

苏州市土地登记条例

(1995年 12月 15日苏州市第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议制定 1995年 12月 15日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十五次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了规范土地登记行为,维护土地的社会主义公有制,保障土地权利人的合法权益,促进土地市场的健康发展,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》等有关法律、法规的规定,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例所称土地登记,是指市、县级市人民政府依法对本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土地权利,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 本市行政区域内的土地权利人必须根据本条例依法申请土地登记。

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

第四条 市、县级市土地行政主管部门(以下简称土地部门)按照管理权限负责土地登记工作的监督管理。

市和县级市、区土地登记机构受市、县级市土地部门的委托,具体办理规定范围内的土地登记工作。

第二章 摇 一 般 规 定

第五条 摇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的普遍登记。

变更土地登记,是指初始土地登记以外的日常土地登记。包括国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权、土地他项权利变更登记,土地用途变更登记,名称、地址变更登记,注销土地登记等。

第六条 摇土地权利人申请土地登记应当提交下列材料:

(一)土地登记申请书;

(二)单位法定代表人或者主要负责人证明、个人身份证明或者户籍证明;

(三)土地证书或者土地权属来源证明;

(四)地上建筑物、附着物权属证明;

(五)依法缴纳土地税费的凭证;

(六)依法应当提供的其他材料。

委托他人代理申请土地登记的,代理人还应当提交授权委托书和本人身份证明。

土地部门应当在受理土地登记场所,将申请土地登记应当提交材料的项目、不予受理登记和暂缓登记的规定、登记程序、收费标准、办理期限、登记工作人员职责等予以公示。

第七条 摇土地部门受理土地登记申请后,应当对申请登记的宗地进行地籍调查,确定权属界线。

相邻宗地权属界线由相关土地权利人确认,相关土地权利人无正当理由拒绝确认的,由土地部门根据规定处理。

变更土地登记不涉及权属界线变化的,土地部门以原地籍调查为依据办理变更登记。

第八条 摇土地部门应当在收到土地登记申请之日起七日内,依法作出受理登记或者不予受理登记、暂缓登记的决定,并书面告知申请人。暂缓登记的情形消除后,申请人重新提出申请的,土地部门审查属实后,应当予以受理。

土地部门自决定受理土地登记之日起,应当在下列规定的期

限内办结土地登记手续：

(一)办理土地所有权、使用权变更登记和土地用途变更登记为二十日内；

(二)办理土地他项权利登记和名称、地址变更登记以及注销土地登记为十日内。

土地登记注册后,发现错登或者漏登的,土地部门应当及时予以更正;土地权利人也可以申请更正登记。利害关系人对土地登记有异议的,可以提出更正要求。

第九条摇土地部门执法人员依法履行监督检查职责时,可以查验土地证书。土地权利人及有关人员应当协助查验,不得阻挠。

经省土地部门批准,市、县级市土地部门可以对本行政区域内的土地证书进行普遍查验。土地权利人应当按照规定的期限接受查验。

建设、房管、工商等有关部门履行职责涉及土地权利的,应当查验土地证书,证实土地权利。

第十条摇依法取得房地产开发用地的,应当先办理土地登记,凭国有土地使用权证书申请商品房预售和房产登记。

房地产转让或者变更时,应当先办理房产变更登记,凭变更后的房屋所有权证书申请土地使用权变更登记。

第十一条摇土地证书灭失的,土地权利人应当及时向土地部门报失,并在当地主要报纸上登报声明。见报之日起三个月内无异议的,可以申请补发土地证书。补发的土地证书上应当注明“补发”字样。

第十二条摇土地登记的宗地划分、共有使用权的面积分摊、用途确定等标准,由市土地部门按照国家 and 省的规定另行制定。

第十三条摇土地登记工作人员必须经考核合格,领取资格证书,方可持证上岗。

第三章摇初始土地登记

第十四条摇初始土地登记由市、县级市人民政府发布通告。申请人应当在通告规定的时间内到指定地点向土地登记机构申请登记。

第十五条摇经调查、审核,土地部门对权属合法、界址清楚、面
猿

积准确的宗地予以公告。公告期满,土地权利人及利害关系人对土地登记审核结果未提出异议的,由土地部门报经同级人民政府批准后,办理注册登记,发放土地证书。

未确定使用权的国有土地,由市、县级市人民政府登记造册,土地部门负责保护和管理。

第四章 摇变更土地登记

第一节 摇国有土地使用权和集体土地所有权、使用权变更登记

摇摇 第十六条摇依法取得国有土地使用权的,按照下列要求申请土地登记:

(一)以划拨方式取得国有土地使用权的,土地权利人在划拨批准后三十日内,申请国有土地使用权登记。

(二)以出让方式取得国有土地使用权的,受让方应当在按照出让合同约定缴纳全部出让金后三十日内,申请国有土地使用权登记;出让合同约定分期支付出让金的,受让方分期缴纳出让金后,经出让方同意,可以分期申请国有土地使用权登记。

(三)以补办出让手续取得国有土地使用权的,原划拨土地使用者应当在按照补办的出让合同约定缴纳全部出让金后三十日内,申请国有土地使用权登记。

(四)国家将国有土地使用权以作价出资或者入股方式让与企业的,该企业应当在签订合同之日起三十日内,申请国有土地使用权登记。

(五)国家将国有土地租赁的,取得国有土地使用权的承租人应当在签订租赁合同之日起三十日内,申请国有土地使用权登记。

(六)集体土地依法转为国有土地后,原集体土地使用者继续使用土地的,应当在土地所有权性质变更后三十日内,申请国有土地使用权登记。

第十七条摇依法取得集体土地使用权进行建设的,该土地使用者应当在获准使用土地后三十日内,申请集体土地使用权登记。

第十八条摇转让国有土地使用权的,当事人应当在国有土地

使用权转让后三十日内,按照下列要求申请变更土地登记:

(一)转让以划拨方式取得的国有土地使用权的,按照国家规定补办出让手续,缴纳土地使用权出让金,或者经有批准权的人民政府批准并上缴土地收益后,申请变更土地登记。

(二)转让以出让方式取得的国有土地使用权的,持转让合同、转让土地成交价格申报材料 and 有关土地登记材料申请变更土地登记。

(三)转让以国家作价出资或者入股方式取得的国有土地使用权的,持转让合同和有关土地登记材料申请变更土地登记。

(四)转让以国有土地租赁方式取得的土地使用权的,经出租方同意后,持有关证明、转让合同和有关土地登记材料申请变更土地登记。

第十九条 商品房出售涉及国有土地使用权分割转让的,房地产开发企业必须依法领取国有土地使用权分割转让许可证;购买人应当在房屋交付使用后九十日内,持商品房买卖合同、国有土地使用权分割转让许可证和有关土地登记材料申请变更土地登记。

第二十条 因私房买卖、赠与、继承、析产等涉及国有土地使用权转移的,土地权利当事人应当在合同成立或者其他有关法律文书生效后三十日内,持原土地证书、变更后的房屋所有权证书和有关土地登记材料申请变更土地登记。买卖的私房用地属于划拨国有土地的,必须提供划拨土地使用权准予转移的批准文件和上缴土地收益的凭证;但是,房改房首次转移的,按照有关规定办理。

第二十一条 法院或者仲裁机构裁判地上建筑物、附着物转移涉及属于划拨方式取得的国有土地使用权转移的,应当与当地土地部门协商一致。依法可以不改变划拨性质的,受让方应当在法律文书生效之日起三十日内,持生效的法律文书和有关土地登记材料,申请变更土地登记;改变划拨性质的,受让方应当在法律文书生效之日起三十日内,持生效的法律文书、土地出让金缴纳凭证和有关土地登记材料,申请变更土地登记。

法院或者仲裁机构裁判属于出让方式取得的国有土地使用权转移的,受让方应当在法律文书生效之日起三十日内,持生效的法律文书、土地价格评估材料和有关土地登记材料,申请变更土地登记。

第二十二条 因单位合并、分立、企业兼并等原因引起土地使用权转移的,当事人应当在签订合同或者接到批准文件后三十日内,申请变更土地登记。

第二十三条 集体所有的土地部分被征用的,被征地的集体经济组织应当在土地征用批准后三十日内,申请集体土地所有权变更登记。

第二十四条 因交换、调整土地引起国有土地使用权或者集体土地所有权、使用权转移的,当事人应当在接到批准文件后三十日内,申请变更土地登记。

第二十五条 依法取得的集体非农业建设用地使用权,以租赁、联营、作价入股等方式进行流转的,当事人应当在接到批准文件后三十日内,申请变更土地登记。

第二节 土地他项权利变更登记

第二十六条 依法抵押无地上建筑物、附着物的国有土地使用权,当事人应当在抵押合同签订之日起十五日内,持抵押合同和有关土地登记材料申请土地他项权利登记。

国有土地使用权、集体土地使用权随同房屋所有权进行抵押的,当事人应当在抵押合同签订之日起十五日内,分别到土地部门和房管部门申请他项权利登记。

第二十七条 土地使用者依法出租无地上建筑物、附着物的土地使用权,租赁双方应当在租赁合同签订之日起十五日内,持土地证书、租赁合同和有关土地登记材料,申请土地他项权利登记。

以营利为目的,将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,租赁双方应当在办理房屋租赁登记后十五日内,到土地部门申请土地他项权利登记,并上缴租金中所含的土地收益。

第二十八条 土地使用权抵押或者出租期间,抵押或者租赁合同发生变更的,抵押或者租赁当事人应当在合同发生变更后十五日内,申请土地他项权利变更登记。

第二十九条 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当在抵押权处分后三十日内,申请变更土地登记。

第三节 土地用途、名称、地址变更登记和 注销土地登记

第三十条 土地用途发生变更的，土地权利人应当在批准变更之日起三十日内，持批准文件和有关土地登记材料申请土地用途变更登记。

第三十一条 土地权利人更改名称或者通讯地址的，应当在更改后十五日内，持更名或者更址的证明和有关土地登记材料申请名称、地址变更登记。

第三十二条 有下列情形之一的，土地部门应当依法办理注销土地登记：

- (一) 依法被收回土地使用权的；
- (二) 国有土地使用权出让或者国有土地租赁期满，未申请续期或者续期申请未获批准的；
- (三) 土地使用权抵押、出租等土地他项权利终止的；
- (四) 农民集体所有的土地全部被征用或者农村集体经济组织成员全部转为非农业人口的；
- (五) 因自然灾害等造成土地权利灭失的；
- (六) 其他依法被终止土地权利的。

第五章 法律责任

第三十三条 不按照规定申请土地变更登记的，土地部门应当责令其限期申请登记。

未经登记的土地使用权转让、出租、抵押的，依照有关法律、法规的规定处罚。

第三十四条 申请人在申请土地登记时，故意隐瞒真实情况或者弄虚作假致使土地登记内容失实的，或者擅自涂改土地证书的，由市、县级市人民政府注销土地登记，吊销土地证书，并由土地部门处以一千元以上三千元以下的罚款。

伪造、买卖土地证书的，由土地部门没收其伪造、买卖的土地证书，并将其移送司法机关处理。

第三十五条 因土地登记工作人员过错导致土地登记内容有误的，土地部门应当予以更正，造成土地权利人经济损失的，土地

部门应当给予赔偿。

土地登记工作人员不依法办理土地登记或者故意拖延办理土地登记的,土地部门应当予以纠正;情节严重的,依法给予行政处分。

土地部门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依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十六条 本条例自 1995 年 10 月 1 日起施行。