

关于在第二轮土地承包到期后 再延长 30 年试点工作中做好不动产登记与 土地承包合同管理衔接的通知

(征求意见稿)

市规划自然资源委各相关分局，各相关区农业农村局、园林绿化局：

为落实《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好第二轮土地承包到期后再延长 30 年试点工作的意见》《中共北京市委办公厅、北京市人民政府办公厅关于做好第二轮土地承包到期后再延长 30 年试点工作的实施意见》(京办发〔2026〕7 号)，依据《中华人民共和国农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》等法律法规，经市规划自然资源委、市农业农村局、市园林绿化局共同研究，按照“统一产权底板、统一调查测绘、统一平台共享、统一合同签订和登记颁证”的原则，在本市第二轮土地承包到期后再延长 30 年试点工作中实现不动产登记与土地承包合同管理有序衔接，依法保障农民土地承包权益。现就有关事项通知如下。

一、准确划定延包土地界限

以第二轮土地承包为基准划定延包土地范围。各区农业农村部门、规划自然资源部门、园林绿化部门要加强沟通协调，建立数据共享机制，设置明确的土地权属数据确认时点，及时共享涉及承包土地权属关系的各类底图数据及信息资料，形成统一的产权底板，并采取必要措施确保数据安全。

各区规划自然资源部门、农业农村部门应共同加强对延包土地范围划定的把关，统筹调查力量，做好全区延包土地的套合分析、整合汇交。延包土地原则上不得超出发包方关联集体土地所有权宗地及地籍子区范围，不得压占宅基地和建设用地使用权、林权等，不得出现权属重叠、地块压盖、“一地多证”等情况。发现权属交叉、地类冲突等历史遗留问题的，两部门应在区级延包试点专班领导下，以依法保障农民土地权益为前提，按照尊重历史、照顾现实的原则，合力推动在承包合同签订前依法依规妥善处置，确保延包土地权属清晰、界限准确。涉及水库、河道时，同步征求水务部门意见。二轮承包时属于承包地，因各类造林工程等原因调整地类且依然为集体农用地的，纳入延包土地范围。

二、合理确定土地调查测绘范围

各区农业农村部门指导乡镇政府、村集体根据延包方案以及土地实际变动情况，合理划定土地调查范围。采取确权确利方式延包的，以确利地块作为调查测绘的基本单元。采取确权确地方式延包的，在底图上勾绘农户承包地的权属边界，并在地块图上清楚注明各承包方，形成地块与承包方一一对应的承包地公示图，由各承包方签字、发包方盖章进行确认，以“权属清楚、界址清晰、面积准确”的土地调查成果形成地籍图。要充分运用已有的土地承包经营权调查测绘成果，承包方信息无变化、调查测绘成果准确无误且承包方没有异议的，沿用原有成果，不再重复调查。原有调查测绘成果不准确或者信息不完整的，要结合此次延包试点，开展

补充调查，确保承包地调查测绘数据准确完整。

三、明确土地调查测绘标准

各区农业农村部门、规划自然资源部门指导调查单位按照《农村土地承包经营权调查规程》（NY/T2537）、《地籍调查规程》（GB/T42547-2023）等有关规定，开展承包地调查测绘，实行“一次调查、一次测绘、一套成果”，符合承包合同签订和登记发证要求，做到程序规范、标准统一、成果准确。调查单位应采取外业调查与内业核实相结合的方法完成调查，查清地块空间位置、权属关系、面积等信息，同步做好自检等工作，“图、属、档”保持一致，成果符合国家和市级信息平台数据接边、汇交以及不动产登记的要求。经相邻宗地权利人签字确认的承包地块分布图可作为地籍调查成果资料，不再重复开展地籍调查。

对发包方、承包方、承包地块代码进行梳理完善，确保代码唯一性和连续性。发包方、承包地块未发生变化，历史调查材料完备且代码准确的，可以沿用原代码。对所有承包方，以及未编码或者无法沿用原代码的发包方、承包地块，进行重新编码，新代码不得与原代码重复，并同步建立新旧代码对应关系。市规划自然资源委根据承包地块空间位置所在地籍子区对承包地块编制不动产单元号，与农业农村部门编制承包地块代码一一对应，并将编码结果及时推送至农业农村部门。

四、分类完善不动产登记证书

按照延包试点工作节奏和要求，各区规划自然资源部门、农业农地部门共同做好延包合同签订和不动产登记工作。已依法颁发的农村土地承包权利证，在新的承包期内继续有效且不变不换。对于因土地承包合同期限变化直接顺延的，各区农业农村部门组织签订延包合同后，各区规划自然资源部门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。对于承包方家庭成员情况、发包方名称发生变化的，在不动产登记簿上作相应变更后，可在原农村土地承包经营权证书备注栏、附记栏中注记，加盖不动产登记专用章。涉及互换、转让土地承包经营权，承包方分立、合并，个别调地的等其他情形，自然资源部门依据承包合同颁发不动产权证书，不动产权证书的记载内容应与原农村土地承包经营权证内容相衔接。因承包方消亡等原因导致承包合同终止的，由发包方依法申请办理土地承包权利证书注销手续，各区规划自然资源部门公告注销。二轮承包时暂缓确权登记颁证的，由各区农业农村部门先组织开展延包，各区规划自然资源部门再根据新签订的承包合同，办理不动产登记。

优化跨部门工作流程，同步开展承包合同签订和不动产登记申请，切实为群众提供便利。根据土地承包合同签订情况及市级土地承包信息平台推送的登记申请信息情况，合理安排不动产登记进度。各区农业农村部门组织乡镇政府、村

集体结合承包合同签订，同步开展不动产登记申请以及原有证书收集；各区规划自然资源部门开展不动产登记工作，由乡镇政府专人负责证书接收与发放。支持各区将不动产登记窗口向乡镇、村延伸，实现“就近办、便捷办、一次办”，切实方便群众办事。对于本通知印发前已完成承包合同签订的延包试点村，应及时跟进不动产登记，确保登记工作不断档。各区农业农村部门要将前期试点村的土地调查相关资料提供给各区规划自然资源部门，两部门共同研究分析，明确相关问题的标准口径和解决路径。

五、建立健全分工协作机制

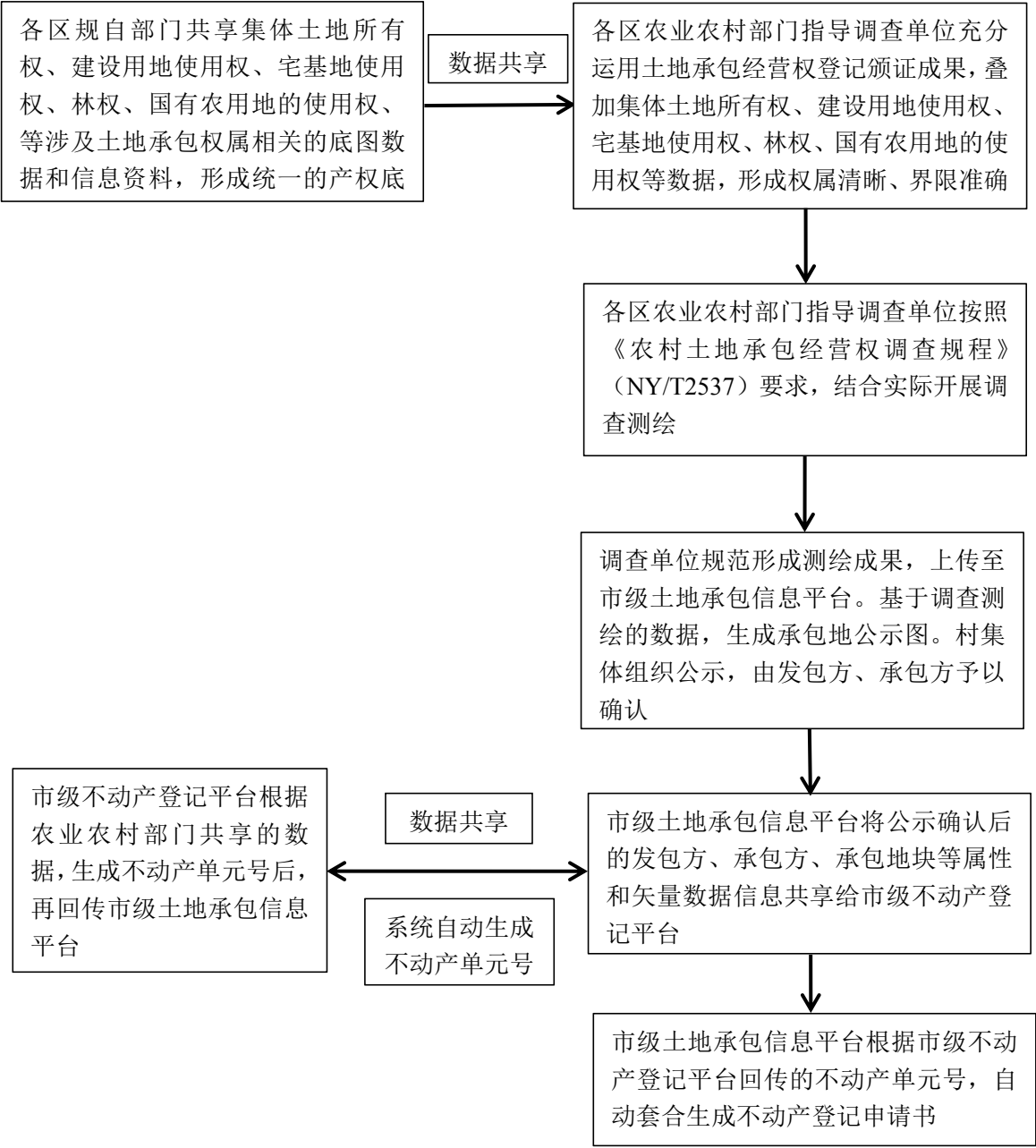
土地承包经营权登记颁证是完善农村基本经营制度、保护农民土地权益、促进现代农业发展、健全农村治理体系的重要基础性工作，事关农村长远发展和农民切身利益。各区规划自然资源部门负责农村土地承包经营权登记颁证工作；各区农业农村部门负责农村土地承包经营以及承包合同管理工作；各区园林绿化部门负责延包与各类造林工程土地流转政策衔接。三部门要牢固树立“一盘棋”的理念，将登记颁证纳入延包试点工作统一部署、统一调度、统一保障，在区级工作专班领导下，切实履行自身职责，建立健全分工协作、定期会商的工作机制，共同研究解决土地承包经营权登记颁证中的重点难点问题。

- 附件： 1. 农村土地承包经营权调查测绘流程图
2. 农村土地承包经营权登记发证流程图
3. 土地承包经营权登记发证操作规范（试行）

市规划自然资源委、市农业农村局、市园林绿化局
年 月 日

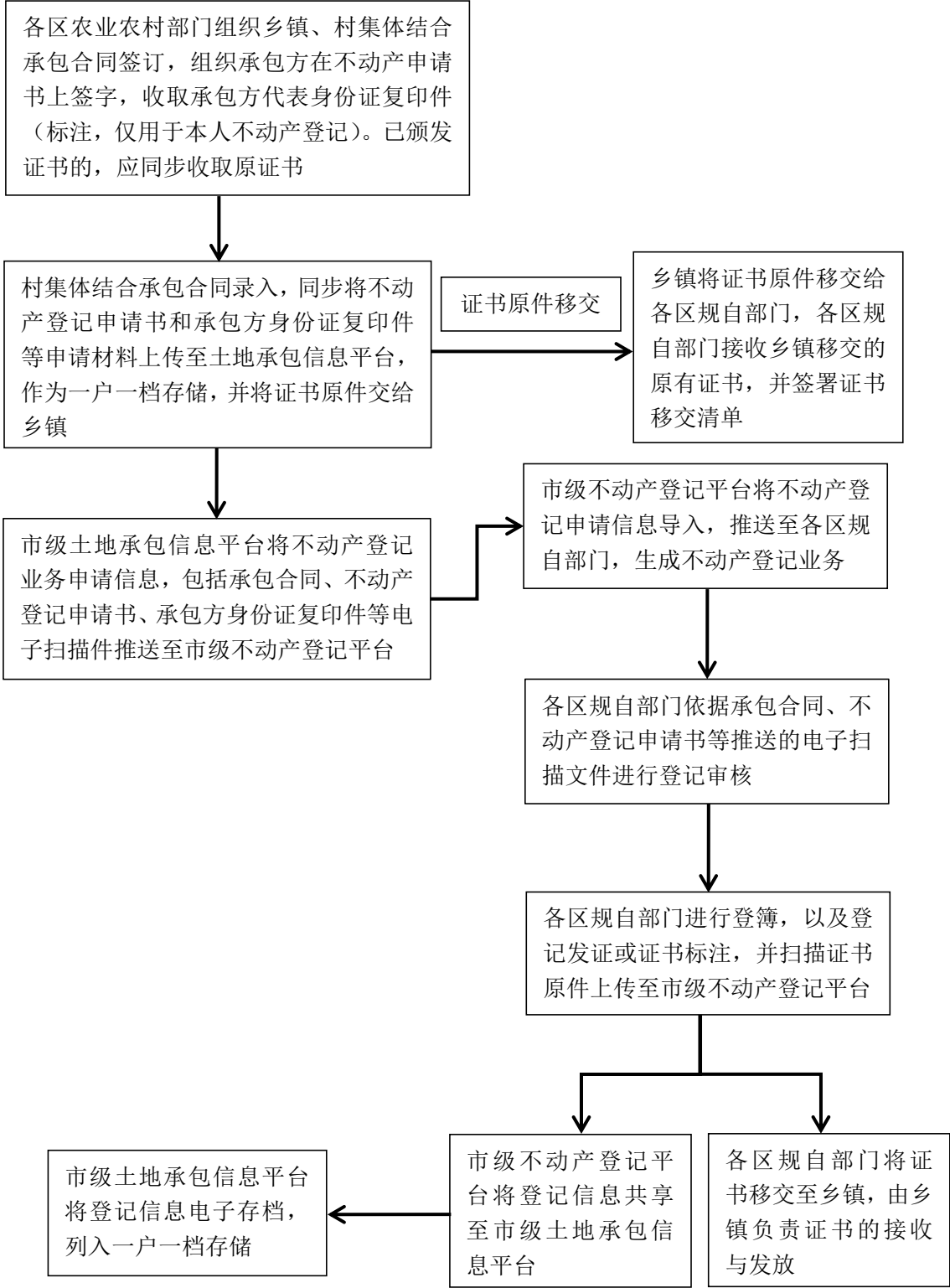
附件 1

农村土地承包经营权调查测绘流程图



附件 2

农村土地承包经营权登记发证流程图



附件 3

农村土地承包经营权登记发证操作规范（试行）

一、首次登记

表 1 二轮延包与不动产登记规程对照（首次登记）

适用情形		登记收件材料（申请材料）			
不动产登记	二轮延包	不动产登记	二轮延包		
			材料类型	资料类型	份数
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、草地、水域、滩涂等土地从事种植业、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。	1. 从未有证书 2. 承包方分立、合并 3. 承包地块转让互换； 4. 个别承包地调整	不动产登记申请书，申请人身份证明	不动产登记申请书	电子	1 份 （承包方）
			申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 （承包方）
		土地承包经营权合同（土地承包合同）	北京市农村土地家庭承包合同	电子	1 份 （承包方）
		地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果	地块示意图（承包方）	电子	1 份 （承包方）
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织延包信息公示表（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织承包地块公示图（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
		/	如涉及分户合户、转让互换的，提交分户、合户、转让、互换协议书	电子	1 份 （承包方）

（一）登记程序

依申请登记。

（二）申请主体

由承包方申请。

（三）审核要点

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；

2. 申请人、承包方与土地承包经营权合同记载的主体是否一致；

3. 地籍调查成果资料是否齐全，内容包括地块示意图（承包方）、集体经济组织登记证复印件、集体经济组织延包信息公示表（农户签字确认）、集体经济组织承包地块公示图（农户签字确认）。如涉及分户合户、转让互换的，还包括分户、合户、转让、互换协议书。

二、变更登记

表 2 二轮延包与不动产登记规程对照（变更登记）

适用情形		登记收件材料（申请材料）			
不动产登记	二轮延包	不动产登记	二轮延包	资料类型	份数
1. 承包方代表姓名或者身份证号、家庭成员情况发生变化，或者发包方名称发生变化的	1. 承包方代码变化 2. 承包方家庭成员变化 3. 改变承包方式	不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书	不动产登记申请书	电子	1 份 (承包方)
			申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 (承包方)
			不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 (承包方)
		能够证实的发生变更的材料	/	/	/
		土地承包经营权合同（土地承包合同）	北京市农村土地家庭承包合同	电子	1 份 (承包方)
2. 承包土地的坐落、地块名称、界址、面积等状况发生变化的		地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果	地块示意图（承包方）	电子	1 份 (承包方)
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1 份 (发包方)
			集体经济组织延包信息公示表（农户签字确认）	电子	1 份 (发包方)
			集体经济组织承包地块公示图（农户签字确认）	电子	1 份 (发包方)
3. 承包期限届满，承包方按照有关规定继续承包的	4. 承包期限变化	不动产登记申请书	不动产登记申请书	电子	1 份 (承包方)
		申请人身份证明	申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 (承包方)
		不动产权证书	不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 (承包方)

		土地承包经营权合同（土地承包合同）	北京市农村土地家庭承包合同	电子	1 份 （承包方）
		/	地块示意图（承包方）	电子	1 份 （承包方）
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织延包信息公示表（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织承包地块公示图（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
4. 同一权利人分割或者合并承包土地的	二轮延包为首次登记	不动产登记申请书	不动产登记申请书	电子	1 份 （承包方）
		申请人身份证明	申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 （承包方）
		不动产权证书	不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 （承包方）
		土地承包经营权合同（土地承包合同）	北京市农村土地家庭承包合同	电子	1 份 （承包方）
		地籍调查表、宗地图、宗地界址点坐标等地籍调查成果	地块示意图（承包方）	电子	1 份 （承包方）
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织延包信息公示表（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
			集体经济组织承包地块公示图（农户签字确认）	电子	1 份 （发包方）
5. 法律、行政法规规定的其他情形	/	/	/	/	/

（一）登记程序

依申请登记。

（二）申请主体

由承包方申请。

（三）审核要点

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；
2. 申请人、承包方与土地承包经营权合同记载的主体是否一致；
3. 在不动产权证书（原土地承包经营权证）附记加盖标注后，须将附记页扫描后上传至不动产登记平台。

三、注销登记

表 3 二轮延包与不动产登记规程对照（注销登记）

适用情形		登记收件材料（申请材料）			
不动产登记	二轮延包	不动产登记	二轮延包	资料类型	份数
1. 因自然灾害等原因导致土地承包经营权消灭的	/	1. 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书 2. 相应材料	不动产登记申请书	电子	1 份 (承包方)
			申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 (承包方)
			不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 (承包方)
			农户土地消灭公告	电子	1 份 (发包方)
2. 承包经营的土地被依法征收或者转为建设用地的	土地征收	1. 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书 2. 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	不动产登记申请书	电子	1 份 (发包方)
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1 份 (发包方)
			不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 (承包方)
			农户土地调整公告	电子	1 份 (发包方)
3. 发包方依法收回或者承包方依法、自愿交回的	/	1. 不动产登记申请书，申请人身份证明，不动产权证书 2. 相关材料	不动产登记申请书	电子	1 份 (承包方)
			申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	电子	1 份 (承包方)
			不动产权证书（原土地承包经营权证）	原件	1 份 (承包方)
			消亡户土地收回公告	电子	1 份 (发包方)

4. 承包方放弃土地承包经营权的	/	1. 不动产登记申请书, 申请人身份证明, 不动产权证书 2. 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	不动产登记申请书	电子	1份 (承包方)
			申请人身份证明(标注, 仅用于本人不动产登记)	电子	1份 (承包方)
			不动产权证书(原土地承包经营权证)	原件	1份 (承包方)
			放弃土地承包经营权的书面材料	电子	1份 (承包方)
5. 农村土地承包经营户(承包方)消亡的	承包户消亡	1. 不动产登记申请书, 申请人身份证明, 不动产权证书 2. 农村承包经营户(承包方)消亡的材料	不动产登记申请书	电子	1份 (发包方)
			农村集体经济组织登记证复印件	电子	1份 (发包方)
			不动产权证书(原土地承包经营权证)	原件	1份 (承包方)
			消亡户土地收回公告	电子	1份 (发包方)
6. 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致权利消灭的	/	1. 不动产登记申请书, 申请人身份证明, 不动产权证书 2. 人民法院或者仲裁机构生效法律文书	不动产登记申请书	电子	1份 (承包方)
			申请人身份证明(标注, 仅用于本人不动产登记)	电子	1份 (承包方)
			不动产权证书(原土地承包经营权证)	原件	1份 (承包方)
7. 法律、行政法规规定的其他情形	/	不动产登记申请书, 申请人身份证明, 不动产权证书	不动产登记申请书	电子	1份 (承包方)
			申请人身份证明(标注, 仅用于本人不动产登记)	电子	1份 (承包方)
			不动产权证书(原土地承包经营权证)	原件	1份 (承包方)

(一) 登记程序

依申请登记。

（二）申请主体

由发包方申请。

（三）审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意审核申请土地承包经营权的注销材料是否齐全。

四、补证登记

表 4 补证登记收件材料

适用情形	登记收件材料（申请材料）	资料类型	份数	备注
原有证书丢失	不动产登记申请书	原件	1 份 (承包方)	系统数据推送完成后,承包方自行前往不动产登记中心窗口办理
	申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）	原件	1 份 (承包方)	
	不动产权属证书（原土地承包经营权证）扫描件	原件	1 份 (承包方)	
	不动产权属证书遗失、灭失声明	原件	1 份 (承包方)	

（一）登记程序

依申请登记。

（二）申请主体

由承包方申请。

（三）审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意审核申请不动产权证书的补证材料是否齐全。审核不动产登记申请书、申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）、不动产权证书（原土地承包经营权证）扫描件，不动产权属证书遗失、

灭失声明等纸质文件。

五、换证登记

表 5 换证登记收件材料

适用情形	登记收件材料（申请材料）	资料类型	份数	备注
原有证书 破损	不动产登记申请书	原件	1 份 (承包方)	系统数据 推送完成后,承包方 自行前往 不动产登记中心窗 口办理
	申请人身份证明（标注，仅用于本人 不动产登记）	原件	1 份 (承包方)	
	不动产权属证书（原土地承包经营权 证）扫描件	原件	1 份 (承包方)	
	不动产权属证书（原土地承包经营权 证）	原件	1 份 (承包方)	

（一）登记程序

依申请登记。

（二）申请主体

由承包方申请。

（三）审核要点

不动产登记机构在审核过程中应注意审核申请不动产权证书的换证材料是否齐全。需审核不动产登记申请书、申请人身份证明（标注，仅用于本人不动产登记）、不动产权原证书（原土地承包经营权证）原件及扫描件等纸质文件。

四、日常登记发证

二轮延包工作结束后，日常登记发证的适用情形、申请主体、申请材料、审核要点暂按本规范执行。