

国有土地使用权变更登记实施办法

一、项目名称：国有土地使用权变更登记；项目编码：政府审批 01-02

二、审批项目依据：《中华人民共和国土地管理法》第 11、12 条；《中华人民共和国城市房地产管理法》第 60 条；《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 6 条；《土地登记规则》第 22、32 条；《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》第 6、8 条；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；《确定土地所有权和使用权的若干规定》。

三、项目审批办理类别：承诺件

四、行政审批申请受理机关：市国土资源局

五、行政审批决定机关：泸州市人民政府

六、行政审批数量及方式：无数量限制，向市国土资源局申请办理。

七、行政审批条件：

（一）土地权属合法：土地权属来源清楚，土地的权属性质准确，土地的使用合理。

（二）四至清楚：土地权属范围（宗地）的界址点、界址线、界标的设立准确合理，指界人认界手续完备，实地与图、表描述一致。

（三）面积准确：界址清楚、测量方法规范。

（四）资料齐全：土地权利人按规定提交完整齐备的申

请资料。

八、申请材料:

(一) 土地登记申请书。

(二) 身份证明材料:

1、自然人提供: 身份证明或户籍证明, 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身份证明;

2、单位提供: 营业执照及机构代码证复印件、法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书、法定代表人和代理人身份证明。

(三) 土地权属来源证明:

1、土地勘测定界报告书、变更地籍调查表原件(限宗地界址发生变化的提供);

2、原《国有土地使用证》原件;

3、土地使用权招标、拍卖、挂牌转让成交确认书复印件(限招标、拍卖、挂牌转让土地变更登记提供);

4、土地使用权出让合同或出让合同变更协议原件、出让红线图原件、土地出让金缴付凭据复印件(限出让合同变更或划拨转让的土地变更登记提供);

5、土地转让合同原件、人民法院民事裁定书复印件、协助执行通知书原件(根据不同情况区别提供)。

(四) 规划建设材料: 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、选址意见书、规划红线图等复印件(限在建工程整体转让的提供)。

(五) 地上建筑物(附着物)证明材料(根据不同情况区别提供):

1、房屋所有权证复印件(需查验原件);

2、商品房买卖合同、房地产转让合同、拆迁还房协议、继承公证书、房改房售(购)房合同等复印件;

(六)企业改制的相关文件、土地资产处置的批准文件、项目投资估价报告书、土地转让审批文件、土地使用者名称变更材料、土地座落变更证明材料等(根据不同情况区别提供)。

(七)完税凭证或缓、免税材料、《土地登记纳税鉴定信息交换表》(单套房屋交易不需要提供)。

(八)特殊情况经审查认为应当提供的其他必要材料。

备注:单位申请人提供的材料复印件(除身份证外)均需注明“与原件核对无误,原件存我单位”,并加盖存放单位的鲜章。

九、申请表格:

填写“土地登记申请书”,该申请表可以在市政务服务中心国土资源管理服务分中心免费领取,按表中内容要求认真填写。

十、行政审批程序:

(一)受理

承办:市政务服务中心国土资源管理服务分中心

岗位职责及权限:接受土地登记申报材料。对申请材料齐备的,及时受理,给予申办人《受理通知书》,并将申请材料转审核人员;对申请材料不齐备的,通知申请人补正资料后,再行受理。

时限:1个工作日

前置条件:

1、原土地使用证应已收回,未收回原证的,已在《泸州日报》或《泸州晚报》上登报注销,并已到期;

2、出让合同或合同附件、出让合同变更协议等规定的出让金已交清;

3、需要缴纳土地交易服务费的,已按规定交清;

4、应纳税的，已经缴清税款或已办理缓、免税手续，《土地登记纳税鉴定信息交换表》已由市地税局签署明确意见并签章；

5、已完成界址点成果表、宗地图制作和变更地籍调查。

（二）初审

承办：市政务服务中心国土资源管理服务分中心

岗位职责及权限：审查登记要件是否齐备，核对《土地登记审批表》，对符合登记条件的，依照土地登记有关规定在《土地登记审批表》上提出具体登记建议；对不符合登记条件的，与受理人员沟通情况、交换意见后，提出意见及理由，将资料退还受理人员。

时限：2个工作日

（三）复审

承办：市国土资源局，并代市人民政府审批

岗位职责及权限：审查登记要件，确认或变更初审人提出的登记建议。同意初审意见的，在《土地登记审批表》上填写审核意见，并代市人民政府批准后返回市政务服务中心国土资源管理服务分中心；不同意初审意见的，与初审人员沟通情况、交换意见后，提出意见及理由，将资料按原渠道退还受理人员。

时限：2个工作日

（四）注册登记

承办：市政务服务中心国土资源管理服务分中心

岗位职责及权限：依据《土地登记审批表》进行注册登记，主要包括填写《土地登记卡》和《土地归户卡》。

时限：2个工作日

（五）缮证

承办：市政务服务中心国土资源管理服务分中心

岗位职责及权限：按照工作标准打印土地证书

时限：2 个工作日（50 个证书以内的登记申请）；5 个工作日（50 个至 200 个证书的登记申请）；10 个工作日（超过 200 个证书的登记申请）

（六）颁发证书

承办：市政务服务中心国土资源管理服务分中心

岗位职责及权限：工作人员查验申办人身份证明，收回《受理通知书》，按规定发放土地使用证。

时限：1 个工作日

（七）立卷归档

十一、法定时限：30 日。承诺时限 10 个工作日（超过 200 个证书的宗地最多不超过 18 个工作日）。

十二、行政审批证件及有效期限：《国有土地使用证》，长期。

十三、行政审批的法律效力：《国有土地使用证》是土地登记的法律凭证，所登记的内容受法律保护。

十四、收费依据及标准：四川省物价局川价字非〔1991〕116 号文件。

十五、年审、年检：无

十六、监管措施：

土地使用者凡不按规定如期申请设定土地登记的，按照非法占地的处理办法论处；对凡不按规定如期申请变更土地登记的，除按违法占地处理外，视情节轻重报经县级以上人民政府批准，注销土地登记，注销土地证书。土地登记机关有权查验土地证书，持证人应按规定出示土地证书。