

# 郑州市确定土地权属条例

(1994 年 9 月 2 日郑州市第十届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 1994 年 12 月 27 日河南省第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准 根据 2010 年 8 月 27 日郑州市第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 2010 年 9 月 29 日河南省第十一届人民代表大会常务委员会第十七次会议批准的《郑州市人民代表大会常务委员会关于修改部分地方性法规的决定》修正)

## 目 录

### 第一章 总则

### 第二章 国家土地所有权的确定

### 第三章 国有土地使用权的确定

### 第四章 农民集体土地所有权的确定

## 第五章 集体土地建设用地使用权的确定

## 第六章 确定土地权属程序

## 第七章 附则

### 第一章 总则

第一条 为依法确认土地所有权和使用权，处理土地权属争议，保护土地所有者和使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《河南省〈土地管理法〉实施办法》及有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内土地所有权、使用权的确认和土地权属争议的处理。

第三条 市、县（市）人民政府负责本行政区域内土地所有权、使用权的确认和土地权属争议的处理。具体工作由同级人民政府土地管理部门负责。

区人民政府对土地所有权、使用权的确认及其权属争议的处理权限，由市人民政府依法规定。

第四条 土地所有权和单位之间土地使用权争议，由市、县（市）人民政府处理。

个人之间、个人与单位之间的土地使用权争议，由乡（镇）人民政府或县（市）人民政府处理。

土地所有权和使用权发生争议需要重新确认时，由市、县（市）人民政府确认。

第五条 确认土地所有权和使用权，应当以法律、法规、规章为依据，参照国家和省、市、县（市）人民政府的有关政策规定，合理确认土地权属。

1987年1月1日《土地管理法》实施以前，土地权属争议已经县级以上人民政府或人民法院按当时的有关政策和规定处理或判决的，依据处理决定或判决确定土地权属。

第六条 依照法律、法规和本条例确认的土地所有权和使用权，受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

因国家建设和城市、村镇规划建设需要调整土地权属时，任何单位和个人必须服从市、县（市）、区人民政府根据城市规划和村镇规划作出的调整用地决定。

## 第二章 国家土地所有权的确定

第七条 城市市区的土地属国有土地，但经县级以上人民政府依照法律、法规及国家有关规定划定或确认为农民集体所有的土地除外。

第八条 土地改革时未分配给农民、没有发给农民所有权证的土地，包括耕地、林地、荒山、沙地、水面、滩涂等属国有土地。

第九条 农村和城市郊区中国依法接收、没收、代管、征收、征购、收归国家所有的土地及房产占地属国有土地。

第十条 经县级以上人民政府批准已征收的农民集体所有的土地属国有土地。

第十一条 农民集体整建制被撤销，其人口全部转为非农业户口的，该农民集体所有的土地属国有土地。

城市非农业户口居民的私房占用城市市区的土地属国有土地。

第十二条 全民所有制单位、城镇集体所有制单位同农民集体经济组织兴办联营企业，经县级以上人民政府批准使用集体所有的土地，按国家建设征收土地的规定实行征收的，确认为国有土地。

第十三条 全民所有制单位和城镇集体所有制单位兼并农民集体企业涉及土地权属变更的，经具有土地所有权的农民集体经济组织同意，报市、县（市）人民政府批准，原农民集体企业使用的农民集体所有土地确认为国有土地。

第十四条 农民集体经济组织或个人将原集体所有土地上的建筑物出售给全民所有制单位、城市集体所有制单位或城镇非农业户口居民的，城市市区内农民集体所有土地上的房屋经批准出售给本集体以外的农民集体经济组织和个人的，发生于 1987 年 1 月 1 日《土地管理法》实施以前，其建筑物占地及附属用地属国有土地；发生于《土地管理法》实施以后，依照国家有关规定补办征收手续后，其建筑物占地及其附属用地属国有土地。

第十五条 1961 年开始，农村实行固定土地所有权时，全民所有制单位、城市集体所有制单位已经占用的原农民集体所有的土地，未确定给农民集体或迄今仍由单位使用的，属国有土地。

第十六条 1961 年开始，农村实行固定土地所有权后至 1982 年 5 月底前，已确定为农民集体经济组织所有的土地，全民所有制单位、城市集体所有制单位使用的原农民集体所有的土地，有下列情况之一的国有土地：

（一）签订过土地转让等有关协议的；

（二）经县级以上人民政府批准使用的；

（三）进行过一定补偿或劳动力安置的；

（四）以物换取或协商调换的；

（五）接受农民集体经济组织馈赠的；

（六）农民集体所有制企业、事业单位转为全民所有制单位或城市集体所有制单位的。

第十七条 1988 年 12 月郑州市清查非农业建设用地结束前，全民所有制单位、城镇集体所有制单位和城市非农业户口居民占用农民集体所有的土地，已经县级以上人民政府在清查非农业建设用地时作出处理决定，批准为国家所有的土地，属国有土地。

第十八条 县级以上人民政府主管部门直接管理的公路用地和水利设施用地，属国有土地。

铁路用地及其留用地，属国有土地。

国有电力、通讯设施用地属国家所有。但国有电力、通讯杆塔占用农民集体所有的土地，未办理征收手续的，土地仍属农民集体所有。

第十九条 军队使用的土地，除借用农民集体所有的土地外，属国有土地。

第二十条 全民所有制单位经营管理的农牧场、林场（含园林场和园艺场）、渔场、劳改场、劳教场使用的土地，属国有土地。

第二十一条 国有土地由农民集体经济组织、个人耕种、使用的，其所有权不变。

第二十二条 所有权有争议的土地，不能依法证明属农民集体所有的，属国有土地。

### 第三章 国有土地使用权的确定

第二十三条 按照法律、法规和本条例确认的国有土地，已被单位和个人合法使用 and 管理的，应确认其国有土地使用权。

国有土地暂时无法确认土地使用权的，由市、县（市）人民政府统一管理。

第二十四条 土地使用权确认给直接合法使用土地的单位或个人。直接使用土地的单位不具备法人资格的，土地使用权确认给具备法人资格的上级单位。

第二十五条 由产权所有者合法使用和管理地上建筑物、构筑物所占用土地及其附属用地，其土地使用权确认给产权所有者。

房产管理部门的直管公房占地及其附属用地，土地使用权确认给市或县（市）房产管理部门，但座落在机关、企事业单位院内并被该单位合法使用的直管公房占地，不属房产管理部门征用的，土地使用权确认给现使用单位。

第二十六条 在机关、企事业单位所使用的土地范围内设置的其他行政管理单位和服务性单位其使用的土地符合批准用途，并对地上建筑物拥有产权的，土地使用权确认给现使用单位。

经批准建造的公用设施占用其他单位的土地，其土地使用权确认给该设施管理部门。

第二十七条 使用国有土地的单位由于撤销、歇业、破产、



合并、兼并、迁转等原因发生土地使用者变更的，按符合规定的变更手续确认土地使用权。

第二十八条 两个以上单位或者个人共有一幢建筑物的，同一建筑群体内的建筑物产权分属两个以上单位或个人所有的，凡能够划清各自使用的土地范围的，分别确认土地使用权；无法划分使用范围的土地和公共用地，可确认土地共有使用权。

第二十九条 国家接收、划拨、征用的水利工程、电力工程和公用设施用地，其土地使用权确认给管理单位。

第三十条 依法接收、征用、划拨的铁路、公路、机场及其设施用地，土地使用权确认给管理单位。

第三十一条 军事设施用地，依照接收、征用或划拨手续确认土地使用权，其土地使用权变更的，经上级批准，并报市、县（市）人民政府土地管理部门变更登记，土地使用权确认给现用地者。

第三十二条 国有农牧场、林场（含园林场和园艺场）、渔场和劳改场、劳教场使用管理的国有土地，土地使用权确认给管理单位。

第三十三条 宗教团体、寺观教堂现使用的国有土地，其土地使用权确认给现使用者。

原属宗教团体、寺观教堂使用的国有土地，已被其他单位按有关规定合理使用的，土地使用权确认给现用地者。原使用土地的宗教团体、寺观教堂要求退还自用，符合国家有关规定，经协商、处理后，按市、县（市）人民政府的处理决定确认土地使用权。

第三十四条 华侨在城市的房屋，华侨自用或由其亲属、委托代理人使用的房屋，其土地使用权确认给房屋产权人。

第三十五条 由房产管理部门代管的房屋，其土地使用权确认给房产管理部门。代管关系结束后，其使用权相应转移。

第三十六条 未按批准用途使用国有土地的或者未经原批准机关同意连续二年未使用的，由市、县（市）人民政府收回土地使用权。

第三十七条 农民集体经济组织或个人使用的国有土地，经县级以上人民政府批准的，土地使用权确认给现使用者；未经批准的，经市、县（市）人民政府按有关规定处理后，再确认土地使用权。

## 第四章 农民集体土地所有权的确定

第三十八条 土地改革时已分配给农民并发给土地所有权证，1961 年开始，农村实行固定土地所有权时，已固定给农民集体经济组织，国家未征收过的土地，属农民集体所有。但本条例另有规定的除外。

第三十九条 确定给农民集体经济组织所有的土地，由于乡村行政区划调整、农田基本建设、农民集体兴办企事业、国家建设征地、自然灾害等原因，使用土地所有权发生变化的，按最后一次调整的权属界线确认土地所有权。

行政区划界线变动后，未进行土地权属界线调整的，原权属界线不变。

第四十条 乡（镇）、村办企业事业单位使用的本乡（镇）、村集体所有土地，按下列规定确认土地所有权：

（一）1961 年开始，农村实行固定土地所有权前使用的，分别属于该企业隶属的乡（镇）、村农民集体所有。

(二) 1961 年开始，农村实行固定土地所有权后，至 1982 年 2 月期间使用的土地，有下列情形之一的，分别属于该企业隶属的乡（镇）、村农民集体所有：

1、签订过用地协议的（不含租借）；

2、经县、乡（公社）、村（大队）批准或同意，并进行了适当的土地调整或一定补偿的；

3、原集体企事业单位体制已合法变更的。

(三) 1982 年 3 月至 1988 年 12 月期间违法使用农民集体所有的土地，按有关规定清查处理后，乡（镇）、村企事业单位继续使用的，分别确认为该企业隶属的乡（镇）或村农民集体所有。

第四十一条 乡（镇）企业使用本乡（镇）内村集体所有的土地，经县级以上人民政府批准，依照有关规定进行过补偿或安置的，土地所有权确认为乡（镇）农民集体所有。

乡（镇）、村办企业相互兼并的，被兼并企业使用的农民集体土地经县级人民政府批准，确认给兼并企业隶属的乡（镇）、村农民集体所有。

第四十二条 农民集体经济组织使用其他农民集体经济组

织所有的土地，连续使用不足二十年的，所有权属原农民集体经济组织。连续使用超过二十年，而原土地所有者在二十年内未要求收回土地的，所有权确认给现使用土地的农民集体经济组织。

第四十三条 乡（镇）、村在集体所有的土地上修建并管理的道路、水利、电力、通讯等设施用地，分别属于乡（镇）、村农民集体所有。

## 第五章 集体建设用地使用权的确定

第四十四条 乡（镇）、村办企事业单位和个人依法使用农民集体土地进行非农业建设的，可依法确定其集体建设用地使用权。

第四十五条 对乡（镇）、村办企事业单位使用的农民集体土地，清查非农业建设用地时，已作过处理的，按处理决定确认土地使用权。

第四十六条 全民所有制单位或城市集体所有制单位与农民集体经济组织、农民集体经济组织与农民集体经济组织联办的

企事业单位使用的农民集体土地，按照乡（镇）、村建设用地的规定办理的，其集体土地使用权确认给联办企事业单位。

第四十七条 农民集体修建的道路、水利、电力、通讯等设施，占用农民集体所有的土地，有管理部门的，土地使用权确认给管理部门；无管理部门的，土地使用权确认给村民委员会或乡（镇）人民政府。

第四十八条 农民宅基地按下列规定确认土地使用权：

（一）1982 年 7 月底前划定宅基地，按规定的标准调整后的面积确认土地使用权；

（二）1982 年 8 月至 1987 年 9 月期间划定的宅基地，按标准的面积确认土地使用权，超过县（市）人民政府规定标准的部门，土地使用权确认给土地所有者；

（三）1987 年 10 月以后划定的宅基地，按批准的面积确认土地使用权，超过《河南省〈土地管理法〉实施办法》第四十八条规定标准的部分，土地使用权确认给土地所有者。

第四十九条 户口外迁户或农转非户的宅基地有房屋的，宅基地使用权确认给房屋产权所有者；无房屋的，土地使用权确认

给土地所有者。

第五十条 一户占用两处以上宅基地的，符合分户条件而且现有面积没有超过分户使用宅基地合计面积标准的，分别确认宅基地使用权；不符合分户条件的，超过标准的宅基地使用权确认给土地所有者。

第五十一条 通过购买、继承、接受馈赠房屋取得宅基地的，使用者符合使用宅基地条件的，确认其集体土地使用权。

第五十二条 华侨在农村的房屋，自己居住、亲属居住或者委托他人管理的，其宅基地使用权确认给房屋产权所有者；无人居住、管理的，暂不确认宅基地使用权，房屋倒塌后的空地，土地使用权确认给土地所有者。

## 第六章 确定土地权属程序

第五十三条 申请确认土地权属的单位和个人，应当按下列规定向市、县（市）人民政府土地管理部门交验有关资料：

（一）单位申请的，应当交验接收、没收、征收、划拨土地

的有关资料、房屋所有权证、上级有关部门调拨房地产的资料等；

（二）个人申请的，应当交验土地权属证件、房屋所有权证及其他有关用地的证明材料；

（三）土地权属手续灭失的，应当交验详细写明土地权属来源及变更经过的书面材料和当地乡（镇）人民政府、街道办事处或有关主管部门的证明材料；

（四）土地权属有争议的，双方已签订过协议或者已经人民政府处理、人民法院判决的，应当交验协议书、处理决定书或判决书等资料。

第五十四条 确定土地权属应当按下列规定测算面积：

（一）有批准图件的，按批准的图件面积复核；

（二）无批准图件的，按宗地现状的界址线及明显的标志物测算；

（三）独立宗地按界址的围墙或其他建筑物外部角线测算；

（四）单位与个人混杂宗地，按认定的界址线立界测算；

（五）两个单位或个人共享一堵墙或同一梁柱的宗地，墙、梁产权属一方的，按墙、梁外垂直线测算，产权共有的按中心线



测算；

（六）公共用地面积按各自拥有的建筑物产权面积的比例分别测算分摊。

第五十五条 对申请确权的单位或个人，经土地管理部门审查认定权属合法、界址清楚、面积准确、用途合理的，由市、县（市）人民政府颁发土地所有权证或土地使用权证。

## 第七章 附则

第五十六条 土地权属争议涉及行政区域边界争议的，按国务院发布的《行政区域边界争议处理条例》处理。

第五十七条 本条例具体应用问题由市人民政府土地管理部门负责解释。

第五十八条 本条例自公布之日起施行。