


[首页](#)
[机构](#)
[动态](#)
[公开](#)
[服务](#)
[互动](#)
[数据](#)

[高级检索](#)

名称	关于变更土地登记的若干规定		
文号	国家土地管理局国土〔籍〕字第33号	发文时间	1993年02月23日
发布机构	其他	效力级别	部门规范性文件
业务类型	土地管理	来源	国土资源部门户网站
废止记录		时效状态	现行有效

关于变更土地登记的若干规定

(1993年2月23日国家土地管理局国土〔籍〕字第33号)

为加强土地资源和地产市场的管理，进一步健全土地登记制度，根据有关法律、法规，对变更土地登记作如下规定：

一、变更土地登记的范围和分类

初始土地登记后，土地所有权、使用权及他项权利发生转移、分割、合并、终止，登记的土地用途发生变更，土地所有者、使用者、他项权利者名称或通讯地址的，除按规定办理有关手续外，应及时办理变更土地登记。

变更土地登记分为：

- 1□土地权属变更登记
2. 他项权利变更登记
3. 更名登记
4. 更址登记
- 5□土地用途变更登记
- 6□注销登记

二、变更土地登记程序

变更土地登记的程序分为：

- 1□变更土地登记申请
- 2□变更地籍调查
- 3□审核
- 4□注册登记
- 5□换发或者更改土地证书，核发他项权利证明书

三、变更土地登记申请

1□因土地征用、划拨引起土地所有权、使用权变更的，土地所有者、使用者在土地征用、划拨批准后三十日内，持土地征用、划拨批准文件共地管理部门申请土地权属变更登记。

新建项目用地的土地使用者，在土地征用、划拨批准后先办理预登记手续，待建设项目竣工验收后三十日内，再正式申请土地权属变更登记。

2□以出让方式取得国有土地使用权的，土地使用权受让人在缴付全部土地使用权出让金后十五日内，持土地使用权出让合同、出让金缴付凭证管理部门申请变更土地登记。

3□因国有土地使用权转让或因地上建筑物、附着物所有权转让引起国有土地使用权转让的，土地使用权转让人和受让人在土地使用权转让合同十五日内，持土地使用权转让合同共同向土地管理部门申请土地权属变更登记。

土地使用权分割转让或因地上建筑物、附着物所有权分割转让涉及土地使用权分割转让的，须经土地管理部门批准后，再申请土地权属变更登记。

4□因单位合并、分立、企业兼并等原因引起宗地合并或者分割的，有关各方在主管部门批准后三十日内，持批准文件及有关合同、协议共同向土地管理部门申请变更土地登记。

5□依法继承土地使用权的，继承人在合法继承权确定后三十日内，持有关证明文件向土地管理部门申请土地权属变更登记。

6□因处分抵押财产而取得国有土地使用权的，抵押人、抵押权人和新的土地使用权受让人，在土地权利交更之日起十五日内，持土地使用权出让合同、抵押合同、处分抵押财产的证明资料共同到土地管理部门申请土地使用权抵押注销登记和土地权属变更登记。

7□交换、调整土地的，交换、调整土地的双方在交换、调整协议批准后三十日内，持协议和批准文件共同到土地管理部门申请土地权属变更登记。

8□出租国有土地使用权的，土地使用权出租人和承租人应在土地使用权租赁合同签订后十五日内，持土地使用权出让或转让合同、土地使用权租赁合同共同向土地管理部门申请他项权利登记。

9□抵押国有土地使用权的，土地使用权抵押人和抵押权人，应在抵押合同签订后十五日内，持土地使用权出让或转让合同、土地使用权抵押合同向土地管理部门申请他项权利登记。

一宗地多次抵押的，处分抵押财产时的偿还顺序以申请他项权利登记的时间顺序为序。

10. 因土地权后变更引起他项权利转移的，由土地所有者或土地使用者同他项权利者，在申请土地权属变更的同时申请他项权利登记。

11□土地所有者、使用者、他项权利者更改名称或通讯地址的，土地所有者、使用者、他项权利者在变更发生后三十日内，持有关证明资料向土地管理部门申请更名或更址登记。

12□登记的土地用途发生变更的，土地所有者、使用者在变更批准后三十日内，持有关批准文件向土地管理部门申请土地用途变更登记。

13□有下列情况之一，致使土地所有权、使用权或者他项权利终止的，土地所有者、使用者或他项权利者在土地权利终止后十五日内，持合同或者证明资料向土地管理部门申请注销登记：

- (1) 依法收回土地使用权
- (2) 土地使用权出让期届满
- (3) 因自然灾害造成土地灭失
- (4) 土地使用权抵押合同终止
- (5) 土地使用权租赁合同终止

逾期不申请注销登记的，土地管理部门依法直接办理注销登记手续，并将注销登记结果通知当事人及有关部门。

变更土地登记申请人在办理变更土地登记申请时，除以上规定提交的资料外，还须提交下列资料：

- 1□变更土地登记申请书
2. 变更土地登记申请人的法人和法人代表证明、个人身份证明或者户籍证明
- 3□土地证书或者他项权利证明书
- 4□地上建筑物、附着物权属证明
- 5□土地管理部门要求提交的其他资料

四、变更地籍调查

变更地籍调查分权属调查和地籍勘丈。各类变更土地登记均须进行权属调查。因土地所有权、使用权分割、合并引起界址点、界址线变更或者国有土地使用权部分出租抵押的，须在权属调查基础上进行地籍勘丈。

变更地籍调查按《城镇地籍调查规程》、《日常地籍管理办法〈农村部分〉（试行）》和〔1992〕国土〔籍〕字第46号文件的有关规定执行。

五、变更土地登记审核

土地管理部门根据变更土地登记申请人提交的资料和变更地籍调查结果对申请人资格、变更内容、变更依据进行审核。经审核符合规定要求的，工作人员在变更土地登记审批表内填写准予变更土地登记的依据、结果和审核人员姓名，并加盖审核人员印章和土地管理部门公章。

土地权属变更登记申请经土地管理部门审核，符合规定要求的，报人民政府批准后进行注册登记。

其他类型的变更土地登记申请经土地管理部门审核，符合规定要求的，直接进行注册登记。

六、注册登记

（一）土地权属变更的注册登记

土地权属变更的注册登记须更换土地登记卡，其注册登记按下列程序进行：

1□注销宗地原土地登记卡

在宗地原土地登记卡上进行注销登记。除严格按照规定填写有关栏目外，还应加盖“注销”印章。并在“备注”栏说明土地所有权或使用权去向，权属变更涉及宗地分割的，注明分割后各宗地的宗地号。

2. 建立宗地新土地登记卡

在新土地登记卡上按初始土地登记的要求填写各栏目，在“备注”栏注明原土地所有者、使用者。土地权属变更涉及宗地分割的，注明原宗地号。土地登记卡附在新土地登记卡后面。宗地分割的，将宗地分割前原土地登记卡附在宗地分割后宗地号最小的宗地土地登记卡后。

国有土地使用权出让、转让的注册登记，除按上述规定登记的内容外，还应在土地登记卡“登记的其他内容、变更事项及依据”栏登记以下内容：

- (1) 宗地标定价
- (2) 出让或转让金额
- (3) 出让或转让期限及起止日期
- (4) 转让宗地土地增值费缴付情况
- (5) 其他约定条件

(二) 其他类型变更的注册登记

土地权属变更以外的其他类型变更的注册登记按《土地登记规则》规定的要求在宗地原土地登记卡上进行。

国有土地使用权出租、抵押的注册登记，除按上述规定登记的内容外，还应在土地登记卡“登记的其他内容、变更事项及依据”栏登记以下内容：

- (1) 承租人或抵押权人名称、地址
- (2) 出租或抵押面积
- (3) 出租用途、期限及起止日期
- (4) 租金及交纳方式或抵押贷款金额及偿还日期
- (5) 宗地标定价
- (6) 其他约定条件

(三) 其他

根据土地登记卡更改土地归户册的相应内容。

七、换发或更改土地证书、核发他项权利证明书

(一) 换发土地证书

土地权属变更的，按下列程序更换土地证书：

- 1 注销原土地所有者或使用者土地证书；
- 2 根据土地登记卡填写新取得土地所有权、使用权的土地所有者、使用者的土地证书。土地证书按栏目规定的内容填写，国有土地使用证在“备注”栏注明土地使用权的取得方式；

3 将土地证书发给土地所有者、使用者。

(二) 更改土地证书

土地权属变更以外的其他类型变更的，按以下程序更改土地证书：

- 1 在发生变更栏目内加盖“变更”印章；
- 2 在“变更记事”栏注明变更的内容及日期，并由经办人签名盖章同时加盖土地管理部门公章。
3. 将更改的土地证书发给土地所有者、使用者。

(三) 核发他项权利证明书

他项权利登记只核发《土地使用权承租证明书》和《土地使用权抵押证明书》，其他类型的他项权利只办理登记手续不发给他项权利证明书。《土地使用权承租证明书》发给土地使用权承租人，《土地使用权抵押证明书》交给土地使用权抵押权人。他项权利证明书根据土地登记卡填写，证明书格式由各治区、直辖市土地管理部门自行设计。

《土地使用权承租证明书》须载明下列内容：

- 1 承租人名称、地址；
2. 出租人名称、地址；
- 3 承租宗地的坐落、地号、图号；
- 4 承租宗地的面积、用途；
- 5 租赁期限及起止日期；
- 6 租金；
- 7 宗地标定价；
8. 其他约定条件；
- 9 承租宗地的宗地图。宗地部分出租的，应在宗地图上标出出租部分的界线；

10□填发机关及发证日期。

《土地使用权抵押证明书》须载明下列内容：

- 1□抵押权人名称、地址；
 - 2□抵押人名称、地址；
 - 3□抵押宗地的坐落、地号、图号；
 - 4□抵押面积；
 - 5□抵押金额、期限；
 - 6□宗地标定价；
 - 7□其他约定条件；
 - 8□抵押宗地的宗地图。宗地部分抵押的，应在宗地图上标出抵押部分的界线；
9. 填发机关及发证日期。

八、变更土地登记费

变更土地登记申请人按规定交纳变更土地登记费。在国家未作新规定之前，变更土地登记的收费办法比照〔1990〕国地（籍）字第93号文件的有关规定执行。

九、变更土地登记表格

土地登记卡、土地归户卡严格按照《土地登记规则》的规定执行。其他表格由各省、自治区、直辖市土地管理部门参照《土地登记规则》规定的格式制定。

【字号：大 中 小】 [【打印】](#) [【仅内容打印】](#) [【关闭】](#) [【下载】](#) 分享到   



[网站地图](#) - [关于本站](#) - [使用帮助](#) - [联系我们](#) - [网站调查](#)

主办：中华人民共和国自然资源部 承办：信息中心 版权所有 自然资源部门户网站

政府网站标识码：bm16000001 京ICP备18044900号  京公网安备 11010202007799号

建议使用IE9.0以上浏览器或兼容浏览器，分辨率1280*720