于村集体所有的土地,由村民委员会申请;属于村以下单位集体所有的土地,由村民委员会代为申请;属于乡(镇)集体所有的土地,由乡(镇)人民政府代为申请。

集体土地使用权,由依法享有该集体土地使用权的单位、个人申请。

土地他项权利,由依法享有该土地他项权利当事人申请。

第十二条 申请土地登记时,申请人应当向国土管理部门提交下列文件(以下称土地登记规定的文件):

(一)土地登记申请书;

(二)单位、法定代表人证明,个人身份证明或户籍证明;

(三)土地权属来源证明;

(四)土地权属证明;

(五)房屋等地上建筑物、其他附着物权属证明;

(六)国家和省规定的土地税费交纳证明;

(七)法律、法规、规章规定的其他资料。

委托他人代理土地登记申请的,代理人还须提交授权委托书和本人身份证明。

土地权利人申请办理土地登记手续时,应当按照国家和省有关规定缴纳土地登记费用。

第十三条 有下列情形之一的,国土管理部门不予受理土地登记申请,并于接到申请之日起15日内将不予受理的理由书面告知申请人:

(一)申请登记的土地不在本登记区的;

(二)提交土地登记规定的文件不齐全的;

(三)不能提供合法证明的;

(四)土地使用权转让、出租、抵押期限超过土地使用权出让期限的;

(五)未依法办理房产变更登记的;

(六)其他依法不予受理的情形。

第十四条 有下列情形之一的,国土管理部门可以作出暂缓登记的决定,并于接到申请书之日起15日内将暂缓登记的理由书面通知申请人:

(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)依法限制土地权利或者查封地上建筑物、其他附着物而限制土地权利的;

(四)法律、法规规定暂缓登记的事项。

第十五条 国土管理部门应当根据土地调查成

果,对申请登记的各项内容逐项审查、核实。

第十六条 经审核符合要求的土地所有权和使用权的登记申请,报县级以上人民政府批准予以注册登记。

经登记的国有土地使用权,由市、县人民政府向国有土地使用者发放《国有土地使用证》;经登记的集体土地所有权、使用权,由县级人民政府分别向集体土地所有者、使用者发放《集体土地所有证》、《集体土地使用证》。

经审核符合要求的土地他项权利登记申请,由市、县国土管理部门直接登记,并向其中的抵押权人、承租人分别发放《土地使用权抵押证明书》、《土地使用权承租证明书》。

第十七条 土地登记卡是土地登记的主件,也是土地所有权、使用权和土地他项权利的法律依据;土地证书是土地所有者、使用者和土地他项权利者持有的法律凭证。

土地登记申请书、土地登记卡等土地登记文件应当严格按照国家土地管理局制定的统一格式印制;土地所有权证书、使用权证书、他项权利证书应当由省国土管理部门按照国家土地管理局制定的式样统一印制。

第十八条 经省人民政府批准,省国土管理部门可以决定在全省范围内对土地证书实行查验。

经省国土管理部门批准,市、县国土管理部门可以对本行政区域内的土地证书实行查验。

第三章 初始土地登记

第十九条 初始土地登记,由市、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)受理登记的期限;
- (三)申请人应当提交的有关证件;
- (四)受理申请地点;
- (五)其他有关事项。

第二十条 土地登记申请人应当在规定时间内持土地登记规定的文件到指定的地点向国土管理部门申请土地登记。

第二十一条 经调查、审核,国土管理部门对权属合法、界址清楚、面积准确的宗地予以公告。

第二十二条 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,可以向国土管理部门申请复查。

土地登记过程中发现的权属争议,按《江苏省实施〈土地管理法〉办法》第十一条规定调处后,再办理

登记手续。

第二十三条 公告期满,土地登记申请人及其利害关系人对土地登记结果未提出异议的,由国土管理部门报经县级以上人民政府批准后,予以注册登记,发放土地证书。

第二十四条 国土管理部门应对如下国有储备土地进行土地调查、统计造册:

(一)集体土地所有权主体消失后的原集体所有土地,包括因国家建设征用土地,农民集体建制撤销或其人口全部转为城镇人口,未经征用的原集体土地;

- (二)依法收回土地使用权的国有土地;
- (三)其他没有确定土地使用权的国有土地。

第四章 变更土地登记

第二十五条 变更土地登记的内容分为:

- (一)土地权属变更登记;
- (二)他项权利变更登记;
- (三)更名登记;
- (四)更址登记;
- (五)更正登记;
- (六)土地用途变更登记;
- (七)注销登记。

第二十六条 房地产转让变更时应当依法先办理房产变更登记,并在办理房产变更登记后 15 日内到国土管理部门办理土地使用权变更登记。

第二十七条 因土地征用、划拨引起的土地所有权、使用权转移的,土地权利人在土地征用、划拨批准后的 30 日内,持土地征用、划拨批准文件和其他土地登记规定的文件,向国土管理部门申请变更土地登记。

第二十八条 以出让方式取得国有土地使用权的(含划拨土地使用权依法办理出让手续),土地使用权受让人应在按出让合同约定缴付全部土地使用权出让金后 30 日内,持土地使用权出让合同、出让金缴付凭证和其他土地登记规定的文件,向国土管理部门申请土地登记。

第二十九条 转让国有土地使用权的,转让双方应在土地使用权转让合同签订后 30 日内,持土地使用权转让合同和其他土地登记规定的文件,共同向国土管理部门申请变更土地登记。

第三十条 因单位合并、分立、企业兼并等原因引起土地使用权转移的,新用地单位应在其主管部门批准后 30 日内,持批准文件、有关合同(协议)和其他土地登记规定的文件,向国土管理部门申请变

更土地登记。

第三十一条 因处分抵押财产而取得土地使用权的,取得该土地使用权的土地权利人和抵押人应在取得土地使用权后 30 日内,持土地登记规定的文件和有关处分抵押财产证明文件共同向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第三十二条 交换、调整集体土地,发生所有权转移的,当事人应当在交换、调整土地协议批准后 30 日内,持土地登记规定的文件以及协议和批准文件等,共同向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第三十三条 国家将国有土地使用权以入股方式让与股份制企业的,该企业应在成立之日起 30 日内,持土地登记规定的文件和土地使用权入股批准文件等,向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第三十四条 国家将国有土地使用权租赁给股份制企业的,该企业应在成立之日起 30 日内,持土地登记规定的文件和土地使用权租赁批准文件等,向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第三十五条 土地使用者依法以入股方式将土地使用权转移到股份制企业、合资企业、合作企业的,双方当事人应在入股合同签订后 30 日内,持土地登记规定的文件以及土地使用权出让或转让合同、入股合同等,共同向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第三十六条 依法出租土地使用权的,出租人和承租人应在土地使用权租赁合同签订后 15 日内,持土地登记规定的文件以及土地使用权出让或转让合同、土地使用权租赁合同等,共同向国土资源管理部门申请变更土地登记。

土地使用权出租期内,租赁合同发生变更的,出租人和承租人应当在租赁合同发生变更后 15 日内,持有关文件申请变更登记。

第三十七条 土地使用权及地上建筑物、其他附着物抵押,必须在抵押合同签订之日起 15 日内分别到国土资源管理部门和房产管理部门办理登记手续,未经登记的抵押无效。

一宗地多次抵押的,处分抵押财产的偿还顺序,以申请抵押登记的时间为序。

土地使用权抵押期间,抵押合同发生变更的,抵押当事人应在抵押合同发生变更后 15 日内,持有关文件申请变更登记。

第三十八条 因土地权属转移引起他项权利变化的,他项权利者和土地所有者或使用者,应当在申请土地权属变更登记的同时,申请他项权利变更登

记。

第三十九条 土地权利人更改名称或通讯地址的,在变更发生后 30 日内,持土地登记规定的文件和有关变更证明,向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第四十条 登记的土地用途发生改变的,土地权利人在变更批准后 30 日内,持土地登记规定的文件和批准文件,向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第四十一条 有下列情形之一的,致使土地权利终止的,土地权利人应在权利终止后 15 日内,持土地登记规定的文件和有关合同、证明,向国土资源管理部门申请注销土地登记。

(一)依法被收回土地使用权的;

(二)土地使用权出让期满;

(三)土地使用权抵押合同终止;

(四)土地使用权租赁合同终止;

(五)因自然灾害造成的土地权利流失;

(六)集体所有的土地被全部征用或者集体土地所有者依法全部转为城镇居民的。

逾期不申请注销登记的,国土资源管理部门可依法直接办理注销登记手续,注销土地证书,并将注销结果通知当事人及有关部门。

第四十二条 临时租用城镇公共用地的,承租者应在批准后 15 日内,持土地登记规定的文件和有关批准文件,到国土资源管理部门办理他项权利登记,领取《土地使用权承租证明书》,租用期限不得超过 2 年。租用期满后,承租者应及时到国土资源管理部门办理注销登记手续,确需延续使用的,应重新办理登记手续。

第四十三条 划拨国有土地使用权转让、出租,或由非经营性用途改变为经营性用途,应当按照国家规定办理出让手续,缴纳出让金后再按规定办理变更土地登记手续。

第四十四条 申请土地权属变更登记和土地使用权抵押登记,依法应当进行土地估价和确认的当事人应提交土地估价及确认报告,改制企业还应提交土地资产处置方案和批准书。

申请土地使用权出租登记,当事人应当依法如实申报租金。

第四十五条 本章规定以外的以其他形式发生的土地权利变更,当事人应在变更发生之日起 30 日内,持土地登记规定的文件和有关证明文件,向国土资源管理部门申请变更土地登记。

第五章 罚 则

第四十六条 土地使用者、所有者不按本办法规定办理初始土地登记的,以非法占地论处;不按本办法规定办理变更土地登记或未按登记的土地用途使用土地的,按违法用地处理。

第四十七条 采取非法手段获取土地证书的,由国土资源管理部门注销土地登记,注销土地证书,并对当事人处以 1000 元以上 3000 元以下罚款。

擅自涂改、伪造、印刷、出售土地证书的,其土地证书无效,并对当事人处以 1000 元以上 5000 元以下罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十八条 国土资源管理部门在实施罚款处罚时,应当出具省财政部门统一监制的罚款收据,罚款应当按照规定上缴国库。

第四十九条 当事人对处罚不服的,可以依照

《行政复议条例》和《行政诉讼法》的规定申请复议或者起诉,逾期不申请复议也不向人民法院起诉又不履行处罚决定的,国土资源管理部门可以依法申请人民法院强制执行。

第五十条 登记机关及其工作人员应当忠于职守,秉公执法,对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分;构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

登记机关及其工作人员违反本办法,造成权利人损失的,应当负责赔偿。

第六章 附 则

第五十一条 省国土资源管理部门可以依据本办法制定实施细则,报省人民政府备案。

第五十二条 本办法自发布之日起施行。