

界址点标志管护中存在的问题及建议

钟宁,俞满源,刘楠

(滨州市国土资源局,山东滨州 256600)

界址点标志,是相邻单位宗地间界址在实地的法律凭证,是处理土地权属纠纷的依据。管理好界标,便于土地使用者依法使用土地,减少违法占地和土地纠纷,有利于土地管理人员做好日常地籍管理工作。界标一旦丢失,加上界址点周围原主要参照地物发生变化,宗地档案中的记录不能及时更新,往往会导致界址实地不清,从而引起土地纠纷。

1 基本情况

20世纪80年代末至90年代初,滨州市进行了第一次土地调查。当时城区有市中、市西、北镇办事处,共划分63个街坊。在权属调查中,国土部门组织相邻宗地单位共同指界,确认界址,设置界标,绘制宗地草图,填写地籍调查表,并建立了土地档案。这些成果在解决土地纠纷、保护土地使用者的合法权益及土地部门日常管理工作中发挥了重要作用。然而,随着旧城改造、基础设施建设规模的加大和单位的不断拆旧建新,原有的界标大量被破坏,其中城区中心的市中街道办事处辖区内有80%的界标丢失,其他街道办事处辖区界标丢失都在70%以上。界标的丢失,记录陈旧的档案,再加上多年来的人事变更,当年组织和参加指界的人员都已经离位,给权属调查工作带来很多困难,严重影响了整个地籍调查工作的进程,也为解决土地权属纠纷工作增加了一定的难度。

2 界址标志管理中存在的问题

(1)界址点标志位置隐蔽,管护中易被忽视。单位与单位宗地间的界址,特别是面积较大、形状不规则宗地的界址点,大多布设于围墙、房屋等建筑物

之间的杳晃拐角处,多被生活垃圾、杂草等覆盖,不容易被发现。用地单位除了参与指界的人员外,很少有人能注意到这些界标,并有意识地加以保护。

(2)道路拓宽及基础设施改造等施工对界标的破坏。这类界标被破坏现象常发生在邻路、邻街的宗地界标中。主要是城市道路街巷等的拓宽,地下水、暖、电等管线的施工,人行道的铺设、道路两边绿化等基础工程施工改造,施工单位和土地管理部门沟通不够,往往忽视界标的保护,随意拔弃、挪移界标,施工完毕后,对界标不能及时恢复、补充,造成界标的破坏。

(3)界标设置不合理。常用的界标有混凝土界址标桩(石灰界址标桩),带铝帽的钢钉界址标桩和带塑料套的钢混界址标桩(喷漆界址标志)等几种,《城镇地籍调查规程》对其使用范围有相应的规定和说明。但在实际操作中,常有界标选择不当的情况,如:在土质地面又比较偏僻处的界址点,该设置水泥桩界标的却使用了钢钉界标,钢钉界标经风吹日晒雨淋后易被土层掩埋而丢失;在临街巷、道路等行人活动较多的界址点设置水泥桩界标,高出地面的部分会影响交通和街道的美观。

(4)单位建筑物在拆旧建新中对界标的破坏。布设在单位与单位围墙及建筑物墙壁附近的界标,由于旧围墙及旧建筑物的拆建而遭到破坏,而新建筑物完成后没有能及时恢复或补充界标。随着滨州市城市功能区的重新划分,原来位于闹市中心的机关等单位都搬迁至新区,原来的老院大多被用做商业、服务业开发,拆旧建新非常普遍,大部分界标遭到破坏,有60%的界标丢失都是由该原因造成的。

(5)人为破坏。个别用地户侵占相邻单位的领

* 收稿日期:2008-02-01;修订日期:2008-04-15;编辑:曹丽丽
作者简介:钟宁(1972-),男,山东青岛人,工程师,主要从事地籍管理工作。

地,恶意破坏界标,销毁现场法律凭证,掩盖土地侵权行为。还有部分群众为图小利,将作为界标的钢钉、水泥桩取走另为他用。

3 问题产生的主要原因

(1)制度不完善,工作不到位。首先是土地管理部门没有形成一套完善的工作制度进行界标管护,或是虽有制度却没能很好地落实,不能及时掌握界标被破坏多少。工作不到位,设置界标时考虑不周,界标选择不恰当,或没能考虑其是否与周围环境相协调,会不会给行人带来不便。

(2)部分土地使用者界标保护意识薄弱。用地单位对现代市场经济下的土地产权认识不够,所以对涉及本宗地的界标重视不够,管护不到位。特别反映在对围墙、房屋等建筑物拆旧建新时涉及到的界标保护,有的单位甚至觉得其碍事,将其破坏,随单位人事变动,原先参与单位间指界、设置界标的人员由于退休、离职等原因离开,未能将界标管护的任务及时交给继承者,造成界标管理缺位。

(3)对界标保护的宣传不到位。许多群众,包括部分土地使用者对界标的重要性不了解,或者虽然了解但不重视,再加上界标本身体积较小,很容易遭到人为破坏。特别是一些搞基础建设的施工单位只图自己施工方便,随意破坏界标。

4 对策建议

(1)建立长效管护机制,加强日常巡查。国土部门要将保护界址标志作为一项日常工作,形成

县局、基层所、土地使用者相联系的界标管理体系,制定具体的本辖区界标管护办法,并加以落实。在界址标志设置时工作人员亲自到场,按要求设置好界标,并做好管辖区域内界标位置示意图,标注界标的种类及与界标相关的重要地物关系数据。管理人员对容易造成界标丢失的地带要进行定期、不定期的巡查,形成界标“个个有人管,时时有巡查”的良好局面。单位在对涉及到界标的地带进行修建、扩建、重建时,一定要保护好界标。如果需要暂时移动界标的,一定要在三方在场的情况下做好移动记录,在工程结束后及时恢复界标,在土地档案中将与界标有关的重要地物数据进行及时更新。

(2)加大宣传。土地管理部门要在土地日、法制宣传日等法律法规宣传活动中,将界标保护作为一项内容进行宣传,让群众都能了解界标的重要性,有意识地自觉维护好界标。委托并要求土地使用者指派专人负责维护好涉及本单位宗地的界标,如果丢失,责令其负责重新埋设。

(3)按要求布设,依法保护。在界址确定后,按照《城镇地籍调查规程》的要求布设界标。要因地制宜设置界标,既要考虑便于保存,又要兼顾与周围环境相协调。对恶意破坏界标的,可协同相关部门,依照有关法律法规,追究其法律责任。

(4)对界址点坐标成果妥善保管。对宗地测量过程中形成的界址点坐标记录、相关位置图等测绘成果要随时入档管理,一旦实地界标丢失以后,也可以利用已测坐标成果进行现场放样,及时准确地使界标复位。