

集体土地征收和农用地转用土地权属调查问题浅析

张红

吉林市自然资源服务中心，吉林省吉林市，132000；

摘要：本文着重讨论集体土地征收、农用地转用过程中开展的土地权属调查问题，经由对土地权属调查概念、内涵及其在土地征收与农转用工作中的重要作用予以阐释，全面分析当下存在的土地权属资料、调查技术手段及方法、利益主体和协调方面等有关问题，并针对这些情况给出改善权属资料管理、优化调查技术与方式、完善利益协调机制之类的应对办法，从而推动规范集体土地征收以及农用地转用工作的进程，提升土地权属调查的精准度与效率，保障农民合法权益。

关键词：集体土地征收；农用地转用；土地权属调查；解决策略

DOI：10.69979/3041-0673.26.03.076

土地资源是农业生产和社会经济发展的重要基础要素，高效利用和科学管理土地具有深远的意义，在土地资源优化配置过程中，集体土地征收及农用地转用属于重要环节，准确的土地权属调查成为保障程序合法、公正且有序开展的必要条件。明确土地产权关系可以维护各方权益，并避免潜在纠纷出现，当下的实际操作中集体土地征收与农用地转用过程中的土地权属调查工作存在许多困难，这就影响了相关工作的推进速度以及土地资源优化配置目标达成的情况，对上述问题进行深入探究并给出应对策略就显得十分紧迫。

1 集体土地征收和农用地转用土地权属调查概述

1.1 土地权属调查的概念与内涵

土地权属调查属于一种系统化的工作流程，主要针对土地所有权、使用权以及附带权益实施确权确认并做好信息记录工作，其根本目的就是弄清土地产权边界，进而为后续的土地管理与合理开发利用赋予准确数据支撑，在集体建设用地被征收或者农用地发生转用的时候，此项工作必须全面掌握目标地块的详细状况，涉及权利主体的身份属性、实际使用者的相关信息还有土地面积、空间分布特点及其功能用途这些关键要素。

土地权属调查是一项综合性很强的工作，它包含对土地物理属性的测绘与评估，也牵涉到法律关系、社会因素以及政策环境等诸多方面，这项工作要综合运用地理信息系统技术、法学理论知识和行政管理经验等多项专业知识才能完成，并且依靠跨学科合作来开展。经由开展此项工作可以创建起一套完备的土地权属数据库

体系，给不动产登记、发证及市场交易等活动赋予可靠的依照，从而推动土地市场的规范发展并达成预期目的^[1]。

1.2 集体土地征收和农用地转用中土地权属调查的重要性

集体土地征收以及农用地转用过程里，做精准的土地权属调查非常关键，它是守护各方面主体权益的关键部分，准确清楚的权属划分既为保证补偿公平性赋予了前提条件，又是防范由权利纷争导致法律纠葛的重要根基。

土地权属调查属于保障征地及用地合法性的关键一环，经由系统化的核实程序来确认其所有者身份属性，并依照相关法律法规开展标准操作流程，在此过程中不仅能够遏制违法占地事件的发生，而且还能维持土地管理秩序的稳定与公正。

土地权属调查对于提升土地资源利用效率有着重要的意义，通过对土地产权归属以及实际使用情况的准确核实之后，可以合理规划用地类型并优化配置方案，进而达到节约集约发展的目的，在此过程中完备的土地权利数据成为后续开发利用工作顺利开展的基础保障条件之一，并有助于保证项目推进过程中的规范性与高效程度得以维持，从而使得整体经济效益水平得到相应地提高。

2 集体土地征收和农用地转用土地权属调查存在的问题

2.1 权属资料方面的问题

权属资料是土地权利调查的主要法律依据,其质量的高低直接影响到土地权利调查的结果是否可靠、权威。目前我国在权属资料管理上虽然有很大进步,但还存在着一些需要解决的问题。

一是资料完整准确程度不够。由于历史时期管理体制不健全,造成部分地区土地登记无标准可依,权属资料存在瑕疵的情况时有发生。农村地区大量老宅基地、集体林地等缺少权属证明,部分土地证书因为保管不当而丢失,早期的土地交易甚至只是口头约定,其权属来源更是无法追溯;同时登记信息错误较多,权利人信息、土地边界描述、面积测算等方面都有偏差,致使调查人员需要花费大量精力进行补充核实工作,大大增加了调查的成本和时间^[2]。

二是资料更新不及时。城镇化与市场经济发展使土地流转、用途变更愈发频繁,权利人变更登记意识淡薄,如土地流转后未变更为新的登记信息、农用地转用后仍标注为耕地,既影响调查的准确性又可能导致对土地管理决策产生误导作用。

现行管理模式的规范化程度有待提高。部分地方仍然采用传统的纸质档案储存方法,把文件分发到乡镇和村级单位里存放,并没有统一起来加以管理也没有形成跨部门协作机制所以查询过程比较繁琐而且速度慢;有些地方虽已开始进行数字化转型试点但是大多数存在覆盖面小、数据标准化不够完善以及信息安全保护水平低等问题由于纸张容易受到自然因素破坏而造成损坏同样电子文档也存在着无备份保护措施并缺乏加密手段的安全风险隐患从而加大了信息泄露的可能性。

2.2 调查技术与方法问题

调查技术与方法的科学性直接关系调查精度与效率,当前在技术应用与方法规范上仍有明显短板。

虽说现在都以现场实测和现场踏查为主导,但在偏僻又落后的地区时效和精准度方面仍有不足之处,受地理状况、气候等因素及操作人员技术水平所限制着,在这种环境下很难保证准确率;复杂繁琐的人工录入程序既加重了工作量,错误的概率也大增了不少,由于不能像手机那样实现信息马上发送出去,所以常常出现延后传送给对方或是重复录入的现象,这样一来系统的总效率便大大降低了许多。

当下高新技术应用领域大多出现“重引进,轻转化”的状况,虽然GNSS,RS以及GIS等高新信息技术被逐

渐推广开来,但实际操作中仍旧碰上不少阻碍,基层技术人员的专业水平存在较大差距,没有系统的技能培训做依托,所以高端设备的发挥效能受限不小;各部门之间数据标准化程度不高,尤其空间坐标系和接口兼容方面的问题较为严重,使得信息孤岛现象时有发生;一些欠发达地区由于财政紧张,无力负担相关基础设施的维护费用,这便又加大了各区域发展的不均衡态势^[3]。

调查方法不统一。全国没有形成一个统一的标准,各地界址认定、面积测算、成果格式等都不一样,比如农村土地的界址认定有的依据历史习惯来认定,有的根据现状地物来认定;面积测算有采用解析法的也有采用图解法的,这样就造成了调查结果难以比较,容易产生权属纠纷。

2.3 利益主体

土地权属调查涉及多方利益主体,诉求差异大且成为调查推进的重要阻碍。

集体土地征收、农用地转用等工作牵扯到集体经济组织、承包农户、企业、政府这些主体,利益诉求存在很大矛盾,集体经济组织关心集体权益和补偿分配,农户看重经济补偿及长远生计保障,企业着重权属稳定来减小风险,政府既要顾全公共利益又要维持社会稳定,这种博弈致使有些主体配合度不高,比如农户虚报面积,企业隐瞒信息,集体与政府就补偿出现分歧,直接影响调查进程。

3 解决集体土地征收和农用地转用土地权属调查问题的策略

3.1 完善权属资料管理

要解决产权资料管理时出现的主要问题,就得建立一套系统的管控机制,首先要展开专门的清理和整合活动,把现有的数据全部过一遍,找出那些缺少或者有误的信息环节,并且马上予以修正,还要完善档案管理制度,在按照分类存放、统一编码以及科学归档的原则妥善保存各种文件材料之后,就能保证这些资料完好无损地被保存起来^[4]。

要形成权属信息动态更新机制,加强土地权利变动情况的即时观察,尽快完成有关资料的修改工作,依靠现代信息技术手段来创建土地权属数据库系统,做到数据随时同步并达成资源共享的目的,经由整合不动产登记平台接口的功能,自动接收各类变更通知单据,以此

保证权属记录的真实性与时效性。

要积极推进权属档案管理的标准化创建进程,形成统一的权属资料管理体系以及操作规范,包含信息搜集,类别归整,储存保管和利用服务这些主要部分,并且执行专门培训来加强相关人员的专业能力和责任心,进而保证权属档案管理工作可以做到规范化运行。

3.2 改进调查技术与方法

改进调查技术、方法是提升土地权属调查效率与准确度的关键,一方面加大先进测绘技术和设备的投入和应用力度,推广使用全球定位系统GPS,遥感技术RS,地理信息系统(GIS)等先进技术以提高土地测量精度和速度,另一方面加强工作人员的技术培训工作,让其熟练掌握新技术的操作及运用方式从而充分发挥出这些先进技术的优势作用。

应该形成统一的调查规范和运作程序,制订全面的土地权属调查技术标准以及操作指南,清楚规定调查要素,执行手段及其详细需求,在加强调查工作品质管理的同时,保证其依照标准化流程有序发展。对于界址认定,面积测算这些关键部分来说,要设计细致的操作步骤来缩减人为因素的影响,从而改善数据精确度并且提升结果之间的可比较性。

要努力促使技术架构同信息化系统紧密结合,创建起统一的数据治理平台来达成各种信息资源的高效协同共享,经由整合并细致分析大量数据之后,可以明显优化土地权属调查工作整体效率,并且极大地改善有关决策的质量和精确度。

3.3 健全利益协调机制

建立高效的利益协调机制是化解多元主体矛盾的关键路径,首先要搭建起系统的沟通协作框架,创建专门的利益相关者互动场所,并且定时举行专题协商会议来加强信息交流和深入对话,在开展土地权属调查的时候,要全方位征求各个参与方的意见并切实尊重他们的权益诉求,经由汇聚共识做到多方共赢。

建立科学合理的补偿机制有着非常深远的意义,在集体土地征收以及农用地转用的过程中,要兼顾市场评估的价值和实际情况来制定适合的补偿标准,并且完善相关政策法规使资金能够及时到位^[5]。

应重点推进土地征收转用相关利益主体的法治宣

传与教育赋能工作,通过搭建多元化普法平台,精心组织法律法规专题培训讲座、政策解读研讨会等针对性活动,切实提升相关主体的法律素养与认知深度。活动需聚焦核心诉求,帮助利益主体系统厘清土地征收转用的政策初衷、现实价值及标准化操作流程,明确自身权利与义务边界,进而引导其主动理解、积极配合权属调查、信息核验等后续工作。此举既能夯实土地征收转用工作的法治基础,减少潜在矛盾纠纷,又能保障各项流程规范高效推进,实现政策落地与权益保障的有机统一。

4 结束语

集体土地征收和农用地转用中权属调查属于一项复杂而重要的工作,其目的就是保护各方权益、保证法律合规性并提高资源调配效率,在当前阶段资料管理情况、技术手段应用以及利益相关方协同配合等方面均存在不足之处,进而影响到整体准确度与执行效果。经济社会发展进程不断推进的同时伴随着对土地管理制度改革力度加大,使得这一类别的调查任务面临着更为严峻的挑战并且蕴含着新的发展机遇,此时就需要加强技术创新来驱动智能化转型过程的发展步伐,利用无人机遥感监测技术和人工智能算法等现代信息技术工具实现数据采集自动化、处理精准化的目标要求被提上日程安排当中去考虑如何才能做到这一点的问题。

参考文献

- [1] 集体土地征收与补偿行政案件司法审查报告[J]. 行政执法与行政审判, 2022, (03): 197-208.
- [2] 李婷, 李华勇. 关于多主体集体资产评估思路的探讨[C]//中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 有效适应估价需求变化——2022中国房地产估价年会论文集. [出版者不详], 2022: 878-881.
- [3] 张倩熹. 农村集体土地征收补偿政策执行研究[D]. 西南科技大学, 2022.
- [4] 付琬洁. 基于ArcGIS Engine的集体土地所有权数据质检工具设计与实现[J]. 信息与电脑(理论版), 2022, 34(16): 7-10.
- [5] 罗海燕. 乡村振兴战略下农村集体经济发展的临安经验与思考[J]. 浙江农业科学, 2022, 63(10): 2200-2203+2207.