

浅谈城镇土地权属调查

缪建文¹, 张文军²

(¹ 南京市测绘勘察研究院有限公司, 江苏 南京 210005; ² 赣榆县国土资源局, 江苏 连云港 222100)

摘要 本文从实际生产的角度阐述了城镇土地权属调查的工作流程、调查的工作程序、宗地划分的| 般原则, 并结合各地| 些宗地处理的特殊方式以及解决问题的| 些策略, 对实际生产具有| 定的借鉴作用。

关键词 权属调查 宗地 历史用地

中图分类号: P272

文献标识码: B

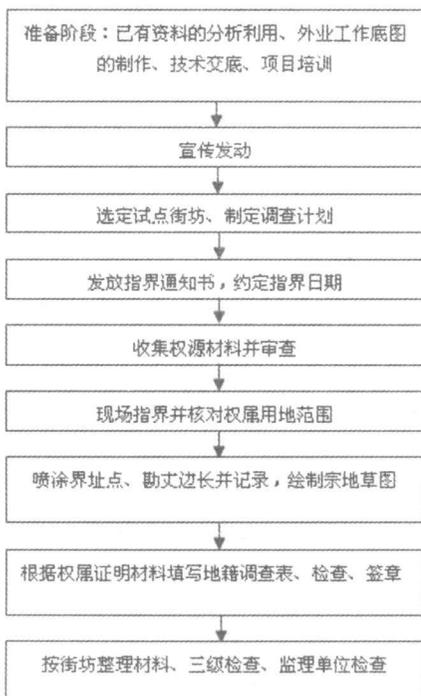
文章编号: 1672- 4097(2011)03- 0057- 03

土地权属调查分为所有权调查和使用权调查两部分。城镇土地权属调查为使用权调查, 城镇城郊结合部、城中村也会牵涉所有权调查, 权属调查为城镇土地调查核心, 其调查质量的优劣, 直接影响到土地使用者、所有者权益, 成果资料的使用, 该项工作的技术性、政策性、经验性强, 各地宗地划分标准不一, 给调查工作带来较大难度, 如何做好权属调查工作, 提高调查质量, 是调查单位面临的一大难题。

1 城镇土地权属调查

城镇土地权属调查指通过对宗地权属及其权利所涉及的界线的调查以及他项权利调查, 在现场依据规定的程序标定土地权属界址点、线, 绘制宗地草图, 填写地籍调查表的过程。

2 权属调查技术流程



3 权属调查内容

3.1 权属主体调查

所谓土地权属主(以下简称权属主, 或权利人)是指具有土地所有权的单位和土地使用权的单位或个人。

权属主体调查一般调查核实土地使用者名称、单位全称或户主姓名、土地使用者性质, 土地使用者通讯地址及联系电话以及与土地使用者有行政、资产等隶属关系的上级主管部门的全称, 单位法人代表等情况。单位名称填写应与原土地证名称以及公章名称一致。在实际调查过程中, 经常遇到因近几年改制等原因, 单位名称已发生变更, 则需收集相关更名通知等资料方可填写现单位名称。

土地使用者性质一栏填写较为复杂, 填写依据一般收集单位机构代码证、营业执照来填写该项。目前对单位性质划分没有统一标准, 概括起来可以分成如下几类: 行政、事业、企业和个人, 企业单位可划分为国有、集体、私营、外资、港澳台、联营、股份制、个体或其他, 本次全国第二次土地调查项目, 土地使用者性质分成如下几类: 全民单位、集体单位、股份制企业、外资企业、个体企业或个人等。

3.2 界址、权属性质调查

3.2.1 界址调查程序

权属界线所封闭的地块或者空间称为宗地, 而构成权属界线的要素为界址点, 界址点和界址线调查统称界址调查。界址调查为权属调查核心, 也是争议产生的原因, 界址调查需按程序进行, 具体程序如下:

(1) 调查人员提前三日, 按计划将指界通知书送达本宗地、相邻宗地土地使用者, 土地使用者签收, 调查人员保留指界通知书存根以归档;

(2) 本宗、相邻宗土地使用者、调查人员共同到现场, 并提供相关权属材料, 由本宗地及相邻宗地

土地使用者共同指界,认定界址点、界址线。调查人员依据权源材料,现场核实后,设立界标,绘制宗地草图,勘丈界址边长及关系边长,填写地籍调查表并签字盖章。

3.2.2 违约情况的处理

(1) 单方违约,其宗地界线以另一方指定界线确定;

(2) 双方违约,其宗地界线由调查人员按现状及地方习惯确定;

(3) 将调查结果及违约定界结果通知书送达违约方,违约方签收后,调查人员保留违约定界结果通知数书存根存档;违约方对调查结果如有异议,需在收到调查结果之日起,15日内重新提出划界申请,逾期不申请者,调查结果自动生效。

实际调查过程中,违约方部分拒绝签收违约定界结果通知书,调查人员应将调查结果及违约定界结果通知单采用挂号信邮寄的方式送达违约方,并保留挂号信存根存档。

3.2.3 界址调查认定的要求

因各地土地管理习惯不一,导致界址位置认定不一,如:独幢私房界址调查过程中,部分地方依附墙体设立界址、部分地方按外墙勒角设立界址、部分地方按滴水檐设立界址。但总体要求基本不变,具体如下:

(1) 单位宗地,应由法人代表出席指界,并出具法人代表身份证明书及本人身份证证明,个人宗地,应由户主出席指界,并出具户口簿及其身份证明。如法人或户主无法出席指界,应委托代理人出席指界,并出具代理人身份证明及委托指界通知书。

(2) 经双方认定界址,必须由双方指界人在地籍调查表的签字栏内签字、盖章,确实不识字的可只按手印。

(3) 一宗地内有两个以上土地使用者时,能查清各自的使用部分和共同使用部分,需要查清;

(4) 所有宗地界址点,都需要按规定设置界址标志。

3.2.4 权属性质调查

我国土地权属性质划分为国有和集体两大类,在实际权属调查过程中,存在一个误区,个别认为:城镇地籍调查,土地权属性质为国有,实际上,城市中有城中村,城市边缘有集体土地,因此,权属性质调查过程中,应与当地国土局充分沟通,了解当地的土地利用状况、土地权属性质等情况后,实施调查,依据收集到的权源材料,确定土地权属性质,调查清楚国有土地、集体土地范围。确无权源材料的街坊,依据当地国土局提供资料,确认国有土地、集

体土地范围来填写。

土地使用权类型调查:在权属性质调查同时,应调查土地使用权类型,国有土地一般分为划拨、出让、作价出资(入股)、租赁、国家授权经营。一般城镇土地调查中,土地使用权类型大部分为划拨、出让、租赁这三种形式;其中较容易混淆概念的是租赁国有土地使用权,它并非日常生活中的房屋租赁形式。租赁土地使用权是指土地使用者通过与国家订立国有土地使用权租赁协议,并按年向国家缴纳租金而取得的一种土地使用权,它由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同,并由土地使用者按年向国家缴纳租金的行为。

在调查土地使用权类型时,若土地使用权类型为出让或者租赁,同时应调查土地使用起、始时间。

3.3 土地用途调查

土地用途调查,分成两部分调查内容,一部分为批准用途,另一部分为实际用途,按现行土地分类标准填写。我国土地分类共经历了四个阶段,第一阶段,“土地利用现状分类”,应用于土地详查和变更调查,自1984年颁布开始,沿用到2001年12月;第二阶段,“城镇土地分类”,应用于城镇地籍调查和城镇变更调查,从1989年颁布开始,到2001年12月结束;第三阶段,“全国土地分类”,自2002年1月1日起,全国范围内施行“土地分类(试行)”,该分类方法为城乡一体化的土地分类,针对全国城镇与村庄地籍调查尚未全面完成的现实情况,国土资源部又制定了“全国土地分类(过渡期适用)”,该分类方法应用于变更调查中。第四阶段,“土地利用现状分类”,自2007年8月10日发布、实施,共计分成12大类,57小类,该标准具有开放性,可根据各地具体情况,继分三级类,例如,城镇住宅用地(071),包含如下几种类型:私房、单位成套住房、房改房、房管公房和商品房等,而商品房又可划分为普通商品房、经济适用房、高档住宅,为了便于地方管理,可在“土地利用现状分类”基础上,进一步划分土地用途。

实际调查中,经常遇到批准用途与现分类标准不一致的情况,应将原批准用途转换成现分类标准进行填写。

3.4 他项权利调查

他项权利的种类,随着土地使用制度的改革,派生出各种各样的他项权利,一般城镇土地调查过程中,仅仅调查地役权,也就是相邻宗地的通行、排水等权利,一般需在地籍调查表中填写,并标注于宗地草图内,晕线示意说明具体位置。

4 生产中的难点及解决办法

4.1 权源材料收集

权源材料收集是权属调查中的难点, 权源材料收集率各地高低不一, 差别较大, 如何提高收件率, 是调查单位面临的一大难题, 而权源材料收集方法, 归纳起来, 基本有以下几种方式:

(1) 边调查边收集、核查, 逐步完善: 要求土地使用者指界时提供或约定时间收集;

(2) 定点收集、核查: 由土地使用者在指定地点提交权源材料;

(3) 聘请当地沟通能力较强人员, 经培训后, 收集、核查。

以上三种方法, 各有利弊, 根据各地特点, 采用适合当地特点的方式进行收集, 对于调查效率有较大帮助。

4.2 宗地划分问题

4.2.1 开放式小区宗地划分

开放式小区, 基本按共用宗调查, 各地要求不一, 差别较大, 具体有以下几种方法:

(1) 按原大证设宗调查, 土地使用者填写原建设单位, 不签字、不盖章;

(2) 按幢设宗调查, 该种宗地划分方法也有两种设立界址的方法, 一种以建筑外围凸出部分连线设立宗地, 该法界址点设立较少; 另一种方法, 按建筑屋实地占地位置划分宗地, 该法界址点设立较多; 土地使用者名称填写门楼牌号, 或者调查每幢建筑住户数, 土地使用者名称填写XXX等几户;

(3) 入户调查, 该种方法, 工作量较大, 在初始调查阶段进行该项工作, 需投入大量人力、物力, 对项目进度有较大影响。

4.2.2 在建小区调查

原则上按权源材料中所标示范围设立宗地, 但

实地用地范围仅有临时性施工围墙, 实地无法设立界址, 该类宗地, 应与当地国土局密切联系, 商量解决措施;

4.2.3 土地储备中心储备用地调查

储备用地, 因无实际土地使用者, 无批准用途与实际用途等信息, 因而各地处理方式不一;

4.2.4 历史用地的调查

该类用地, 权源资料缺失, 或者权属证明材料较少, 实地如何调查, 调查什么, 是调查人员需要明确的, 各地对历史用地的认识不一, 划分时限基本以1982年5月《国家建设征用土地条例》颁布实施前使用的土地, 称为历史用地, 有的认为85年以前的称为历史用地。

4.2.5 已发证宗地调查

原则上, 已发证宗地权属调查, 应按原发证范围设立界址, 焦点问题是如何判断用地范围是否变化, 现无具体规定。笔者认为, 应从原发证宗地图内界址边长入手, 现场勘丈核实, 如该边长超限, 可认定, 该宗地用地范围发生变化, 需重新调查。

5 结语

土地作为人类不可再生资源, 土地管理从二维平面地籍逐步向三维地籍发展, 分层立体利用土地已进入实施阶段, 权属调查内容已从二维平面信息拓展到三维立体空间信息, 随着法律、法规、技术等方面不断完善, 权属调查要求的将越来越高。

参考文献

- 1 俞小苏, 等. 第二次全国土地调查培训教材[M]. 中国农业出版社, 2007.

Discussed the Land Ownership Investigation in Town

MIU Jian-wen, ZHANG Wen-jun

(Nanjing Surveying and Mapping Academics Limited Company, Nanjing Jiangsu 210005, China)

Abstract From the practical points of view, this paper elaborate the workflow, the investigation process and the principle of land parcels division about land ownership investigation in town. Combining with some particular manner for land parcels in some area as well as some solving strategies, it will give some functions to practical production.

Key words land ownership investigation; land parcels; historical using land