摇图书在版编目(悦阅)数据

摇中华人民共和国法典 辕法律出版社法规出版中心编援
摇 原北京 :法律出版社

摇陨泽晕苑原缘藻远原遭园苑园原原

摇Ⅰ援中…摇Ⅱ援全摇Ⅲ援法典 原中国摇Ⅳ援悦阅悦…

摇中国版本图书馆 悦阅数据核字(圆园圆圆)第 园园园园园号

摇©法律出版社 · 中国

法律出版社 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮政编码:
电子邮件 辕
网址 辕
法规出版中心 辕北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(邮政编码:
电子邮件 辕
读者热线 辕

书号 :

需要全本请访问 www.ertongbook

山东省土地登记条例

（员怨怨元年 远月 员缘日山东省第八届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过摇根据 圆园园园年 员员月 圆园日山东省第九届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过的《山东省人民代表大会常务委员会关于修改〈山东省土地登记条例〉的决定》修正）

第一章摇总摇则

第一条摇为加强土地登记管理，保护土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规，结合我省实际情况，制定本条例。

第二条摇本条例所称土地登记是指县级以上人民政府及土地登记机关根据土地登记申请人的申请依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权及土地他项权利（以下统称土地权利）进行确认，核发土地证书的行为。

本条例所称土地权利人是指经依法登记取得土地权利的单位和个人。

本条例所称土地他项权利是指依据土地所有权、使用权取得的抵押权、承租权等项权利。

第三条摇本省行政区域内土地权利的取得、变更、终止，均应依照本条例规定进行登记，但法律、法规规定颁发土地承包经营权证书的除外。摇

第四条摇县级以上人民政府土地行政主管部门是土地的登记机关，负责本行政区域内的土地登记工作。

第五条摇土地登记以宗地为基本单元。

宗地是指由土地权属界址线封闭的地块。

土地使用权类型、期限和用途不同的，应当分别划宗。

第六条摇土地登记依照下列程序进行：

（一）土地登记申请；

（二）地籍调查；

（三）权属审核；

（四）注册登记；

（五）核发或者更换、注销土地证书。

第七条摇经依法登记确认的土地权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

土地证书是土地权利人依法拥有的对土地占有、使用、收益及处分权利的法律凭证。

第八条摇未经依法登记的土地，不得转让、出租或者抵押。

未经依法登记的土地，其地上建筑物及其他附着物所有权或者其他权利不得先行登记。

第二章摇登 记 申 请

第九条摇国有土地使用权由使用该国有土地的单位或者个人申请登记。

集体土地属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会申请登记；属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）集体经济组织申请登记，乡（镇）集体经济组织不健全的，可由乡（镇）人民政府代为申请登记。

集体土地使用权由使用该土地的单位或者个人申请登记。

与地上土地使用权分离的经批准独立使用的地下空间，由使用者申请地下空间的土地使用权登记。

土地他项权利由符合取得土地他项权利的单位或者个人向原土地登记机关申请登记。

公共设施和市政设施用地，由其主管单位申请登记。

两个或者两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，应当分别申请登记。

跨县级行政区域的，应当分别向土地所在地的土地登记机关申请登记。

第十条摇土地登记申请人可以委托他人代理申请登记。委托他人申请登记的，应当出具书面委托书。境外申请人委托他人代

理的，应当按国家规定办理公证或者认证。

第十一条摇土地登记申请人申请土地登记，应当提交下列文件资料：

（一）土地登记申请书；

（二）单位设立证明、法定代表人证明或者个人身份证明及户籍证明；

（三）土地权属证明，属于共同使用一宗土地的，还须提交共有人共同使用该宗土地的约定、协议等资料；

（四）地上建筑物及其他附着物的合法产权证明；

（五）法律、法规、规章规定需要提交的其他文件资料。

委托他人代理申请登记的，应当同时提交土地登记委托书和委托代理人身份证明。

第十二条摇土地登记包括初始土地登记和变更土地登记。

第十三条摇以划拨或者出让、租赁、作价出资或者入股等方式使用国有土地及使用集体土地的，应当申请初始土地登记。

集体土地所有者应当申请初始土地登记。

第十四条摇经初始登记的土地有下列情形之一的，土地登记申请人应当自土地权利变更事实发生之日起三十日内申请变更土地登记：

（一）因土地征用、交换、调整等原因导致集体土地所有权转移的；

（二）土地使用权转让、继承、分割、合并的；

（三）以赠与、继承、买卖、交换、分割、拆迁等方式处分地上建筑物及其他附着物而引起土地使用权转移的；

（四）土地用途发生变化的；

（五）土地权利人姓名、名称发生变化的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

土地所有权、使用权变更的，自变更登记之日起生效。

第十五条摇预售商品房的，预售人应当在办理商品房预售许可证明之日起三十日内，持土地证书和商品房预售许可证明向土地登记机关申请商品房预售土地登记，领取商品房用地宗地分割转让登记证明，并将商品房用地宗地分割转让登记证明的用途告知购房人。

购房人应当自领取房屋产权证之日起三十日内，持商品房用

地宗地分割转让登记证明、房屋产权证书到土地登记机关领取土地证书。

第十六条摇出售公有住房的,出售单位应当自房屋产权登记发证之日起三十日内,持公有住房出售合同、房屋产权证书和原土地证书办理变更土地登记。

第十七条摇城镇居民住房上市交易的,当事人应当自合同签订之日起三十日内,持土地证书、房屋产权证书、交易合同向土地登记机关申请变更土地登记。

第十八条摇依法出租或者抵押土地使用权的,土地登记申请人应当自土地使用权租赁或者抵押合同签订之日起十五日内,持土地证书、土地使用权租赁合同、抵押合同,向土地登记机关申请土地使用权出租或者抵押登记。

其他土地他项权利的取得,由当事人在合同签订之日起十五日内,申请土地他项权利登记。经登记的土地他项权利发生变更的,申请人应当自合同变更之日起十五日内,持有关文件资料向土地登记机关申请土地他项权利变更登记。

第十九条摇有下列情形之一的,土地权利人应当自土地权利终止事实发生之日起三十日内,持有关证明材料向土地登记机关申请注销登记:

(一)土地使用期限届满不再续用的;

(二)因不可抗力造成土地灭失的;

(三)土地使用权出租、抵押合同终止的;

(四)土地权利终止的其他情形。

第二十条摇单位和个人需临时用地的,应当自临时用地申请被批准之日起十五日内,持有关批准文件向土地登记机关申请临时用地登记。

第二十一条摇土地登记申请人应当按国家规定缴纳土地登记费。

第三章摇受 理 审 核

第二十二条摇土地登记机关接到土地登记申请后,应当对申请人提交的有关文件资料进行审查。凡符合规定条件的,应当予以受理 有下列情形之一的,不予受理:

源需要全本请访问 www.ertongbook

（一）申请登记的土地不在本行政区域内的；

（二）土地登记申请人没有合法身份证明的；

（三）土地权属来源不明的；

（四）其他不符合法律、法规规定条件的。

第二十三条摇土地登记机关受理土地登记申请后，对初始土地登记和涉及土地权属界址点，线发生变化的变更土地登记，应当进行地籍调查，对土地权属、面积、等级、用途、地价等进行审核。

土地登记机关进行地籍调查可以组织土地登记申请人及相邻利害关系人进行现场指界。相邻利害关系人应当予以配合。相邻利害关系人无正当理由拒不指界的，由土地登记机关根据有关地籍资料、现状界址及指界情况确定宗地界线，并书面送达或者公告送达相邻利害关系人。

土地宗地界线有争议的，应当按照人民政府依法作出的处理决定予以确定。

第二十四条摇土地登记申请人或者利害关系人对土地登记机关审核结果有异议的，可以自土地登记机关告知之日起十五日内向土地登记机关申请复查，土地登记机关应当自接到复查申请之日起三十日内作出复查决定，并将复查结果书面通知复查申请人。异议成立的，复查所需费用由土地登记机关承担；异议不成立的，复查所需费用由复查申请人承担。

第四章摇注 册 登 记

第二十五条摇国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权的登记申请，经土地登记机关审核权属合法、界址清楚、面积准确的予以登记，由本级人民政府核发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》。

第二十六条摇土地他项权利登记申请经审核符合下列条件的，土地登记机关应当准予登记，核发《土地他项权利证明书》：

（一）土地所有权、使用权业经依法登记；

（二）设定的土地他项权利业经土地所有权人、使用权人同意；

（三）符合法律、法规规定的出租、抵押条件和其他条件。

第二十七条摇土地登记申请有下列情形之一的，土地登记机

关应当自受理登记申请之日起三十日内作出暂缓登记的决定，书面通知土地登记申请人并说明理由：

（一）非法转让、出租、抵押或者违法用地，尚未依法处理的；

（二）土地权属有争议，尚未解决的；

（三）依法限制土地权利或者因依法查封地上建筑物及其他附着物而限制土地权利的；

（四）对土地登记审核结果有异议的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

前款规定暂缓登记的情形消除后，土地登记机关应当按照本条例规定予以核准登记。

第二十八条摇土地登记应当包括下列内容：

（一）土地权利人的姓名、名称、地址；

（二）土地权属性质、来源；

（三）土地坐落、四至及所在图幅号、地籍号；

（四）土地用途、面积、等级、地价；

（五）使用期限、终止日期；

（六）登记日期；

（七）法律、法规、规章规定的其他内容。

第二十九条摇土地权利人发现土地登记结果有误或者有遗漏的，可以申请土地更正登记，经土地登记机关审核，申请属实的，办理更正登记。

因土地登记机关审查疏忽造成错登的，土地登记机关应当予以纠正，注销错登的土地证书，无偿办理更正登记，并将更正登记的结果书面通知土地权利人。

第三十条摇土地登记申请人采取隐瞒事实或者伪造证件、文件资料等欺骗手段获准土地登记的，土地登记机关可以按程序撤销全部或者部分登记内容，并将撤销登记结果书面通知当事人。

第三十一条摇有下列情形之一的，土地登记机关可以直接办理注销土地登记，并自注销之日起十五日内书面通知原土地权利人：

（一）依照本条例第十九条规定应当申请注销登记而未申请的；

（二）依法收回土地使用权的；

（三）抵押土地被依法处置的；

（四）土地被依法征用或者农村集体经济组织全部成员成建制转为城镇居民的；

（五）依法可以直接办理注销登记的其他情形。

第三十二条摇更正、撤销、注销的土地证书，自被更正、撤销、注销之日起原土地证书即行失效。原持证人应当自接到通知之日起三十日内，将土地证书送交土地登记机关，逾期不交的，土地登记机关予以公告注销。

第三十三条摇土地登记应当在下列期限内办结，并核发土地证书：

（一）初始土地登记自受理申请之日起六十日内；

（二）土地所有权、使用权变更登记自受理申请之日起三十日内；

（三）土地他项权利登记及变更登记自受理申请之日起十五日内。

处理异议的时间不计算在前款规定的期限内。

第三十四条摇土地登记机关应当设置土地登记簿，对土地登记事项全面、真实、准确记载，并永久保存。土地证书的记载与土地登记簿的记载不一致的，以土地登记簿的记载为准。

除军事设施等保密单位的土地登记资料和土地登记中有保密要求的资料外，土地登记资料可以按国家有关规定公开查询。

第三十五条摇土地证书应当妥善保存。土地证书灭失的，土地权利人应当向土地登记机关申请补发，并在当地主要媒体上公告。自公告之日起六十日内无异议的，注销原土地证书，补发新证书。

第三十六条摇任何单位和个人不得伪造、涂改土地证书。

第五章摇法 律 责 任

第三十七条摇未依照本条例规定申请国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权变更登记的，由土地登记机关责令限期申请登记。

第三十八条摇以出让方式取得的房地产开发用地未经登记取得土地使用权证书而转让房地产的，由土地登记机关没收违法所得，可以并处非法所得百分之五十以下的罚款。

第三十九条摇伪造、骗取或者涂改土地证书的,其土地证书无效,由土地登记机关没收土地证书,并处以五千元以上二万元以下的罚款 构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第四十条摇未按注册登记的用途使用土地的,由土地登记机关责令限期改正 逾期不改正的,由县级以上人民政府依法收回土地使用权,注销土地登记,并没收土地使用证。

第四十一条摇当事人对土地登记机关作出的具体行政行为不服的,可以依法申请复议,也可以直接向人民法院起诉。但当事人认为行政机关的具体行政行为侵犯其依法取得的土地所有权或者使用权的,应当先申请行政复议,对行政复议决定不服的,可以依法向人民法院提起诉讼。当事人逾期不申请复议也不向人民法院起诉又不履行决定的,由作出决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十二条摇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负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政处分 构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任:

(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。

土地登记机关及其工作人员因工作失职,给当事人造成损失的,应当予以赔偿。

第六章摇附摇摇则

第四十三条摇本条例规定的土地证书,由省人民政府土地行政主管部门按照国家有关规定统一组织印制。

第四十四条摇本条例自公布之日起施行。

愿