

# 福建省土地登记条例

(1996年5月31日福建省第八届人民代表大会常务委  
员会第二十三次会议通过)

## 第一章 总 则

**第一条** 为维护社会主义土地公有制，加强土地管理，保护土地所有者、使用者和他项权利人（以下统称土地权利人）的合法权益，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

**第二条** 土地登记是依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地建设用地使用权和他项权利（以下统称土地权利）进行审查确认、登记造册、颁发证书。

**第三条** 土地权利的取得、设定、变更、终止等，必须依照本条例的规定进行登记。未经登记的土地使用权不得转让、出租、抵押。

确认林地的所有权或者使用权，依照《中华人民共和国森林法》的有关规定办理。

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。

**第四条** 县级以上地方人民政府土地管理部门是土地权利

的登记部门（以下简称登记部门），按照下列规定权限，负责土地登记工作：

（一）省属国家机关、社会团体、企事业单位和中央直属单位，依法取得本省境内的国有土地使用权，由省人民政府土地管理部门登记；

（二）地（市）属国家机关、社会团体和企事业单位，依法取得的国有土地使用权，由地（市）级人民政府土地管理部门登记；

（三）依法取得跨行政区域的国有土地使用权，由其共同上一级人民政府土地管理部门登记；

（四）本款一、二、三项规定以外的土地登记，由县级人民政府土地管理部门负责。

上级登记部门可以将其负责的土地登记工作委托下级登记部门办理。受委托的登记部门在登记过程中形成的文件资料应当单独立卷归档，并报上级登记部门备案。

**第五条** 初始登记后设定他项权利的，或者已经登记的他项权利发生变更的，应当在设定或者变更后，持有关证明文件向登记部门申请他项权利登记。

他项权利是指土地所有权或土地使用权所派生的权利，包括抵押权、租赁权、通行权等。

**第六条** 土地登记部门及登记人员应当依法登记，提高效率，方便土地权利人。

## **第二章 一般规定**

**第七条** 土地登记以一宗地为单位进行。宗地是指以土地权属界线组成的封闭地块。

使用或拥有两宗以上土地的，土地权利人应当按宗申请登记。

土地登记应当记载土地权利人名称、权属性质、权属来源、取得时间、使用年限、变化情况，以及土地的位置、等级、面积、用途、界线等事项。

登记部门登记的资料，应当允许土地权利人查阅、抄录或者复印。

**第八条** 土地登记申请人为：

- （一）国有土地使用权的，为使用国有土地的单位或个人；
- （二）集体土地所有权的，为乡、村集体经济组织，没有集体经济组织的，为村民委员会；
- （三）集体建设用地使用权的，为使用集体土地进行非农业建设的单位或个人；

（四）公共和市政设施用地的，为其经营管理单位；

（五）以土地使用权作价入股或与外商举办合资企业的，为合资经营企业；

（六）以土地使用权作为合作条件，举办合作企业，为原土地使用权人；

（七）外商独资企业的，为该外资企业。

前款五、六、七项规定适用于港、澳、台商投资企业用地的土地登记申请人。

**第九条** 申请土地登记，可以由土地权利人办理，也可以出具委托书，委托他人办理。境外申请人委托他人代理的，其委托书应当按国家规定办理公证、认证。

**第十条** 申请土地登记，应当按本条例规定的期限提交申请书及有关文件。当事人因不可抗力或有其他正当理由不能在规定的期限内申请登记的，在障碍消除后的十日内，顺延登记期限。

登记部门在受理申请人的申请后，应予编号并给回执。

**第十一条** 有下列情形之一的，不予受理登记申请：

（一）申请登记的土地不在登记辖区内的；

（二）土地登记申请人没有合法身份证件；

- (三) 土地权属来源不明的;
- (四) 申请文件不齐全或不符合规定的;
- (五) 其他按规定不能登记发证的。

**第十二条** 有下列情形之一的，登记部门应当暂缓登记：

- (一) 非法转让土地使用权及其他违法用地，尚未依法处理的；
- (二) 土地权属有争议的，尚未解决的；
- (三) 因拆除、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。

暂缓登记情形消除后，登记部门应予核准登记。

**第十三条** 有下列情形之一的，由登记部门直接登记：

- (一) 依法收回或以其他方式限定土地使用权的；
- (二) 因不可抗力造成土地灭失使划拨土地使用权灭失的；
- (三) 集体所有土地被依法征用的；
- (四) 尚未确定土地使用权的国有土地；
- (五) 土地使用期限届满，当事人未按期办理注销登记的；
- (六) 法律、法规规定的其他情形。

**第十四条** 有下列情形之一的，登记部门可以决定撤销全部或部分已核准的登记事项：

（一）当事人在申请登记时隐瞒真实情况或以伪造有关证件等欺骗手段获准登记的；

（二）核准登记事项错误或不当的。

撤销核准登记的决定应当书面通知当事人。当事人对撤销核准登记决定不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

**第十五条** 登记部门自受理申请之日起，核准登记或决定暂缓登记的期限分别为：

（一）初始登记为三个月内；

（二）变更登记为一个月内；

（三）租赁、抵押登记为三日内；

（四）注销登记为三日内。

处理异议时间不计算在前款所列期限内。

**第十六条** 土地登记申请经审查符合规定条件的，登记部门应当在规定的期限内予以核准登记，确认其土地权利，发给土地权利证书；对不符合规定条件的，予以驳回登记申请，并书面通知申请人。

申请人对驳回登记申请不服的，可在接到通知书之日起十五日内向登记部门申请复核。

登记部门应当在收到复核申请书之日起十日内重新审查，并作出复核决定。申请人对登记部门的复核决定不服的，可以依法申请行政复议或向人民法院提起行政诉讼。

### **第十七条** 土地权利证书不得涂改或者伪造。

土地权利证书的记载与土地登记簿（册）的记载不一致的，以土地登记簿（册）的记载为准。土地登记簿（册）有划改的，应加盖登记部门的校对章。

当事人对土地登记簿（册）的记载有异议的，登记部门应当查核原始凭证，并以有效的原始凭证为准。

**第十八条** 登记部门对申请登记的土地需要进行权属调查的，应当按下列规定，提前五日书面通知被调查宗地和相邻宗地的权利人到现场共同指界：

（一）单位拥有或使用的土地，由其法定代表人或其代理人持身份证件出席指界；

（二）个人使用的土地，由户主或其代理人持身份证明或户籍证件到现场指界。

宗地权属界线经指界认可后，指界人必须在地籍调查表上签

字或盖章，由登记部门设立权属界址标志。指界人指界认可，但拒绝在地籍调查表上签字或盖章的，视同缺席指界。

指界人对土地权属界线有争议的，由登记部门调解；调解不成的，按土地权属争议处理。

**第十九条** 宗地相邻各方缺席指界的，按下列办法处理：

（一）一方缺席的，根据界线另一方所指界线或双方提供的权属图件上的界线确定；

（二）双方缺席的，根据双方提供权属图件上的界线确定。

依照前款规定办法确定的界线，登记部门应当将划界结果书面通知缺席方。缺席方如有异议，必须在十五日内申请重新审核、划界。

### **第三章 初始登记**

**第二十条** 初始登记的申请期限分别为：

（一）县级以上地方人民政府总登记公告规定的期限内，或者在知道总登记公告或接到登记部门通知之日起十日内；

（二）以划拨方式取得建设用地的在建项目，应当在建设项目竣工之日起三十日内；



（三）以出让方式取得国有土地使用权的，应当在缴清土地使用权出让金之日起三十日内。

**第二十一条** 申请初始登记，应当提交下列文件：

- （一）土地登记申请书；
- （二）身份证件；
- （三）土地权属来源证明文件。

**第二十二条** 1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以前使用的土地，未经登记部门确权、发证的，应当提交土地权属来源证明文件，包括土地所有权证、房地产所有权证、宅基地使用证、清查用地时补办的用地证明或建筑许可执照等。

原有土地权属证件不全或依据不足的，还须提交权利来源和权属演变的书面报告、所在地居（村）民委员会证明和法律责任的具结书。

**第二十三条** 以划拨方式取得建设用地的，应当提交的权属来源证明文件包括：

- （一）人民政府批准用地文件；
- （二）征地红线图；
- （三）总平面布置图；

（四）征（拨）用地补偿协议书；

（五）外商投资企业还须提交土地使用合同。

**第二十四条** 以出让方式取得土地使用权的，应当提交的权属来源证明文件包括：

（一）国有土地使用权出让合同；

（二）人民政府批准用地文件；

（三）土地使用权出让金已全额缴纳凭据；

（四）受让人自行负责拆迁安置或征地补偿的，应当同时提交已落实的拆迁安置方案或征用土地补偿协议书。

**第二十五条** 土地登记申请经初步审查符合登记条件的，由登记部门组织地籍调查，经调查认定土地权属合法、界址清楚、面积准确的，予以公告。

公告期限为三十日。公告期间，申请人或利害关系人对土地登记审查结果提出异议的，登记部门应当对异议内容进行审查，并按下列规定处理：

（一）异议成立的，予以暂缓登记；

（二）异议不能成立的，书面驳回异议申请。

公告期满，申请人及利害关系人对土地登记审查结果未提出

异议的，由登记部门注册登记，颁发土地权利证书。

## 第四章 变更登记

### 第二十六条 变更登记分为：

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

**第二十七条** 有下列情形之一的，必须向登记部门申请办理土地权属变更登记：

- （一）土地使用权依法转让的；
- （二）因赠与、继承、买卖、交换、分割、拆迁地上建筑物、其他附着物或以土地使用权作价入股等引起土地使用权转移的；
- （三）因机构调整、企业兼并、分立或新设股份制企业等涉

及土地使用权转移、合并或分割的；

（四）农地调整、交换引起土地所有权变更的；

（五）依法强制性转移土地所有权或使用权的；

（六）因处分抵押的土地使用权而发生土地权属转移的；

（七）因其他原因发生土地权属变更的。

**第二十八条** 申请土地权属变更登记应当提交下列证件和材料：

（一）变更登记申请书；

（二）原土地权利证书；

（三）变更后的房屋所有权证书；

（四）身份证件。

**第二十九条** 土地使用权及其连同地上建筑物、其他附着物赠与、继承、析产、买卖、交换、分割、联建、联营、合资等涉及土地权属变更的，应当按下列规定提交变更依据材料：

（一）买卖、交换、分割协议书，作价入股协议书，联建、联营或合资合同，继承、析产证明文书，经公证的赠与协议书；

（二）有关土地税费的缴款凭据。

除继承、析产外，划拨土地使用权权属变更登记，还应当提

交补交土地使用权出让金的凭证或收益金凭证和县级以上地方人民政府同意转让的批准文件。

**第三十条** 因机构调整、企业兼并、分立等涉及土地权属变更的，应当提交机构调整、企业兼并、分立的批准文件和房地产价格评估报告书等文件。

凡使用国有土地的企业、行政事业单位及社会团体，将土地使用权转为非国有的单位或个人的，还应当提交国有资产管理部门的批准文件。

**第三十一条** 改组或新设立股份制企业涉及土地权属变更的，应当按下列规定提交文件：

- （一）成立股份制企业的批准文件；
- （二）房地产价格评估报告书；
- （三）土地使用权作价入股批准文件。

以划拨方式取得土地使用权的股份制企业，应当先补办土地使用权出让手续，然后持合同及出让金支付凭证向登记部门办理变更登记。

**第三十二条** 因处分抵押财产而取得土地使用权的，土地登记的申请人应当提交下列文件：

- （一）土地使用权抵押合同；

(二) 处分财产的证明文件;

(三) 有关土地税费的缴纳凭据。

**第三十三条** 建设项目用地需拆迁地上建筑物、其他附着物的, 由拆迁人持拆迁许可证、拆迁补偿安置协议和统一收回的原用地单位和个人的土地权利证书, 向登记部门办理登记。

**第三十四条** 土地权属变更登记应当在变更事实发生之日起三十日内, 向登记部门办理。变更事实发生之日系指:

(一) 土地使用权出售、交换、分割或以土地使用权作为条件进行联营、合资或合作建房等, 为双方当事人签订合同之日或合同批准生效之日;

(二) 因继承、析产、赠与取得土地使用权的, 为继承、析产事件发生或赠与协议签订之日;

(三) 机构调整, 企业兼并、让售、分立, 为有权机关批准之日;

(四) 改组或设立股份制企业, 为有权机关批准其改组或设立之日;

(五) 依法强制转移土地权利, 为法律文书生效之日;

(六) 处分抵押财产而取得土地使用权的, 为处分行为发生之日;

（七）变更土地所有权的，为县级以上人民政府批准之日；

（八）国有土地使用权出让的，为出让金全部付清之日；

（九）拆迁地上建筑物、其他附着物的，为拆迁补偿安置协议签订之日。

地上有建筑物的土地权属变更登记，应当在取得变更后的房屋所有权证之日起三十日内，向登记部门办理。

**第三十五条** 变更登记申请以及变更地籍调查结果经审核、批准后，由登记部门注册登记，注销、换发或者更改土地证书。

**第三十六条** 抵押土地使用权的，依照《中华人民共和国担保法》规定办理抵押登记。

**第三十七条** 抵押登记，应当向登记部门提交抵押合同和土地使用权证书。

以划拨方式取得土地使用权抵押的，抵押人还应当持土地管理部门或县级以上地方人民政府规定部门允许抵押的文件。

**第三十八条** 抵押登记部门办理抵押登记，应当向抵押权人出具抵押证明书。

**第三十九条** 抵押合同变更、终止或解除的，抵押双方当事人应当提出书面申请，向原抵押登记部门办理变更或注销抵押登记。

**第四十条** 土地使用权租赁登记按国家有关法律法规的规定办理。

## **第五章 法律责任**

**第四十一条** 有下列情形之一的，当事人所取得的土地权利证书无效，由登记部门撤销核准登记，并可处以二千元至二万元的罚款：

（一）申请土地登记时，故意隐瞒真实情况或弄虚作假使土地权利证书记载内容失真的；

（二）擅自涂改土地权利证书或其他有关图件、证明文件的；

（三）虚报灭失或遗失而获补发土地权利证书的；

（四）用非法手段申领或换领土地权利证书的；

（五）未按注册登记的用途使用土地，经责令拒不改正的；

（六）其他违法用地被强制没收土地所有权或收回土地使用权，拒缴土地权利证书，并利用土地权利证书继续非法行使权力的。

**第四十二条** 有下列情形之一的，由登记部门收缴土地权利证书，没收非法所得，并处以非法所得二至三倍的罚款：

（一）利用土地权利证书进行诈骗或牟取不正当利益的；



(二) 非法印制、出售、伪造土地权利证书的。

实施前款所列行为构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第四十三条** 转让、抵押土地使用权，未按本条例规定办理土地登记的，由登记部门责令转让方、抵押人限期补办登记手续，逾期不补办的，按下列标准处以罚款：

(一) 个人处以五百元至三千元的罚款；

(二) 单位处以三千元至一万元的罚款。

**第四十四条** 因登记部门及工作人员过错造成错、漏登记的，登记部门应及时负责更正或补登记，给权利人造成经济损失的，依照国家赔偿法规定负责赔偿。

## **第六章 附 则**

**第四十五条** 本条例施行前，土地权利已经登记部门登记的，不再重新办理登记。

**第四十六条** 本条例自公布之日起施行。1989年12月28日省人民政府颁发的《福建省土地登记发证办法》同时废止。