

加强土地权属管理的几点建议

王业恒

(淄博市国土资源局淄川分局, 山东 淄博 255100)

1 土地权属管理中存在的问题

近年来,随着经济社会的发展,国土部门土地权属管理的任务逐渐加重。长期以来,除了已经开展了地籍调查的区域外,剩余大部分区域都没能实现按照地理位置查询土地权属,土地权属管理的方式方法与形势发展要求相比显得相对滞后。这在日常的权属调查工作中表现得尤为突出,比如,为了查清某一宗土地以及四邻的权属状况,通常是通过知情人士得知该宗土地的权利人或者批地文号,再从档案室查阅土地登记或用地批复资料来确定权属性质及其界限。对于人员调动频繁的地方,是很难查清所有宗地权属状况的,以至于造成重复批地、重复确权的现象时有发生,带来权属管理工作上的混乱。土地管理的基础是地籍管理,地籍管理的核心是权属管理。为提高土地权属管理水平,建立合法用地的“户口簿”,全面实现按照地理位置查询土地权属,建议通过专项管理,实现土地权属管理的现代化。

2 对策建议

(1)“建立一本台账”。就是建立电子版的村级土地权属管理总台账,即包括所有拥有合法用地手续宗地的总台账。该台账是在土地登记簿的基础上进行,由县级国土资源管理部门将近年来所有办理用地手续的宗地进行汇总,即将所有已经注册登记的和已经审批未登记的宗地信息全部录入台账,内容是土地登记和用地批复的全部信息,包括土地所有者、使用者以及其他土地权利人,权利类型及期限、批准文号,宗地面积、用途、坐落、四至、土地证

号、证鉴号、土地变更的关联信息等等。台账要用电子表格格式,按照宗地坐落逐级落实到每个乡镇、村居。一宗地跨越多个村居的,每个村居都要分别统计。台账中统计的宗地越全,将来的权属调查和管理将越准确。1986年土地管理部门成立以前审批和发证的宗地,以及原属于乡级政府审批的宅基地较难统计。这些宗地有的已经在国土资源管理部门进行了登记或备案,没有登记和备案的,则需要到市、县(区)、乡(镇)、村(居)档案管理部门查询。考虑到查询的难度和宗地的少量性,可以按照“有多少统计多少、随时发现随时添加”的办法进行。全部统计完成后,按照是否变更分为目前有法律效力的宗地信息和已经变更了的宗地信息。有效的宗地信息在台账上以村为单位编注宗地顺序号(村号—宗地号),变更了的宗地要在台账中建立变更关联信息,使其能相互查找。这样,通过台账,就可以查阅某个村居历年来总共发了几本土地证书、下发了几宗用地批文。对于每个村已经办理用地手续的宗地,其权属信息可以从台账中查得。利用土地权属管理总台账,将某宗土地的权属调查查询范围缩小到某个行政村台账中统计的范围,节省了调查时间,大大提高了权属调查准确率和工作效率。

(2)“绘制一张地图”。就是将台账中的宗地权属界限按照批准位置落到影像图上,用不同颜色的线表示不同的权属类型,标注村号和宗地号(村号—宗地号),建立土地权属管理图。先由乡镇国土资源管理所按照土地权属管理台账中统计宗地的权属位置,逐宗落到影像图上,标示出宗地范围,并标注台账中的宗地号。宗地密集的地方,可以按片标注片地号代替宗地号,并在台账中逐宗地登记片

* 收稿日期:2008-04-03;修订日期:2008-06-20;编辑:曹丽丽

作者简介:王业恒(1978-),男,山东淄博人,助理工程师,主要从事土地管理工作。

地分号(片地号—1,2,3…)。再由乡镇国土所配合县级国土资源管理部门逐宗地将权属位置在电脑上落到影像图上,并标注宗地号或片地号。此项工作工作量大、技术要求高,花费的时间比较长。影像图最好选用精度高、分辨率高、现势性强的底图。落图时,国有土地使用权用红线标示范围,集体土地使用权用蓝线标示范围,实线标示发证范围,虚线为征地(批地)边界。若发现重复批地和重复确权的地块,要用红色喷涂,并在台账中和影像图上注明,经依法处理后,再重新落图。这样,对于宗地权属不明的地方,可以根据宗地的实地位置,从影像图上查得该宗地的宗地号,再从台账中查明其详细的权属状况,若图上没有标示,则说明该宗地没有办理过任何用地手续,从而实现按照宗地位置进行查询合法用地的权属,改变以往宗地权属不明便无法查询权属的被动局面。要及时在台账中和图上添加新发现和新增的用地批复和土地登记结果,以保证其准确性和现势性。条件若允许,可以在影像图上标注宗地号的同时,注记宗地的权属单位、权属类型、面积、批文号等主要的权属信息;有专门地籍管理软件的区县,以

软件为平台进行落图和建立数据库。打开该图,就可以按照宗地位置,利用图和台账查得某宗土地以及四邻的合法权属状况。用该图和台账来进行用地审批、土地登记的权属审核等管理工作,将能杜绝重复批地和重复登记事件的发生,从而在权属管理上实现“以图管地”。若技术条件成熟,可以开发专门的土地权属管理软件,实现图和土地权属台账的连接,并在全省乃至全国范围内联网。只要在地图上点到某个地方,就可以调取已经审批宗地的所有权属信息,甚至是权属来源的影像资料,实现现代化的权属管理模式。

土地权属的现代化管理,既能方便当事人查询土地权属,为土地审批、登记提供权属审核依据,又能为实现土地登记的全覆盖提供最全面的权属资料,同时也是正在开展的全国第二次土地调查工作的前提和基础。因此,建议没有实现地籍管理现代化的地区,尽早建立该土地权属管理台账、图,为将来的地籍管理工作打下良好的、坚实的基础,为国家宏观调控和政府决策提供翔实、可靠的基础数据。