

# 土地承包经营权和土地经营权登记 操作规范（试行）

## 一、土地承包经营权登记

### （一）首次登记

#### 1.适用

依法以家庭承包方式承包农民集体所有或者国家所有依法由农民集体使用的耕地、水域、滩涂等农村土地从事种植业、畜牧业、渔业等农业生产的，可申请土地承包经营权首次登记。

#### 2.申请主体

以家庭承包方式取得的土地承包经营权首次登记，应由发包方申请。

#### 3.申请材料

申请土地承包经营权首次登记的材料包括：

- （1）不动产登记申请书；
- （2）申请人身份证明；
- （3）土地承包经营权合同（土地承包合同）；
- （4）地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）土地承包经营权合同（土地承包合同）等土地权属来源材料是否齐全、有效；

（2）申请人、承包方与土地权属来源材料记载的主体是否一致；

（3）地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确，宗地图、界址坐标、面积是否符合要求；

（4）《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。

#### **（二）变更登记**

##### **1.适用**

已经登记的土地承包经营权，因下列情形之一发生变更的，当事人可申请土地承包经营权变更登记：

（1）承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化的；

（2）承包土地的地块名称、坐落、界址、面积等发生变化的；

(3) 承包期限届满，承包方按照国家有关规定继续承包的；

(4) 同一权利人分割或者合并承包土地的；

(5) 法律、行政法规规定的其他情形。

## **2. 申请主体**

土地承包经营权变更登记应由不动产登记簿上记载的权利人申请。

## **3. 申请材料**

申请土地承包经营权变更登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 承包方代表姓名或者身份证号码、家庭成员情况发生变化的，提交能够证实发生变化的材料；承包方代表姓名或者身份证号码发生变化的，还应当提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

(3) 承包土地的地块名称、坐落、界址、面积等发生变化的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及界址范围、面积变化的，还应当提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；

(4) 承包期限届满后延包的，提交延包后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

(5) 同一权利人分割或者合并承包土地的，提交变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同），以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

- (1) 申请变更登记的土地承包经营权是否已经登记；
- (2) 申请土地承包经营权的变更材料是否齐全、有效；
- (3) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
- (4) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
- (5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。对于延包中因土地承包合同期限变化直接顺延的，由发包方统一组织承包方申请变更登记，登记机构依据延包合同在登记簿上做相应变更，在原农村土地承包经营权证书上标注记载，加盖不动产登记专用章。家庭成员情况发生变化的，登记机构在不动产登记簿和不动产权属证书“承包方家庭成员情况”的“备注”栏中说明。

### **（三）转移登记**

#### **1.适用**

已经登记的土地承包经营权，因下列情形之一导致权利发生转移的，当事人可申请土地承包经营权转移登记：

（1）集体经济组织内部互换、转让；

（2）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的；

（3）因家庭关系、婚姻关系等变化导致土地承包经营权发生转移的；

（4）法律、行政法规规定的其他情形。

## **2. 申请主体**

土地承包经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范（试行）》等规定情形的，可单方申请。

## **3. 申请材料**

土地承包经营权转移登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

（2）互换的，提交互换协议，以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

（3）转让的，提交转让协议，以及受让方向发包方新签订的土地承包经营权合同（土地承包合同）；

（4）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；

(5) 因家庭关系、婚姻关系等变化导致土地承包经营权发生转移的，提交能够证实家庭关系、婚姻关系等发生变化的材料以及变更后的土地承包经营权合同（土地承包合同）；涉及分割或者合并的，还应当提交变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

- (1) 申请转移登记的土地承包经营权是否已经登记；
- (2) 申请转移登记的材料是否齐全、有效；
- (3) 申请转移的土地承包经营权与登记原因文件的记载是否一致；
- (4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；
- (5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向承包方核发封皮标注“土地承包经营权”字样的不动产权证书。

#### **（四）注销登记**

##### **1.适用**

已经登记的土地承包经营权，有下列情形之一的，当事人可申请土地承包经营权注销登记：

- (1) 承包经营的土地灭失的；
- (2) 承包经营的土地被依法征收或者转为建设用地的；

- (3) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的；
- (4) 承包方放弃土地承包经营权的；
- (5) 农村承包经营户（承包方）消亡的；
- (6) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
- (7) 法律、行政法规规定的其他情形。

## **2.申请主体**

土地承包经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。承包经营的土地灭失、农村承包经营户（承包方）消亡的，可由发包方申请。承包经营的土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可依嘱托或由发包方申请。

## **3.申请材料**

申请土地承包经营权注销登记的材料包括：

- (1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；
- (2) 承包经营的土地灭失的，提交证实灭失的材料；
- (3) 承包经营的土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；承包经营的土地被依法转为建设用地的，提交证实土地被依法转为建设用地的材料；
- (4) 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的，提交相关材料；

(5) 承包方放弃土地承包经营权的，提交承包方放弃土地承包经营权的书面材料。设有地役权、土地经营权、土地经营权上设有抵押权或者已经办理查封登记的，需提交地役权人、土地经营权人、抵押权人或者查封机关同意注销的书面材料；

(6) 农村承包经营户（承包方）消亡的，提交农村承包经营户（承包方）消亡的材料；

(7) 因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

#### **4. 审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请注销登记的土地承包经营权是否已经登记；

(2) 申请土地承包经营权的注销材料是否齐全、有效；

(3) 承包方放弃土地承包经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权、土地经营权等权利，存在土地经营权的是否设有抵押权；存在查封或者设有地役权、土地经营权、抵押权等权利的，应经查封机关、地役权人、土地经营权人、抵押权人同意；

(4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

(5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项以及不动产权属证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

## **二、土地经营权登记**

### **（一）首次登记**

#### **1.适用**

有下列情形之一的，可申请土地经营权首次登记：

（1）已经办理土地承包经营权首次登记，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的；

（2）不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的。

#### **2.申请主体**

土地经营权首次登记，依照下列规定提出申请：

（1）已经办理土地承包经营权首次登记的，承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的，应由土地经营权流转双方共同申请；

（2）不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，应由承包方申请。

#### **3.申请材料**

申请土地经营权首次登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明；

(2) 权属来源材料，包括：①采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权，提交不动产权属证书和土地经营权流转合同；②不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，提交土地承包合同；

(3) 地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 流转的土地经营权期限是否未超过土地承包经营权的剩余期限，流转期限是否在五年以上；

(2) 流转取得土地经营权的，是否已依法取得土地承包经营权并办理登记；

(3) 申请土地权属来源材料是否齐全、有效；

(4) 申请人与土地承包合同或者土地经营权流转合同等权属来源材料记载的主体是否一致；

(5) 地籍调查成果资料是否齐全、规范，地籍调查表记载的权利人、权利类型及其性质等是否准确；

(6) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

## （二）变更登记

### 1.适用

已经登记的土地经营权有下列情形之一的，可申请土地经营权变更登记：

（1）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码等事项发生变化的；

（2）土地坐落、界址、用途、面积等发生变化的；

（3）同一权利人分割或者合并土地的；

（4）土地经营权期限变更的；

（5）法律、行政法规规定的其他情形。

### 2.申请主体

土地经营权变更登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。

### 3.申请材料

申请土地经营权变更登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

（2）权利人姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份变更的材料以及变更后的土地经营权合同；

(3) 土地坐落、面积、界址范围发生变化的，或者同一权利人分割或者合并土地的，提交变更后的土地经营权合同以及变更后的地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果；

(4) 土地用途发生变化的，提交能够证实用途发生变化的材料以及变更后的土地经营权合同；

(5) 土地经营权期限发生变化的，提交能够证实流转期限发生变化的协议以及变更后的土地经营权合同。

#### **4. 审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

- (1) 申请变更登记的土地经营权是否已经登记；
- (2) 申请土地经营权的变更材料是否齐全、有效；
- (3) 申请变更事项是否与变更材料记载的变更事实一致；
- (4) 申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突；
- (5) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

### **（三）转移登记**

#### **1. 适用**

已经登记的土地经营权，因下列情形之一导致权利发生转移的，可申请土地经营权转移登记：

（1）依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的；

（2）不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的；

（3）不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的；

（4）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的；

（5）法律、行政法规规定的其他情形。

## **2. 申请主体**

土地经营权转移登记应由双方当事人共同申请。符合《不动产登记暂行条例》《不动产登记操作规范（试行）》等规定情形的，可单方申请。

## **3. 申请材料**

土地经营权转移登记的材料包括：

（1）不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权后，受让方再流转土地经营权的，提交经承包方书面同意的材料、本集体经济组织备案的材料以及流转协议；

(3) 不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权后，依法采取出租、入股或者其他方式流转土地经营权的，提交相关流转协议；

(4) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利发生转移的，提交人民法院、仲裁机构的生效法律文书；

(5) 因继承取得的，提交能够证实继承人继续依法承包的材料。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 申请转移登记的土地经营权是否已经登记；

(2) 申请转移登记的材料是否齐全、有效；

(3) 申请转移的土地经营权与登记原因文件的记载是否一致；

(4) 申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

(5) 流转的土地经营权期限是否超过原土地经营权的剩余期限；

(6) 设有抵押权的，是否记载存在禁止或者限制抵押不动产转让的约定；

(7) 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地取得土地经营权，承包期内承包人死亡，其继承人继续承包的，审查是否在承包期内以及依法取得土地经营权；

(8) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项记载于不动产登记簿后，向权利人核发不动产权证书。

#### (四) 注销登记

##### 1.适用

已经登记的土地经营权，有下列情形之一的，可申请土地经营权注销登记：

- (1) 土地经营权期限届满的；
- (2) 土地被依法征收或者转为建设用地的；
- (3) 土地灭失的；
- (4) 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的；
- (5) 土地经营权人放弃土地经营权的；
- (6) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的；
- (7) 法律、行政法规规定的其他情形。

因流转取得的土地经营权，土地被依法征收或者转为建设用地、土地灭失、土地承包经营权消灭的，当事人应当一并申请土地承包经营权注销登记和土地经营权注销登记。

## **2.申请主体**

土地经营权注销登记应由不动产登记簿记载的权利人申请。土地经营权期限届满、土地灭失的，可由发包方或者土地承包经营权人申请注销。土地被依法征收、人民法院或者仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的，可依嘱托或由承包方申请。

## **3.申请材料**

申请土地经营权注销登记的材料包括：

(1) 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权属证书；

(2) 土地被依法征收的，提交有批准权的人民政府征收决定书；土地被依法转为建设用地的，提交土地被依法转为建设用地的材料；

(3) 土地灭失的，提交能够证实灭失的材料；

(4) 依法解除土地经营权流转合同或者发包方依法终止土地经营权流转合同的，提交能够证实合同依法解除或者依法终止的材料；

(5) 土地经营权人放弃土地经营权的，提交土地经营权人放弃土地经营权的书面材料。土地经营权上设有抵押

权、地役权或者已经办理查封登记的，还需提供抵押权人、地役权人或者查封机关同意放弃的书面材料；

（6）因人民法院或者仲裁机构生效法律文书等导致土地承包经营权消灭的，提交人民法院或者仲裁机构生效法律文书。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

（1）申请注销登记的土地经营权是否已经登记；

（2）申请土地经营权的注销材料是否齐全、有效；

（3）放弃土地经营权申请注销登记的，该土地是否存在查封或者设有地役权、抵押权等权利；存在查封或者设有地役权、抵押权等权利的，应经查封机关、地役权人、抵押权人同意；

（4）申请登记事项与登记簿的记载是否冲突；

（5）《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，将登记事项以及不动产权属证书收回、作废等内容记载于不动产登记簿。

### **三、抵押权登记（土地经营权）**

#### **（一）首次登记**

##### **1.适用**

在借贷、买卖等民事活动中，自然人（含农村承包经营户）、法人或非法人组织在土地经营权上依法设立抵押权的，可以由抵押人和抵押权人共同申请办理不动产抵押权首次登记。

（1）为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该土地经营权抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；

（2）为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记。

## **2.申请主体**

抵押权首次登记应当由抵押人和抵押权人共同申请。

## **3.申请材料**

申请抵押权首次登记，提交的材料包括：

（1）不动产登记申请书；

（2）申请人身份证明；

（3）不动产权属证书；

（4）主债权合同。最高额抵押的，应当提交一定期间内将要连续发生债权的合同或者其他登记原因文件等必要材料；

（5）抵押合同。主债权合同中包含抵押条款的，可以

不提交单独的抵押合同书。最高额抵押的，应当提交最高额抵押合同；

(6) 同意将最高额抵押权设立前已经存在的债权转入最高额抵押担保的债权范围的，应当提交已存在债权的合同以及当事人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料；

(7) 通过流转取得的土地经营权办理抵押登记的，还需提供承包方同意的书面材料和发包方备案材料；

(8) 法律、行政法规规定的其他情形。

#### **4.审查要点**

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点：

(1) 抵押财产是否已经办理不动产登记；

(2) 抵押财产是否属于法律、行政法规禁止抵押的不动产；

(3) 抵押合同上记载的抵押人、抵押权人、被担保主债权的数额或种类、担保范围、债务履行期限、抵押不动产是否明确；最高额抵押权登记的，最高债权额、债权确定的期间是否明确；

(4) 申请人与不动产权属证书、主债权合同、抵押合同、最高额抵押合同等记载的主体是否一致；

(5) 有查封登记的，不予办理抵押登记；

(6) 同一不动产上设有多个抵押权的，应当按照受理

时间的先后顺序依次办理登记，当事人另有约定的除外；

(7) 通过流转取得的土地经营权办理抵押登记的，是否经承包方书面同意并向发包方备案；

(8) 登记申请是否违反法律、行政法规的规定；

(9) 《不动产登记操作规范（试行）》等要求的其他审查事项。

不存在《不动产登记操作规范（试行）》等规定不予登记情形的，记载不动产登记簿后向抵押权人核发不动产登记证明。

## （二）变更、转移、注销登记

按照《不动产登记操作规范（试行）》《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（自然资发〔2021〕54号）等规定办理。

承包方用承包地的土地经营权进行抵押的，将土地经营权登记和抵押权登记一并办理。

原有相关土地承包经营权和土地经营权登记政策规定与本规范不一致的，以本规范为准。