

土地权属变更地籍手续办理实操要点

胡燕鹏 陈丽 高建瑜 金俊杰

青岛市即墨区自然资源局, 山东省青岛市, 266200;

摘要: 本论文聚焦于土地权属变更地籍手续办理的实操要点。首先阐述土地权属变更的概念、类型、原因及影响, 为后续分析奠定基础。接着详细梳理地籍手续办理的基本流程, 包括申请、审核和登记阶段。深入探讨手续办理中的实操要点, 如资料收集与整理、实地勘测与调查、产权确认与纠纷处理等。通过对青岛市即墨区的案例分析, 揭示其办理现状、典型案例及经验教训。研究表明, 规范土地权属变更地籍手续办理对保障土地权益、维护市场秩序至关重要。最后提出针对性建议, 以提升办理效率和质量。

关键词: 土地权属变更; 地籍手续办理; 实操要点; 案例分析

DOI: 10.69979/3041-0673.26.01.080

土地作为重要的生产要素和资产, 其权属变更在经济社会发展中频繁发生。土地权属变更地籍手续办理是确保土地权益合法转移、规范市场秩序的关键环节。然而, 在实际操作中, 由于涉及环节众多、法律法规复杂, 办理过程常面临诸多问题和挑战。深入研究土地权属变更地籍手续办理的实操要点, 不仅有助于提高办理效率和准确性, 保障土地权利人的合法权益, 还能为土地管理部门提供科学的决策依据。本文将结合理论与实践, 对相关要点进行系统分析, 并通过青岛市即墨区的案例进行实证研究。

1 土地权属变更概述

1.1 土地权属变更的概念和类型

土地权属变更指土地所有权、使用权及他项权利在不同主体之间的转移或设定^[1]。从类型上看, 主要包括土地所有权变更和土地使用权变更。土地所有权变更通常涉及国家与集体之间或集体与集体之间的土地权属转移, 如国家征收集体土地, 使土地所有权从集体转变为国家所有。这种变更往往伴随着大规模的土地用途调整和社会经济结构变化。土地使用权变更则更为常见, 涵盖了土地出让、转让、出租、抵押等多种形式。土地出让是国家将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者, 使用者向国家支付土地出让金; 土地转让是土地使用者将土地使用权再转移的行为, 包括出售、交换和赠与等。

1.2 土地权属变更的原因和影响

土地权属变更的原因是多方面的。经济发展是重要驱动力, 随着城市化和工业化进程的加速, 城市扩张需要大量土地, 导致土地权属频繁变更。例如, 城市新建

工业园区、商业区等, 需要将农村集体土地征收为国有土地, 并进行土地使用权的出让和转让。产业结构调整也促使土地权属发生变化, 一些传统产业的升级改造或淘汰, 使得原有土地的用途和权属需要重新调整。政策法规的调整同样会引发土地权属变更, 如国家对土地利用规划的调整, 可能导致某些区域的土地用途改变, 进而影响土地权属。

土地权属变更带来的影响广泛而深远。对土地权利人而言, 合理的权属变更可以实现土地资源的优化配置, 提高土地的利用效率, 增加土地资产的价值。例如, 企业通过土地转让获得更合适的发展空间, 提升自身的经济效益。对社会经济发展来说, 土地权属变更有助于促进土地市场的活跃, 带动相关产业的发展, 推动城市化进程。然而, 若土地权属变更管理不善, 可能引发一系列问题, 如土地纠纷、土地资源浪费、国有资产流失等, 影响社会稳定和经济可持续发展。

2 地籍手续办理的基本流程

2.1 申请阶段

申请阶段是地籍手续办理的起始环节。土地权利人或其代理人需向当地土地管理部门提出土地权属变更申请^[2]。申请人应提交一系列必要的文件资料, 包括土地权属变更申请书、申请人身份证明、原土地权属证书、土地权属变更的相关合同或协议等。申请书应详细说明土地权属变更的原因、方式、范围等信息。身份证明用于确认申请人的身份和资格。原土地权属证书是证明土地原有权属状况的重要凭证。土地权属变更的相关合同或协议则明确了变更的具体内容和双方的权利义务。土地管理部门在收到申请后, 会对申请资料进行初步审查, 检查资料的完整性和合规性。若资料不齐全或不符合要

求，会通知申请人补充或修改。

2.2 审核阶段

审核阶段是确保土地权属变更合法性和准确性的关键环节。土地管理部门会对申请资料进行全面审核，包括对申请人的资格审查、土地权属来源的合法性审查、土地用途的合规性审查等。资格审查主要核实申请人是否具备申请土地权属变更的主体资格，是否存在限制或禁止申请的情形。土地权属来源的合法性审查则追溯土地的原始取得方式和流转过程，确保变更的土地权属来源清晰、合法。土地用途的合规性审查是检查土地权属变更后的用途是否符合土地利用总体规划和相关政策法规的要求。同时，土地管理部门还会进行实地调查，核实土地的实际状况与申请资料是否相符，包括土地的位置、面积、界址等。在审核过程中，若发现问题或存在疑问，会进一步调查核实，并要求申请人提供补充材料或作出说明。

2.3 登记阶段

登记作为土地权属变更的收尾确认环节，在审核结果无误后，土地管理部门会将变更信息载入土地登记簿，并为权利人核发新的权属证书^[3]。其中，土地登记簿作为法定确权依据，承载着不可替代的权威性与公信力；而新颁发的权属证书，则是权利人合法享有土地权益的具象凭证。登记内容涵盖权利人姓名或名称、土地坐落方位、实测面积、规划用途、权利属性、有效期限等核心要素。一旦完成登记，土地权属变更即产生法律效力，权利人的合法权益自此获得法律层面的坚实保障。与此同时，土地管理部门会对整套登记信息进行系统化归档留存，为后续的查询调用与动态管理提供可靠的数据支撑。

3 土地权属变更地籍手续办理实操要点

3.1 资料收集与整理要点

资料收集与整理是地籍手续办理的基础工作。首先，要确保资料的完整性。除了上述申请阶段所需的基本资料外，还应根据土地权属变更的具体情况收集相关补充资料。例如，涉及土地抵押的，需提供抵押合同、抵押物评估报告等；涉及土地继承的，需提供遗嘱、继承人身份证明、亲属关系证明等。资料的真实性也至关重要，申请人应如实提供资料，不得提供虚假信息。土地管理部门在审核过程中会对资料的真实性进行严格审查，一旦发现虚假资料，将依法处理。对收集到的资料进行科学整理也不容忽视。应按照一定的分类标准和顺序进行

装订和归档，便于查阅和管理。可以按照资料的类型、时间顺序等进行分类，建立清晰的资料索引。

3.2 实地勘测与调查要点

实地勘测与调查是准确掌握土地实际状况的重要手段。在勘测方面，要采用科学的测量方法和先进的测量仪器，确保测量结果的准确性。测量人员应严格按照测量规范进行操作，对土地的界址、面积、地形等进行精确测量。界址点的确定要清晰明确，避免出现界址纠纷。在调查过程中，要充分了解土地的使用现状、地上附着物情况以及周边环境等。与土地权利人及相关利害关系人进行沟通，听取他们的意见和诉求。对于存在争议的界址或其他问题，要进行深入调查和分析，收集相关证据，为后续的处理提供依据。同时，要做好实地勘测与调查的记录工作，包括测量数据、调查情况、相关人员的意见等，确保记录的完整性和准确性。

3.3 产权确认与纠纷处理要点

产权确认是土地权属变更的核心环节。要依据法律法规和相关政策，对土地的产权归属进行准确判断^[4]。审查土地权属来源的合法性和连续性，确保土地权利人的合法权益得到保障。在产权确认过程中，可能会遇到各种纠纷，如土地权属争议、相邻关系纠纷等。对于土地权属争议，应遵循“尊重历史、面对现实、有利生产、方便生活”的原则进行处理。可以通过协商、调解、仲裁或诉讼等方式解决。协商是解决纠纷的首选方式，双方当事人可以在平等自愿的基础上，就争议问题进行沟通协商，达成一致意见。调解可以由土地管理部门或相关调解机构主持，通过调解达成的协议具有一定的法律效力。仲裁和诉讼则是在协商和调解无法解决纠纷时的最终解决途径。在处理相邻关系纠纷时，要依据相邻关系的相关法律法规，保障相邻各方的合法权益，合理解决排水、通行、通风、采光等方面的问题。

4 青岛市即墨区案例分析

4.1 即墨区土地权属变更地籍手续办理的现状

青岛市即墨区在土地权属变更地籍手续办理领域，已构建起相对成熟的工作机制与标准化流程。当地土地管理部门持续加码信息化建设力度，通过搭建覆盖全流程的土地管理信息系统，实现了权属信息的数字化存储、动态化更新与跨平台共享，既为申请人提供了便捷的信息查询渠道，也让手续办理从“线下跑”转向“线上办”，大幅提升了服务效能。

与此同时，即墨区着力打破部门壁垒，与规划、建

设、税务等关联单位建立起常态化信息互通与联动办理机制,通过数据跑路替代群众跑腿,有效增强了权属变更手续办理的协同性与结果准确性。在实际操作中仍存在一些待解难题:部分申请人因对办理流程、材料规范等细节缺乏了解,常出现申请资料缺漏或不符合标准的情况,导致流程受阻;部分环节办理周期偏长,一定程度上影响了土地权利人及时实现权益,这些问题仍需通过优化服务进一步破解。

4.2 即墨区办理过程中的典型案例及分析

案例一:某企业为推进产业升级,计划转让原有土地使用权,然而在办理地籍手续过程中,因对土地转让的政策细则与操作流程缺乏了解,提交的申请材料出现多处疏漏^[5]。土地管理部门工作人员察觉问题后,第一时间与企业建立沟通渠道,不仅详细讲解政策要点,还针对性指导企业补充完善缺失材料,同时启动加急审核机制。通过双方高效协作,该企业最终顺利完成土地权属变更,为产业升级项目的推进争取了宝贵时间。这一案例清晰印证,强化对申请人的政策宣导与业务帮扶,既能减少因材料问题导致的流程阻滞,又能显著提升地籍手续办理的整体效率与规范程度,为市场主体的顺畅运营提供有力支撑。

案例二:某村庄在推进农村土地承包经营权流转工作时,突发土地权属争议。部分村民因对流转范围的划定、补偿标准的制定存在不同意见,导致流转工作陷入停滞。面对这一情况,土地管理部门迅速联合村委会及相关职能部门,组建专项工作组深入田间地头开展实地核查,逐户走访听取村民诉求,严格依据相关法律法规和政策文件进行耐心调解。经过多轮面对面协商与细致沟通,各方最终达成共识,成功化解了土地权属争议,确保农村土地承包经营权流转工作得以顺利推进。这一实践充分表明,在处理土地权属纠纷时,需有效发挥基层组织贴近群众、相关部门专业权威的协同作用,通过协商调解的柔性方式化解矛盾,方能切实维护农村社会的和谐稳定。

4.3 即墨区案例带来的启示和借鉴

即墨区的实践为各地提供了极具价值的参考范式。其一,需强化政策宣贯与业务培育,着力提升申请人对土地权属变更地籍手续的认知深度。可通过开设专题研修班、编发图文解读手册、搭建24小时在线咨询平台等多元路径,为群众提供全流程政策解码与实操指引。其二,要构建闭环式纠纷调处体系,确保土地权属争议

得到高效公正化解。应打破部门壁垒,建立跨域协作机制,通过定期会商、信息共享、联合督办等方式凝聚工作合力,让矛盾化解时效与群众满意度同步提升。其三,需持续迭代办理流程,以数字化改革压缩时限、升级服务。依托智慧政务平台开发线上申报、电子审核、区块链存证等功能模块,实现“数据多跑路、群众少跑腿”,从根本上降低办事成本,让便民服务既有速度更有温度。

5 结束语

综上所述,土地权属变更地籍手续办理作为土地管理体系中的关键环节,其规范运作直接关系到土地资源的有序流转与权利人的合法权益。本研究通过系统梳理流程要点与青岛即墨区的实践验证,不仅揭示了该工作的复杂性与多主体性特征,更凸显了流程优化、纠纷化解与部门协同的核心价值。研究提出的宣传引导、业务提升、机制完善等建议,为破解当前办理过程中的效率瓶颈与矛盾痛点提供了可行路径。未来,随着“互联网+不动产登记”的深度推进,需持续探索技术赋能与制度创新的融合模式,进一步打通部门壁垒、简化办事环节,推动土地权属变更管理向更高效、更规范、更便民的方向发展,为城乡土地资源的合理配置与社会经济的持续健康发展筑牢基础。

参考文献

- [1]李红举,苏少青,吴家龙.全域土地综合整治助推自然资源要素配置的若干思考[J].中国土地,2023,(08):48-51.
- [2]陈洁慧.国土空间规划背景下村庄规划编制的思考与创新[J].城市建设理论研究(电子版),2023,(09):4-6.
- [3]李诗嘉.国土空间规划与自然资源行政管理的治理协同[D].吉林建筑大学,2023.
- [4]周夏青,魏晓迪,刘兵,等.现行农村产权制度下土地征收工作存在的问题与对策探析[J].山西农经,2022,(12):135-137+146.
- [5]李正章,兰瑞俭,张明明.即墨市城区地籍变更调查及地籍管理信息系统建设工作的做法与经验[J].山东国土资源,2008,24(12):9-10+13.

作者简介:胡燕鹏(1977.11—),女,汉,山东即墨,本科,高级工程师,研究方向:自然资源工程-地籍管理。