

工作研究

与时俱进 勇于创新 积极稳妥地推进土地登记代理工作

马 红

(淄博市国土资源局, 山东 淄博 255000)

土地登记代理是土地市场中介服务内容的一部分,是土地市场发展的产物。土地登记政策性强,法定程序严密,权利人自己办理,往往因不了解相关政策法规和缺乏经验而大费周折,也给土地登记部门增加了压力和行政成本。再基于土地使用权变更频繁的新形势,土地登记代理应运而生。淄博市与时俱进,勇于创新,积极稳妥地推进土地登记代理工作,促进了土地市场的健康发展。

1 积极推进土地登记代理制度

土地登记代理制度是新形势下的新生产物。淄博市自 1998 年以来,土地登记代理机构从无到有,发展迅速。目前,经山东省国土资源厅和市国土资源局批准的已有 15 家公司,从业人员达 260 多人。至 2004 年 6 月份,全市共发放国有土地使用证 187 353 本,发证率为 95.1%,其中由土地登记代理公司代理的为 112 603 本,占总发证数的 60.1%。2004 年上半年共发放国有土地使用证书 8 332 宗,其中由土地登记代理公司代理的为 7 637 宗,占总发证数的 91.7%。

土地登记代理促进了地籍工作向社会化、产业化进展,并逐渐得到社会的认可和接受。近年来又有土地交易双方交易前委托代理人到土地登记机关对交易土地的基本情况查询的现象,这显示出土地登记结果的公信力,也反映了地籍成果开始走向社会化。为了规范土地登记代理行为,促进地籍工作的规范化管理,淄博市克服从业人员培训、管理

制度等方面存在的问题,在土地登记代理机构建设和运行中做了以下几个方面的工作。一是土地登记代理机构按照政企、政事分开原则设立,所立注入机构,经营上自收自支,自负盈亏,自我约束,自我发展;二是土地登记代理事务按照双方自愿、有偿服务的原则,当事人双方约定,并签订代理协议书,明确责任、义务;三是国土资源部门加强对土地登记代理机构和人员的管理,加强资格认证和从业行为管理,不定期对代理机构进行检查、指导,发现问题及时解决;四是加强土地登记代理机构从业人员的业务技能培训和业务指导,实行土地登记代理人员持证上岗和继续教育培训制度,提高登记代理人员的整体素质。

土地登记代理制度的推行,方便了土地权利人办理土地登记事务,解决了土地登记机关人员紧张问题。2004 年 6 月份对全市土地登记进行了检查,发现登记代理好的区县,登记资料规范、齐全、有序,基本上满足了档案管理工作的要求;代理的宗地未出现纠纷,使国土资源管理人员减轻了负担,便于集中抓好地籍管理。土地登记代理缩短了办证周期,原来需 30 天左右,现在只需 10 天左右,显著提高了土地登记工作效率和质量及地籍管理在老百姓心目中的满意率。

2 加大对土地登记代理资质监督力度

淄博市国土资源局规定:凡从事土地登记代理业务人员,必须经过上岗资格考试,取得市国土资源

收稿日期:2004-07-22;修订日期:2005-03-15;编辑:王先起

作者简介:马红(1961-),女,山东桓台人,现为淄博市国土资源局副局长。

管理部门核发的《土地登记代理人上岗资格证》;土地登记代理机构需由 3 人以上取得上岗资格证的人员组成,并取得市国土资源部门核发的《土地登记代理机构资格证》。取得《土地登记代理人上岗资格证》的人员从事土地登记代理业务,需到市国土资源局办理备案登记。办理备案登记应由本人提出申请,经聘用单位同意后,连同《土地登记代理机构资格证》统一送所在区、县国土资源部门初审,初审合格后报市国土资源局办理备案登记。准予备案登记的,由市国土资源局核发《土地登记代理机构和代理人备案登记证》,登记证一式 2 份,市和所在区、县国土资源局各执 1 份。《土地登记代理机构和代理人备案登记证》的有效期为 1 年,有效期满,土地登记代理机构按规定到市国土资源局办理再次备案登记手续,同时提供登记代理人年度继续教育和业务培训证明。土地登记代理人变化,备案单位需征得所在机构的同意,并办理变更备案登记。

3 建章立制规范土地登记代理行为

淄博市国土资源局建立土地登记代理机构年度考核制度,实行末位淘汰制,经年度考核合格的,在淄博日报上公布,考核不合格的,取消其从业资格。规定了土地登记代理业务人员必须遵守国家的法律、法规,恪守职业道德,不得允许他人以本人名义从事代理业务,不得同时在两个以上机构从业。此外,还建立了风险金储备制度、土地登记代理机构及人员日常管理制度、土地登记代理机构负责赔偿制度、土地登记代理机构对土地登记成果保密制度、土地登记代理机构过错责任追究制度等。对登记代理机构提供不符合规定要求的登记资料,每宗扣 1 分,给予相应的经济处罚,并同时《土地登记代理机构和代理人备案登记证》上记载;累计满 5 分的,土地登记代理机构全体人员要集中参加培训,停止受理报件 1 个月,经培训考试仍不合格的,取消其从业资格。对提供虚假用地批准文件、出让金税费缴纳凭证和四邻及本宗地指界资料的土地登记代理机构,实行一票否决制,一经查实,取消其从业资格。

4 对策与打算

(1) 进一步理顺政府行政职能与土地登记中介

机构的工作关系。土地行政主管部门作为土地登记代理行业主管部门,要在机构资质,人员资质上加强对代理机构的监督管理,在建立和完善土地登记代理制的基础上,将土地登记代理全面引入市场机制,以提高政府部门的办事效率,创造良好的登记代理发展环境。

(2) 根据社会主义市场经济的发展规律和市场经济条件下中介组织的组织方式,建立土地登记服务行业的自律性组织——土地登记代理服务行业协会。行业协会要在政府与用地者之间发挥桥梁纽带作用,在行业内部发挥组织、协调、沟通、监督作用。其主要职能:一是制定土地登记代理机构及道德规范,形成有序竞争的良好局面;二是组织土地登记代理从业人员的专业知识、职业道德和职业纪律培训,以提高从业人员素质和代理业务水平;三是向土地行政主管部门反映土地登记代理机构和从业人员的意见和要求,维护土地登记代理机构和从业人员的合法权益;四是组织土地登记代理机构之间的业务、信息交流,以利共同提高,共同发展。

(3) 加强代理机构的软硬件建设,配备先进的现代化设备,提高土地登记代理科技水平,以适应土地工作的需要。

(4) 与物价部门就收费项目及收费标准尽快制定出台文件,明确代理指导价格,使土地登记代理真正成为代理自愿,有偿服务,收费合理,群众满意的中介服务行为,促进土地登记代理服务市场化、社会化、规范化,为土地市场的健康发展做出应有的贡献。

相关链接

土地登记代理人的义务

土地登记代理制度是指国家对接受土地登记申请人的委托,代理土地登记申请,现场指界、代写土地登记申请文书、提供土地登记业务咨询的人员和机构实行资格(质)认证和监督管理的制度。土地登记代理人在代理工作中须履行下列义务:对土地管理部门提供的有关文件,应当严格保密,不得私自转让或公开引用;为委托人保密;依法公正地为委托人办理所委托事项。