

惠民县农村宅基地使用权权属调查方法探索

康文军¹, 范东强²

(1. 山东省地质测绘院, 山东 济南 250002; 2. 惠民县国土资源局, 山东 惠民 251713)

摘要:按照国家要求,将要全面完成农村集体土地的确权登记发证工作,而权属调查是集体土地确权登记发证的关键环节。通过对试点区—幸福新村的权属调查,阐述了惠民县集体土地确权登记发证权属调查方法,从中摸索出了集体土地确权调查的一套技术路线,对今后全面开展此类工作有较好的参考作用。

关键词:宅基地使用权; 权属调查; 宗地; 惠民县

中图分类号: F301.2 文献标识码: C

引文格式:康文军, 范东强. 惠民县农村宅基地使用权权属调查方法探索[J]. 山东国土资源, 2015, 31(1): 84-86.

KANG Wenjun, FAN Dongqiang. Study on Ownership Surveying Method of Rural Homestead Use Right in Huimin County [J]. Shandong Land and Resources, 2015, 31(1): 84-86.

0 引言

根据国土资源部的统一部署(国土资发[2011]60号), 今明两年要在全国范围内集中开展农村集体土地确权登记发证工作。2013年山东地质测绘院承担了惠民县农村宅基地确权登记发证项目。工作内容是在全县范围内对宅基地使用权实行土地总登记。

惠民县共有62万人口, 约18万宗农村宅基地需要进行权属调查, 工作量较大。为了能保质保量地完成该项工作, 与惠民县国土资源局研究决定在该县大年陈镇进行试点调查, 试点区选在该镇幸福新村。

1 试点区概况

幸福新村位于大年陈镇西北方向1.5 km, 交通便利, 20世纪90年代经过村庄规划, 街巷整齐, 成街区式分布。房屋大部分为一层民房, 中间散落分布有少量二层楼房。该村共有208户, 人口728人, 232宗宅基地。该村于1992年, 由该县国土资源局组织的农村集体土地确权登记发证工作中,

共发证146宗, 发证率为70%。

2 技术路线

经过试点区调查摸索出了集体土地确权调查的一套技术路线, 其基本流程图见图1。

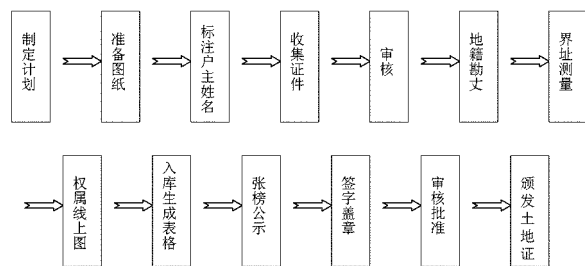


图1 权属调查基本流程图

权属调查的工作底图为采用现势性较强的航摄资料制作的正摄影像图或1:500比例尺数字地图。权属调查的主要工作包括: 实地调查、指界、设置宗地界址点标志、填写地籍调查表、责任人签章等^[1]。该次宅基地确权登记发证工作面广量大、情况复杂, 已经登记发证的和未经登记发证的宅基地均在本次登记范围内, 登记前要将以前颁发的《集体土地使用权证》(宅基地)证书收回, 并公告废止, 符合政策的换发新证书。本着简化办事程序, 便民高效服务

收稿日期: 2014-03-24; 修订日期: 2014-05-07; 编辑: 王敏

作者简介: 康文军(1972—), 男, 山东齐河人, 工程师, 主要从事工程测量、地籍测量等工作; E-mail: kwj19721014@126.com

的原则,主要分以下5个步骤进行:

(1)宣传动员群众。通过报纸、电视、广播、宣传车等媒体,大力宣传农村集体土地确权登记发证的重要意义、工作目标和法律政策,创造良好的舆论环境和工作氛围。争取广大农民群众和社会各界的理解支持,充分发挥农村村委会在登记申报、土地确权、纠纷调处等工作中的重要作用,调动广大农民群众参与的积极性^[2]。

(2)下发村庄地籍图等相关基础资料,布置摸底调查任务,完成村级摸底调查,在图上标注户主姓名、收集户主有效证件。由熟悉本村情况的村委会干部在1:500比例尺村庄现状调查底图上标注每家每户的户主姓名和宗地编号。宗地编号以村为单位,统一自西向东、自北向南,由“00001”开始为每个宗地顺序编号^[3]。一户两宅或多宅的要标注相同的户主名称,以便确定是否符合发证条件。在此期间,村委会干部收集本村每家每户的户口本、办证人的身份证和旧宅基证及其他证明材料。在外人员由近亲属通知到本人,旧宅基证丢失的以村为单位登报声明作废。

(3)审核。对符合发证条件的,按宗地制作《土地登记申请书》和《地籍调查表》,录入每户信息。根据每户提交的户口本和标注在调查底图上的户主名称进行核对比较,确定该户是否符合登记发证条件。符合条件的将其信息录入电脑,不符合条件的把事由记录在案。符合发证条件的宗地现场指界,指界前以村为单位下发指界通知,由本宗地、相邻宗地户主及调查人员三方共同到现场,由本宗及相邻宗地户主指界,认定界址点及界址线,丈量界址边长,并由调查人员对认定的界址点在工作底图上标注清楚。宗地界址有争议的,先现场调解,调解不成功时,暂不确权发证,在调查记事栏上写明双方争议的原因^[4]。指界完成后,由测绘单位作业人员进行界址测量,权属界线上图,在数字地图上标注各宗地地籍信息,包括宗地号、地类号、面积、界址边长及土地使用者等^[5]。该项工作在微机由南方cass绘图软件完成,生成村庄地籍图(*.dwg格式)。

(4)公示、入库生成调查表格,由指界人签字盖章。对符合发证条件的宗地,在村委会门前张榜公示,公示内容包括公告文书、发证名单和公示图,公示时间15天。公示期间有异议的,根据再次调查核实后的情况进行修改完善。接下来根据入库前信息

填写Excel表格,之后把权属地籍调查图(*.dwg格式)导入金图建库软件,由金图软件生成所有调查表格,包括土地登记申请书、审批表、地籍调查表等。把生成的电子表格及户主的各种证件打印出来,以宗地为单位装订成册,再由各宗地指界人在地籍调查表上签字盖章或按手印确认。随后上报县国土资源局和县人民政府审核批准,即可注册登记发证。

(5)向权利人颁发土地证书,整理土地登记档案上缴国土资源管理部门。

3 工作中的注意事项

(1)用“一张图”完成全覆盖调查。作业前首先由测绘单位测绘一张覆盖村庄全部建设用地的1:500地形图,测绘单位在图上预编宗地号,预编宗地号的基本要求是对图上所有建设用地,无论是宅基地还是其它集体建设用地,也不管有证无证,一宗不落的全部调查上图。编号方法是自西而东,自北而南从“00001”号开始续编。需要说明的是因为分家、继承等原因,将原来的一宗地(一个独立院落)人为分割成两宗地是允许的。

应该特别强调“现状调查”,凡是实地已有的宗地均应百分之百进行调查,但无论因为何种原因只要实地没有的宗地,均不做调查。即实地没有建筑物的地块,不管原来有无证书、批文,也不管有什么预留安排,均不调查上图。

(2)合理界定“户”。根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)第62条规定:农村村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地以户为单位申请登记,户的确定,原则上以公安部门户籍登记为准。在户籍登记中没有单独立户,但符合下列条件之一的,可按户申请宅基地确权登记:①已婚且分家单独居住生活;②凡年满20周岁未婚,但年龄已到法定结婚年龄以上,在本村落户的农村公民,可凭身份证按照有关程序申请一处宅基地;③依法继承宅基地使用权未成年人可以单独作为特殊“户”。因婚嫁关系居住在外村,但户籍仍在本村的,夫妻双方只能选择在其中一方拥有宅基地,申请确权登记。

(3)宅基地界线调查原则。农村宅基地的界线范围按村民实际建造房屋及附属生活设施的现状范围调查,原则上统一以房屋的墙基外踢脚线为准,宅基地四周不再留滴水地。家庭经济用地和村庄公共

设施用地不列入宅基地范围。对少批多用的,多用部分可在“记事栏”内注明超过批准的面积,宗地图按实际面积绘制。对批多少用的,按实际范围确定。

(4)正确填写土地权利人姓名。如果有的宗地已经发证,但发证后因继承、分家、买卖、赠与等,使权利人发生变化的,应填写变更后的权利人。土地权利人一旦确定,原则上不允许更改。

(5)宗地四至。对宗地界址与四至的调查必须清楚了,以围墙为界的必须标注清楚围墙的“内、中、外”,即标明围墙的权属归属。

(6)权属争议土地。已登记发证,但四邻有争议或宅基地使用权的主体存在权属争议,尚未得到处理解决的,暂缓登记,只调查统计备案,待纠纷或争议调处后,办理换发证书。

(7)被查封、正在复议或诉讼的土地。已登记发证,但被查封的宅基地,在告知查封的人民法院同意后,办理换发证书;已登记发证,正在复议或诉讼中的宅基地,暂缓换发证书,只登记统计备案,待复议或诉讼依法解决后,办事换发证书。

(8)不予确定宅基地使用权的土地。有下列情况之一的,不予确定宅基地使用权:①除规定可以确定宅基地使用权的城镇居民外,其他城镇居民以任何形式获取的集体土地上的宅基地;②以欺骗、隐瞒等不正当手段获取的宅基地。

(9)补办宅基地批文必须满足规定条件。对于宅基地,无论是1982年漏发土地证书,还是《土地管

理法》实施后“未批先建”,需要补办宅基地审批手续的,必须符合以下4方面要求:①必须符合“本村村民、一户一宅”政策;②必须符合土地利用总体规划和村庄建设规划;③必须符合在第二次农村土地利用现状图上为“农村居民点”(203)用地范围;④宗地界线必须全部坐落在本村村界范围之内,以免发生错误影响审批和发证。

4 结语

通过对试点区—幸福新村的权属调查,摸索出一套对于惠民县集体建设用地和宅基地使用权确权发证的技术路线,特别是对权属调查的流程进行了反复地探索,对其中应注意的问题作了认真总结,并依法作了妥善处理,受到滨州市国土资源局的高度赞扬和认可,为以后全面开展农村宅基地权属调查工作积累了宝贵的经验。

参考文献:

- [1] 潘宝玉,肖兴军,刘军,等.基于无人飞行器开展村庄地籍测量的应用探讨[J].地矿测绘,2013,29(2):1-3.
- [2] 李媛,王胜军,郭文强.莱芜市农村土地确权登记问题与分析[J].山东国土资源,2012,28(11):64-67.
- [3] TD/T1014-2007.第二次全国土地调查技术规程[S].
- [4] 樊继全.地籍调查[M].北京:中国农业出版社,2005.
- [5] 詹长根.地籍测量学[M].武汉:武汉大学出版社,2005.

Study on Ownership Surveying Method of Rural Homestead Use Right in Huimin County

KANG Wenjun¹, FAN Dongqiang²

(1. Shandong Geological Surveying Institute, Shandong Jinan 250002, China; 2. Huimin Bureau of Land and Resources, Shandong Huimin 251713, China)

Abstract: In accordance with national requirements, registration and certification work of rural collective land will be fully completed. Ownership surveying is the key of registration and certification of land use right. Through investigation on the ownership of Xingfuxincun in Huimin county, ownership surveying method of collective land in land right registration and certification work has been introduced. A set of technical route of investigating ownership of collective land has been studied. It will provide a good reference for fully carrying out such work in the future.

Key words: Use right of homestead; ownership survey; land; Huimin county