

## 印发揭阳市农村集体土地所有权 登记发证工作方案的通知

揭府办〔2006〕91号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

《揭阳市农村集体土地所有权登记发证工作方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源局反映。

揭阳市人民政府办公室

二〇〇六年九月十四日

## 揭阳市农村集体土地所有权 登记发证工作方案

为全面加快集体土地所有权登记发证工作，根据省国土资源厅《转发国土资源部关于依法加快集体土地所有权登记发证工作的通知》（粤国土资（地籍）字〔2002〕38号）、《关于进一步加快集体土地所有权登记发证工作的通知》（粤国土资（地籍）字〔2003〕6号）和《关于加快完成集体土地所有权登记发证工作的通知》（粤国土资〔2006〕168号）文

件精神及有关规定，结合我市实际，制定本方案。

## 一、指导思想和目的

集体土地所有权是农村土地产权制度的核心。全面开展集体土地所有权登记发证工作，是《土地管理法》规定的重要工作，是贯彻落实党的农村政策、保护农民利益的一项重要措施，是建设社会主义新农村的需要。要以“三个代表”重要思想为指导，以土地管理法律、法规、规章为依据，以土地利用现状数据库为基础，依法界定土地产权关系，严格按土地登记程序，全面完成集体土地所有权登记发证工作，实现城乡土地登记全覆盖和土地登记数字化管理，建立全市农村土地产权管理信息系统。

## 二、依据和原则

### （一）工作依据

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国民法通则》、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《土地登记规则》、《确定土地所有权和使用权的若干规定》、《土地权属争议处理暂行办法》、《日常地籍管理办法》（农村部分）、《广东省农村土地产权调查技术规定》、《广东省农村土地登记规则》、《土地利用现状调查技术规程》、《城镇地籍调查规程》、《广东省土地变更调查技术规定》等法律、法规、行政规章和技术规程的有关规定。

### （二）主要原则

1、依法原则。土地登记要依法进行，严格按照法律规定，确定土地权属和办理土地登记，登记后的集体土地所有权受法律保护。

2、申请原则。由集体土地所有者提出书面申请，要求界定集体土地所有权，以维护自己的合法权益。

3、审查原则。土地登记是一项严肃的法律行为，必须严格按照初审、审核、批准三个层次审查，在“权属合法、面积准确、界址清楚、

无争议”的基础上，依法登记发证。

4、公示原则。公示原则主要体现在登记的公开性上，应按规定发布初始土地登记通告、公告登记审查结果等。

5、服务原则。在依法按程序的基础上，采取便民为民措施，提高土地登记工作效率，进一步做好服务工作。

### 三、工作要求

(一) 加强领导，周密部署。为切实加强对此项工作的领导，市人民政府成立了揭阳市农村集体土地所有权登记发证工作领导小组，统筹、协调、检查和监督全市农村集体土地所有权登记发证工作。各级政府要切实认识到集体土地所有权登记发证的重要性和紧迫性，将其作为年度工作目标，摆上重要的工作日程，全面部署并抓好落实。各县（市、区）要成立以分管领导为组长的领导小组，领导小组组长为第一责任人，做到有组织机构、有人员配置、有工作计划、有部署安排、有保障措施、有经费渠道，确保此项工作有计划、有步骤的全面实施。对未能按时完成任务的，各县（市、区）政府（管委会）须向市政府作出书面报告。

(二) 严格执行登记发证技术操作规定，规范土地登记行为。集体土地所有权登记发证中，调查审批表、登记卡和归户卡、土地证书记载的内容必须一致、相互印证，严格按照填表、填卡、填证的先后顺序办理。要建立和完善土地登记工作制度，严格履行土地登记申请、地籍调查、权属审核、注册登记、核发土地证书的程序，做到依法登记，确保土地登记的合法性。

(三) 开拓经费渠道，落实工作经费。农村集体土地所有权登记发证工作量大，涉及面广，技术性强，各地要积极开拓经费渠道，有关经费可从当地财政相关土地收益中列支。各地在办理登记发证过程中应按有关规定收费，严禁借集体土地所有权登记发证之机，乱收费或搭车收费。

(四) 采取有力措施，确保工作顺利开展。一是建立工作全程跟踪督

查制度，按工作计划做好检查督促，及时发现问题，解决问题。二是建立完善的内部工作制度和协调机制，加强联系，相互沟通，上下联动，及时处理工作中出现的复杂情况及疑难问题。三是加快工作进度，从2006年10月起，各县（市、区）应将工作落实情况及工作进展情况（包括应发证面积、已发证面积、发证数量、权属争议情况及面积等）于每月的20日前书面报告市国土资源局。

#### 四、登记范围和对象

（一）范围：全市行政区域内全部集体土地的所有权。同时，根据省国土资源厅有关规定，对国有农用地使用权进行登记发证。

（二）对象：根据省农村土地登记规则及有关文件精神，结合我市实际情况，集体土地所有权原则上登记到具体的农村集体经济组织（即经济联合社或村民小组），确实无法明确各集体经济组织界线的，可采取“组有村管”的方式，将集体土地所有权登记到行政村一级。农村集体土地所有权由村民委员会或依法行使集体土地管理职能的集体经济组织及其法定代表人申请登记；国有农用地使用权由依法使用该土地的单位及法定代表人或者个人申请登记。

#### 五、程序和方法

根据土地登记规则，结合我市的实际情况，本次初始土地登记依照下列程序进行：

##### （一）土地登记申请

1、发布通告。由各县（市）人民政府发布通告。其中市区的农村集体土地所有权登记发证由市人民政府发布通告。通告的主要内容包括：土地登记区的划分；土地登记的期限；土地登记收件地点；土地登记申请应当提交的有关资料；其他需公布的内容。

2、申请。申请土地登记时，土地登记申请人应提交下列文件资料：

##### （1）土地登记申请书；

- (2) 申请人身份证明 (含单位法人证明和法定代表人身份证明);
- (3) 有关土地权属来源证明;
- (4) 委托代理人申请土地登记的,还应当提交授权委托书和代理人资格身份证明。

3、土地登记的申请审查。审查土地登记申请人提交的材料是否为土地登记所必须具备的形式要件。

4、收件。土地登记申请人提交的文件资料,经审查无误后,在土地登记收件单上登记、编号(收件单一式两联,一联为存根,由土地登记机关保存;一联为收据,由土地登记申请人收存,作为领取土地证书的凭据)。

## (二) 地籍调查

地籍调查是土地登记的基础,应在土地利用数据库的基础上,充分利用已有的土地详查、变更调查和更新调查资料查清每一宗土地的位置、权属、界线、数量和用途等基本情况,满足土地登记需要。地籍调查中的宗地划分、地籍编号(土地编号、图斑与地类编号、界址点编号)、权属调查、地籍图编制、面积量算、宗地图绘制等,依照广东省农村土地产权调查技术规定进行。

地籍调查完成后,应及时将调查结果以宗地图(表)的形式返回相应的土地权属调查对象(集体土地所有者或国有农用地使用者),并同时告知对调查结果有异议的可在15天内申请复查。土地权属调查对象对调查结果没有异议的,签字加盖公章履行确认手续。有异议的,应在15天内申请复查,各县(市、区)国土资源管理部门(含各分局)接到复查申请后,应实地进行复查,逾期不签字确认,又不申请复查的,按调查结果进行登记发证。

## (三) 权属审核

- 1、根据土地登记申请和地籍调查成果资料,填写《地籍调查土地登

记审批表》，并依据国家有关法律、法规和技术规程，对申请人提交的资料及地籍调查成果进行审核。

## 2、权属审核的主要内容

(1) 对土地登记申请人的审核。应核查其所有权主体资格证明、法定代表人身份证明及其个人身份证明。

委托代理的，还应核查其土地登记委托书、代理人的个人身份证明、代理资格证明等。

(2) 对宗地自然状况的调查审核。主要内容：宗地的划分是否符合要求；四至界线是否清楚；界线确认是否符合要求；地类认定是否合理；面积计算是否正确等。

(3) 对土地权属状况的调查审核。包括土地权属来源、土地权属性质等。

## 3、权属审核程序和方法：

(1) 初审。由初审人员依据国家有关法律、法规和技术规程，对申请人提交的资料及地籍调查成果进行全面审核，认为达到规定要求的，在《地籍调查土地登记审批表》的初审意见栏提出予以土地登记的建议。

(2) 审核。由审核人员对初审过程和初审结果进行核查，认为初审过程符合要求，初审结果正确的，在《地籍调查土地登记审批表》的土地机关审核意见栏填写同意报请批准土地登记意见。

(3) 公告。公告应在审核后进行，公告期限为20日。

(4) 批准。批准是对土地登记审核结果的最后认定，公告期满，批准人员通过形式审查，签署《地籍调查土地登记审批表》的发证机关批准意见，确认是否准予土地登记。

## 4、注册登记

根据土地登记审批结果，由土地登记人员依照规定，在《土地登记卡》上登记，依据《土地登记卡》填写《土地归户卡》和《集体土地所

有证》或《国有土地使用证》。

### 5、颁发证书

领取土地证书应按规定履行领证手续。

## 六、职责分工

(一) 市国土资源局统一组织协调全市集体土地所有权和国有农用地使用权登记发证工作，并具体负责市区集体土地所有权和国有农用地使用权的审核、登记发证工作。

(二) 市国土资源局所辖市区各分局负责组织实施本辖区内集体土地所有权和国有农用地使用权登记发证的各项具体工作（权属审核中的“审核”以后的程序除外）。

(三) 各县（市）的集体土地所有权和国有农用地使用权登记发证工作由县（市）政府和县（市）国土资源局自行组织实施；普侨区和大南山侨区分别按行政区域由区管委、国土分局与属地县（市）政府、国土资源局组织实施。

## 七、时间要求

全面完成集体土地所有权和国有农用地使用权登记发证工作是省国土资源厅明确的硬性任务。根据我市实际，该项工作从2006年10月1日起全面铺开，在2006年12月31日前，对符合发证条件的要确保完成。各县（市）须作出工作计划，制订工作方案，并于今年9月底前将工作计划及方案报市国土资源局。

从2007年1月1日起，凡未按时完成农村土地登记发证工作的，其土地开发整理、农地转用、土地征用等的立项、审批，涉及土地权属审核的，一律不予办理。对未能按要求开展土地登记申报工作的村（居）或单位，其集体土地使用权登记及流转工作、农宅基地使用权登记、国有土地使用权登记等申请事项，一律不予受理。