

# 文登市宅基地登记发证工作的调研

赵迎红

(文登市国土资源局, 山东 文登 264400)

文登市从1988年开始农村宅基地申报登记工作,至1992年5月30日,全市952个行政村发放村民宅基地使用证,即“集体建设用地使用证”220574本,当时发证率达98%。目前文登市辖14个镇、3个街道办事处、1个经济开发区,828个行政村、65个社区,居民点面积9654.96 hm<sup>2</sup>,宅基地227642宗。其中:办理合法用地手续211106宗,交易未办理用地手续13602宗,未批先建2934宗;一户多宅9263宗,超占19209宗,闲置23590宗。

## 1 登记发证工作中存在的问题

(1)重视程度不够,档案意识薄弱。文登市虽然在1990—1992年间进行了一次大规模的农村宅基地登记发证工作,由于当时重视程度不够,产生许多问题。有的将土地使用者的名字填错,有的将土地使用面积填错,加上各国土所改变隶属关系、搬迁办公地点、乡镇撤并等原因,使原有宅基地登记表和土地登记卡片等档案资料丢失不少,导致许多宅基地纠纷无法明确答复。

(2)宣传力度不够,参与意识不强。大多数百姓认为房子是自己盖的,属私有财产。有的宅基地已经几换主人,手里攥着的还是原先使用人的证书,想变更登记时已找不到当事人。

(3)大量历史遗留问题制约了宅基地的初始登记。在宅基地管理制度不规范、不健全的时期,产生了大量没有经过审批就占用宅基地、一户多宅、少批多占等遗留问题。

(4)无法对宅基地的实际流转及时进行变更登记。虽然宅基地使用权人对所建房屋享有完整的所有权,可以对房屋采取包括转让在内各种合法的处

分行为,但宅基地使用权的特征决定了其流转必然受到限制。实践中经常出现宅基地随房屋发生转让而实际发生流转的现象,有的甚至随房屋进行了多次流转,而房屋的受让人又不符合取得宅基地使用权的条件,导致无法进行变更登记。另外,宅基地的可继承性,导致通过合法继承而出现的一户多宅或城镇居民取得宅基地等现象,也因没有政策依据而无法及时进行变更登记。

## 2 宅基地登记发证的几点建议

(1)加强学习,促进交流,提高土地登记人员的素质。以加强机关作风建设为核心,以依法行政、清正廉洁、优质服务为主题,以提高干部职工队伍整体素质为目标,全面深入贯彻落实《行政许可法》,组织土地登记人员学习土地登记方面的法律法规,提醒登记人员时刻注意严格按规程办事,同时把土地管理中一些好的工作经验和做法以简报的形式向各基层所传达。

(2)落实责任,严格审核,保障登记发证的正确性与准确性。土地登记人员要对登记申请资料进行实质性审查,做到权源合法、界址清楚、面积准确,必要时到现场勘测,坚决执行“一户一宅”的规定,对多出的宅基地一律不予登记发证。在登记过程中严禁通过登记将违法用地合法化,尤其不能为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。对在权属审核中弄虚作假的,严格实行谁审核、谁负责的责任追究制度,追究相关责任人的责任。

(3)加大宣传,便民惠民,提高登记发证的覆盖范围。该局通过创办大型宣传资料《文登国土资源》、单位政务公开栏、下乡宣讲等方式有效开展土

\* 收稿日期:2009-04-08;修订日期:2009-05-19;编辑:陶卫卫

作者简介:赵迎红(1976—),女,山东文登人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

地登记宣传活动,增强农民保障自身合法权益的意识。为方便农民申请办理宅基地使用权登记,规范了农村宅基地审批档案,印发了村民宅基地申报审批流程图,减少了不必要的中间环节,宅基地登记只收取工本费和印花税,有效地提高了基层办事效率。

(4)部门联合,集思广益,妥善处理历史遗留问题。组织协调其他相关部门,针对“一户多宅”、空置宅基地和超占面积等情形,根据产生的原因不同分别进行处理。对于一户村民的2处宅基地面积合并,没有超过省级人民政府规定面积标准的、继承的、建新拆旧的、符合分家析产情形申请第二宗宅基地登记的,可以受理;建新不拆旧的、接受赠与的情形申请第二宗宅基地登记的,暂不予受理。对于空置宅基地分农村父母双故后遗留的闲置房屋和已经取得城市户口的原村民在农村的旧房,一是可以将土地权利确定给合法的继承人;二是将土地权利确定给原房屋所有权人,但如果这些空房坍塌、拆除,则不再确定宅基地使用权。已经确定登记使用权的,经原批准机关批准后收回土地,并申请注销登记。对于超占面积的根据3个不同的时间段分别处理:1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,农村村民建房占用的宅基地,在《村镇建房用地管理条例》

实施后至今未扩大用地面积的,按现有实际使用面积进行登记。1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止,农村村民建房占用的宅基地,超过当地规定的面积标准的,超过部分按当时国家和地方的有关规定处理后,按实际使用面积进行登记。1987年《土地管理法》实施后,农村村民建房占用的宅基地,超过规定的面积标准的,按照实际批准面积进行登记。其面积超过规定标准的,在土地登记簿和土地权利证书记事栏内注明超过标准的面积,待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时,按有关规定作出处理,并按照规定的面积标准重新进行登记。

(5)硬件投入,软件管理,加强宅基地登记档案建设。通过专题讲座,让干部职工普遍认识到档案管理工作的重要性,有效杜绝档案毁损、遗失等违法现象,使档案管理工作制度化、规范化、现代化。该局为各所配备了新式档案柜、计算机等设备,改善了档案存放条件。同时将宅基地管理电子化,对宅基地登记台账、农村居民宅基地登记表等录入计算机,整理成电子档案,改变了传统的手工作业管理方式,并将逐步实现“依图用地、依图管地”的目标。