

工作研究

土地分割证在房地产交易中的应用

邱中华, 马德强, 郭兴伟

(日照市国土资源局山海天分局, 山东 日照 276825)

当前,各地房地产市场活跃,房地产交易日益频繁,房地产价格一路攀升,在房地产交易中,当你用攒了半辈子的钱买了一套新房却长期拿不到土地使用证的时候,当你想进行房地产交易却因“两证”不全暗自焦急的时候,当你为办理各种房产证明不得不四处奔波的时候,就会想有没有一种措施能做到便民、省心呢?苏州市国土资源局对这种情况进行了有益的探索,试行的土地分割证制度可以很好地解决这些问题,使国土资源局在房地产交易中不再是单纯被动地去为当事人办证,能提前介入房地产交易管理中,拒绝不符合开发条件的房地产进入交易市场。

1 土地分割证的应用

(1)把房地产欺诈拒之门外,市民购房更安心。开发商取得合法的土地使用权,规划手续完备,国土资源部门才会允许开发商将其依法得到的土地使用权进行分割。开发商提供每幢楼的总建筑面积、每户的建筑面积,即可申请土地分割证(每套房屋都有一个土地分割证)。国土资源部门在验收审批后,核发每幢楼的大土地证和每户的分割转让许可证。国土资源部门对开发商土地来源合法性的审查细化到每一套房屋。只要开发商出具土地分割证,购房者就不必再为房子的土地合法性担心。从源头上阻住了有些企业采取私自购买农村集体土地、工矿企业存量地,或采取以房换地、联合开发等形式不办理用地手续就进行建设的违法行为。

(2)市民办证更省心,真正做到“立等可取”。开发商在售房时将该户的分割转让许可证转给购房者,每份分割转让许可证上都明确地打印了换领土

地证的所有内容,购房者只要在分割转让许可证上签名盖章,凭分割证明、身份证、《房屋所有权证》等即可到国土资源部门换领土地证。

(3)提高国土资源部门办证效率,便于土地登记管理。以往住宅小区的土地登记必须要待整个小区综合开发项目竣工后才能验收发证,而由于种种原因,一个小区综合开发项目的整体竣工要好几年甚至十几年。那么早期入住的居民必须待整体项目竣工后才能申领到土地证。土地登记要从受理申请、初审、审核、批准,每个程序都要对登记内容进行审核,这种登记管理方法很粗放,程序复杂,老百姓不方便,国土资源部门也不好管理,容易造成土地市场的混乱,试行土地分割登记只要整体项目中的单幢楼封顶,开发商即可申请验收,国土资源部门验收合格即可审批发放土地分割证,一套房子只需要集中审一次,降低行政成本,提高了工作效率。

2 土地分割证的内容及法律效力

土地分割证全称叫“国有土地使用权分割转让许可证”,其内容包括:土地使用者名称、土地证号、所分割宗地的坐落、地号、使用权类型、土地用途、宗地面积、终止日期及分割单元的坐落、使用权类型、土地用途、共用分摊面积、终止日期等,包括了土地使用权变更登记申请所必须填报的多数内容。商品房售出后,开发商将土地分割证交给购房者,购房者只要在上面签名,就可向土地管理部门申请变更登记,换取《国有土地使用证》,商品房开发建设单位所登记的该宗地的《国有土地使用证》(大土地证)所登记土地面积在证件换领过程中自动核减。

(下转第 101 页)

收稿日期:2007-01-18;修订日期:2007-06-28;编辑:杨学作

作者简介:邱中华(1978-),男,山东日照人,经济师,主要从事土地管理工作。

布图上,为预测周边矿石品位提供信息和依据。

表 1 燕地石灰石矿山历年碎石质量统计

年份	矿石产量 (万 t)	CaO (%)	MgO (%)
1996	85.0	47.26	1.37
1997	144.3	47.04	1.81
1998	141.4	47.41	1.05
1999	117.3	46.52	1.01
2000	138.0	46.37	1.38
2001	146.0	46.30	1.97
2002	150.1	46.31	2.19
2003	152.2	45.95	1.95
2004	158.4	45.46	2.01
2005	160.6	45.55	2.20
累计	1393.3	46.37	1.73

(4)加强碎石品质的动态监测,随时掌握料堆的总体品位情况。破碎传送系统上取样器每 650 t 碎石取一个样品,及时取得分析结果并填表计算。正常情况下,每堆矿石约 27000 t,取样 40 个。通过及时的取样计算,可随时掌握料堆中 CaO, MgO, SiO_2 , Al_2O_3 , Fe_2O_3 等各项指标的情况,以指导采矿作业。

(5)提高管理人员素质,加强现场质量管理。作为一名合格的采矿管理人员,要对采场的地形地质、资源品位、设备状况性能、岗位人员技能了如指掌,根据生产配料的需要,能随时组织人员和设备完成投料点的调整。

3 资源综合利用成效

经过几年的努力,该公司石灰石矿山在资源综合利用方面已取得显著成效。通过探采对比证实,截至 2003 年底,该矿综合利用夹石和粘土约 112 万 t,获得良好的成本效益。以每吨岩石的炸药、雷管、柴油、设备修理及人工费用为 6 元人民币计算,则可节省剥离费用 672 万元。由于投入粘土等硅铝质材料,而节省辅料如硅石、铁粉、粉煤灰等的使用费用,尚不计算在内。

另外,在矿山建设及开采初期,由于矿体顶部覆盖着厚 0.5~5 m 的残坡积粘土、亚粘土;粘土层下又是高低参差不齐的受风化侵蚀的岩体,因此大量的粘土及杂石需要剥离。为了保护环境,有效利用资源:一方面把废土杂石运往排土场,有计划、科学合理地进行堆积,预防泥石流等地质灾害发生;另一方面应矿区周围村庄如吕家庄、中桥和燕地等村的要求,为他们废弃的采石坑和河滩地进行填埋和复土,累计造田达 20 余公顷。这些新地大多种上果树,现已成为丰果期的果园,造福了当地经济。

随着矿坑开采深度的增加,地表土和夹缝土将逐步减少和消失。为了继续维持较低的 CaO 指标,减少辅料使用量,该矿将考虑从排土场运回粘土,加入配料。这样,既减少对排土场土地的占用,又节约生产成本,增加了矿山的使用寿命。

(上接第 99 页)

土地分割证在房地产交易中既是准予房地产开发商销售房产的法律凭证,又是该宗地《国有土地使用证》的附件,商品房售出前,由开发建设单位持有,售出后由该商品房购买者持有。商品房售出前,土地分割证所登记的分割土地面积之和等于该宗地《国有土地使用证》所登记的面积,商品房部分售出后,房地产开发商对该宗的国有土地使用权面积是该宗地剩余土地分割证所登记的分割面积之和。

3 土地分割证登记的工作流程

土地分割登记的特点是在批出土地后,以每套房为单元,将一大块土地分割成小块,提前进行土地

登记工作。工作程序可分为土地分割登记申请、地籍调查、权属审核、注册登记、颁发证书 5 个阶段。其运作流程,总体来说先由开发商分割,再由土地部门核查,发分割证,售房时凭分割证过户。整个过程为:申请分割登记。开发商在项目整体竣工或单体建筑物竣工时,持商品房销(预)售许可证,向所在地国土资源部门申请土地分割登记。核发分割证书。国土资源管理部门经调查、审核,按分割单元向开发商核发土地分割证。办理分户证。商品房销售时,开发商向购房者提供土地分割证。购房者持房产证和土地分割证,就可向国土资源部门申请办理国有土地使用证。