

浙江省土地登记办法

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2672906>

第一章 总 则

第一条 为了加强土地权属管理,维护土地市场秩序,保障土地所有者、使用者和他项权利当事人的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》、《浙江省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内的国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和他项权利当事人,必须依照本办法的规定,申请土地登记。

确认林地的所有权或者使用权、水面和滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国渔业法》有关规定办理。

第三条 县级以上人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内的土地登记工作。

第四条 依法登记的土地所有权、使用权和他项权利受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

未经依法登记的土地,不得转让、出租和抵押。

第二章 土地所有权、使用权和他项权利登记

第五条 土地登记以宗地为基本单元。

拥有或者使用两宗以上土地的土地所有者或者使用者,应当分宗申请登记。

两个以上土地使用者共同使用同一宗土地的,应当分别申请登记。

第六条 依法使用划拨国有土地的,土地使用者应当自实地定点放样之日起 30 日内,向土地所在地县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级以上人民政府登记造册,核发国有土地使用权证书,确认使用权。

依法有偿使用国有土地的,土地使用者应当自依照有偿使用合同约定,支付土地使用权出让金等有偿使用费之日起 30 日内,向土地所在地县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级以上人民政府登记造册,核发国有土地使用权证书,确认使用权。

未确定使用权的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,负责保护管理。

第七条 省级国家机关、省属企事业单位和社会团体以及中央直属企事业单位依法使用本省行政区域内的国有土地的登记发证工作,由省人民政府土地行政主管部门负责,或者由其委托土地所在地市、县人民政府土地行政主管部门办理。

省人民政府土地行政主管部门对登记中的有关争议问题依法予以裁定,对违反规定的土地登记发证结果依法撤销,对委托的土地登记事务依法收回。

第八条 农民集体所有的土地,土地所有者或者发包者应当向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发集体土地所有权证书,确认所有权。

设区的市人民政府可以对市辖区内的农民集体所有的土地实行统一登记。

农民集体所有土地的所有权登记细则,由省人民政府土地行政主管部门制定。

第九条 农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,土地使用者应当自实地定点放样之日起 30 日内,向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发集体土地使用权证书,确认使用权。

农民集体所有的农用地,土地使用者应当向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发集体土地使用权证书,确认使用权。

但已经依法核发农村集体土地承包权证书的，可以不再办理土地使用权登记。未核发农村集体土地承包权证书的，土地承包合同作为土地登记的依据，并核发土地使用权证书。

农民集体所有的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地(不含责任山、自留山)依法用于农业生产的，土地使用者应当自承包、租赁、招投标文件批准之日起 30 日内，向土地所在地县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认使用权。

第十条 依法独立使用的地下空间，使用者应当自批准使用之日起 30 日内，向土地所在地县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级以上人民政府登记造册，核发地下空间土地使用权证书，确认使用权。

第十一条 有下列情形之一的，土地所有者、使用者应当在签订合同之日起 15 日内，向原登记机关办理土地他项权利设定登记：

- (一)依法抵押土地使用权的；
- (二)依法出租土地使用权的；
- (三)设定法律、法规规定需要登记的其他他项权利的。

他项权利发生变更的，当事人应当在批准变更或者变更发生之日起 15 日内，向原登记机关申请办理变更登记。

第十二条 有下列情形之一的，土地所有者、使用者应当在土地权属变更之日起 30 日内，向原登记机关申请办理土地权属变更登记：

- (一)依法转让土地使用权的；
- (二)依法继承土地使用权的；
- (三)因交换、调整土地而发生土地所有权、使用权变更的；
- (四)因处分抵押财产而取得土地使用权的；
- (五)因单位合并、分立、兼并等原因引起土地使用权变更的；
- (六)其他土地权属依法变更的情形。

第十三条 土地用途发生变更或者改变土地利用状况的，土地所有者、使用者或者其他权利当事人应当在批准变更或者变更发生之日起 30 日内，向原登记机关申请办理变更登记。

第十四条 土地开发建设项目竣工验收后，土地权利人应当在通过验收之日起 30 日内，向原登记机关申请办理变更登记。

因名称、法定代表人、地址、使用条件等登记事项发生变更的，土地所有者、使用者或者其他权利当事人应当在批准变更或者变更发生之日起 15 日内，向原登记机关申请办理变更登记。

第十五条 有下列情形之一的，土地所有者、使用者或者其他权利当事人应当向原登记机关申请办理注销登记：

- (一)依法收回土地使用权的；
- (二)国有土地使用权出让或者租赁期满，未申请续期或者申请续期未获批准的；
- (三)因自然灾害造成土地灭失的；
- (四)土地他项权利终止的；
- (五)法律、法规、规章规定应当注销登记的情形。

当事人有前款所列情形之一，未按照本办法规定申请办理注销登记的，由原登记机关直接办理注销登记，注销其土地证书。

第十六条 土地登记后，县级以上人民政府土地行政主管部门发现错登、骗登或者漏登的，应当及时办理更正登记；土地所有者、使用者、他项权利当事人以及其他利害关系人发现错登或漏登的，可以申请更正登记，县级以上人民政府土地行政主管部门应当办理更正登记。

办理更正登记的，应当及时予以公告。

第三章 土地登记程序

第十七条 申请土地登记，可以由土地所有者、使用者、他项权利当事人自行申请，也可以委托土地登记代理机构申请登记。

土地登记代理机构应当依照国家和省有关社会中介机构管理规定的条件和程序设立；从事土地登记代理业务的人员应当经省人民政府土地行政主管部门资格认定。

第十八条 申请土地登记，申请者应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提交下列文件：

(一)土地登记申请书；

(二)土地登记申请人的身份证明(个人的身份证明或者户籍证明，单位的营业执照及法定代表人证明)；

(三)土地权属来源证明；

(四)有地上建筑物和其他设施的，应当提交其权属证明；

(五)需要缴纳土地税费的，应当提交税费缴纳证明；

(六)法律、法规、规章规定应当提交的其他证明。

委托代理人申请土地登记的，还应提交授权委托书和代理人身份证明。

第十九条 土地登记申请书应当载明下列主要事项：

(一)申请人的名称、地址；

(二)土地坐落、面积、用途、等级；

(三)土地所有权、使用权和他项权利权属来源；

(四)申请人的签名盖章；

(五)其他需要载明的事项。

第二十条 申请人提交土地权属来源证明，应当符合下列规定：

(一)以划拨方式取得国有土地使用权的，应当提交县级以上人民政府依法批准的用地文件和国有土地划拨决定书；

(二)使用集体土地进行建设或者农业生产的，应当提交县级以上人民政府依法批准的用地文件或者土地使用合同；

(三)以出让方式取得国有土地使用权的，应当提交国有土地使用权出让合同及土地使用权出让金支付凭证；

(四)以入股方式取得国有土地使用权的，应当提交土地使用权入股的批准文件和入股合同；

(五)依法承租土地的，应当提交土地租赁的批准文件和租赁合同；

(六)以其他方式取得土地使用权的，应当提交合法的权属来源证明和其他有关文件。

第二十一条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当自收到土地登记申请之日起 10 日内，对申请人提交的文件资料进行全面审查，并按下列规定处理：

(一)符合本办法规定的，应当作出受理决定；

(二)申请人提供的证明材料不齐全或者不符合规定的，应当书面通知申请人限期补正；

(三)有本办法第二十二条情形之一的，应当作出不予受理决定；

(四)有本办法第二十三条情形之一的，应当作出暂缓登记决定。

收到土地登记申请的土地行政主管部门在前款规定时间内既未要求限期补正、又不作出受理决定的，审查期满即为受理。

第二十二条 申请土地登记有下列情形之一的，县级以上人民政府土地行政主管部门不

予受理：

- (一)不属于本机关管辖的；
- (二)在补正通知规定时间内未补正有关证明材料的；
- (三)不能提供合法土地权属来源证明的；
- (四)土地使用权转让、租赁期限超过土地使用权出让最高年限的；
- (五)按规定应当申报地价而未申报的，或者隐瞒、虚报地价的；
- (六)法律、法规、规章规定不予受理的其他情形。

第二十三条 有下列情形之一的，县级以上人民政府土地行政主管部门应当暂缓登记：

- (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)因依法查封地上建筑物和其他附着物等原因限制土地权利的；
- (四)法律、法规、规章规定应当暂缓登记的其他事项。

前款所列情形消除后，县级以上人民政府土地行政主管部门应当依法办理土地登记。

第二十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门依法不予受理或者暂缓登记的，应当作出书面决定，说明理由及依据，并告知申请人享有申请行政复议、提起行政诉讼的权利；必要时，应当事先组织听证。

第二十五条 县级以上人民政府土地行政主管部门受理土地登记申请后，应当进行地籍调查，审核土地权属、面积、用途、等级等；符合登记要求的，应当在本行政区域范围内公开发行的报纸或者县级以上人民政府指定的固定场所予以公告，公告期限为 15 日，但本办法第十四条规定的土地登记事项除外。

第二十六条 申请人和其他利害关系人对公告内容有异议的，可以在公告期限内向受理登记申请的土地行政主管部门申请复查，并提交复查申请书和有关证据材料。

土地行政主管部门收到复查申请书后，应当在 10 日内进行复查，并将复查结果书面通知复查申请人。

第二十七条 公告期满，凡符合土地登记条件的，土地行政主管部门经报请同级人民政府批准，应当制作土地登记卡，颁发、更换、变更、注销土地证书。

土地登记卡和土地证书是土地权利的合法凭证。土地证书遗失、损毁的，当事人应当及时按照有关规定向原土地登记机关申请补发。

申请人应当依照规定缴纳有关登记费用。登记费用的收取标准，应当按照权限由土地行政主管部门报财政、价格部门核定。

第二十八条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当在下列规定期限内办理土地登记：

- (一)国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权登记为 30 日；
- (二)土地用途变更或者改变土地利用状况登记为 30 日；
- (三)他项权利登记为 15 日；
- (四)注销登记为 15 日；
- (五)其他事项变更登记为 15 日。

前款规定期限从受理土地登记申请之日起计算，但公告期限除外。

第四章 监督管理

第二十九条 县级以上人民政府应当建立健全对土地登记活动的监督制度和责任追究制度，依法履行监督管理职责。

省人民政府土地行政主管部门应当加强对全省土地登记工作的监督检查，并根据实际情

况进行专项检查，发现土地登记有违法或不当的，应当及时予以纠正或查处。

第三十条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当采取措施，建立健全工作机制，加强对土地登记工作的监督管理。在查验登记文件时，发现有土地违法行为的，应当依法履行土地监察职能；在实施土地监察时，发现未申请办理土地登记的，应当责令当事人限期办理登记。

有关单位和个人对县级以上人民政府土地行政主管部门履行土地登记、土地监察职责，应当予以支持和配合，不得拒绝、阻碍土地管理监督检查人员依法执行职务。

第三十一条 自然人、法人和其他组织对土地行政主管部门的土地登记行为，有权向上级行政机关申诉或者检举。上级行政机关应当认真核查，并将核查结果及时答复申诉人或者检举人。

第三十二条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当以适当方式向社会公布土地登记的条件、程序、期限、收费标准等，方便申请人，并自觉接受监督。

第三十三条 从事土地登记工作的人员应当取得国家或省人民政府土地行政主管部门核发的土地登记人员资格证书，持证上岗。

第三十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当实行土地证书查验制度，及时更正违法或者不当的土地登记。具体办法由省人民政府土地行政主管部门制定。

第三十五条 土地所有者、使用者和他项权利当事人应当按照本办法规定的期限，如实申请土地登记，不得虚报或者瞒报。

任何单位和个人不得伪造、涂改、复制土地证书、土地登记文件资料，不得利用土地证书、土地登记文件从事非法活动。

第三十六条 有关组织和个人可以查询土地登记材料，除涉及国家秘密、商业秘密事项外，县级以上人民政府土地行政主管部门不得拒绝。

第五章 法律责任

第三十七条 对土地违法行为，法律、法规已有行政处罚规定的，按照有关法律、法规的规定执行。

第三十八条 违反本办法第六条、第八条、第九条、第十条、第十一条第一款规定，不申请办理土地登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理；逾期仍不办理的，给予警告，并可处以 2000 元以下罚款。

第三十九条 违反本办法第十一条第二款、第十二条、第十三条规定，土地所有者、使用者不办理土地变更登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理；逾期仍不办理的，给予警告，并可处以每平方米 10 元以上 20 元以下的罚款。

第四十条 违反本办法第十四条规定，土地所有者、使用者、他项权利当事人不办理土地变更登记的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期办理；逾期不办理的，给予警告，并可处以 1000 元以下的罚款。

第四十一条 有下列情形之一的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正，处以 1000 元以上 10000 元以下罚款，并收缴土地证书：

- (一)采取欺骗手段，骗取土地登记的；
- (二)伪造土地证书的；
- (三)涂改土地证书的。

第四十二条 在土地登记工作中有下列行为之一的，有关行政机关应当依法对直接责任人员和主管人员给予行政处分：

- (一)滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假的；

- (二)因工作严重失职造成错、漏登记，或者登记不当而不纠正的；
- (三)泄露工作中知悉的商业秘密的；
- (四)遗失登记材料，给申请人造成重大损失的；
- (五)刁难当事人，或者收受贿赂的；
- (六)违反规定收取费用的；
- (七)拒绝接受上级行政机关监督检查的。

土地行政主管部门及其工作人员因工作失职，造成当事人损失的，应当予以赔偿。

第四十三条 违反本办法规定，涉嫌犯罪的，有关行政机关应当依照法律、行政法规的规定移送司法机关处理。

第六章 附 则

第四十四条 本办法自 2002 年 6 月 1 日起施行。