

# 集体土地所有权确权登记成果更新汇交

## ——主要做法与问题探讨

廖启初

广西壮族自治区自然资源调查监测院、自然资源部北部湾经济区自然资源监测评价工程技术创新中心

DOI:10.12238/gmsm.v7i4.1722

**[摘要]** 本文以县级集体土地所有权确权登记成果更新汇交作为研究对象,通过对工作中的主要做法及重点和难点问题进行分析研究,为集体土地所有权确权登记成果更新汇交工作提供参考。

**[关键词]** 集体土地所有权; 不动产确权登记

中图分类号: F301 文献标识码: A

Update and submission of registration results for collective land ownership confirmation

--Discussion on Main Methods and Issues

Qichu Liao

Guangxi Zhuang Autonomous Region Natural Resources Survey and Monitoring Institute, Ministry of Natural Resources Beibu Gulf Economic Zone Natural Resources Monitoring and Evaluation Engineering Technology Innovation Center

**[Abstract]** This article takes the update and submission of county-level collective land ownership registration results as the research object. By analyzing and studying the main practices, key and difficult issues in the work, it provides reference for the update and submission of collective land ownership registration results.

**[Key words]** Collective land ownership; Real estate ownership registration

### 引言

按照党中央、国务院决策部署及自然资源部工作安排,各地于2011年至2013年开展了集体土地所有权确权登记工作。有的地方将集体土地所有权确权登记成果应用于土地征收、土地开发利用、执法督察等业务,对提升土地管理水平、促进农业农村发展、维护农民土地权益等发挥了重要作用。但仍有不少地方对于土地征收、农民集体变化等原因导致集体土地所有权变化的,未办理相应注销、变更等登记手续,未及时更新登记成果。为依法维护农民土地权益,支撑集体经营性建设用地入市等自然资源改革工作,部决定在已有工作基础上,全面更新汇交集体土地所有权确权登记成果。

### 1 工作流程

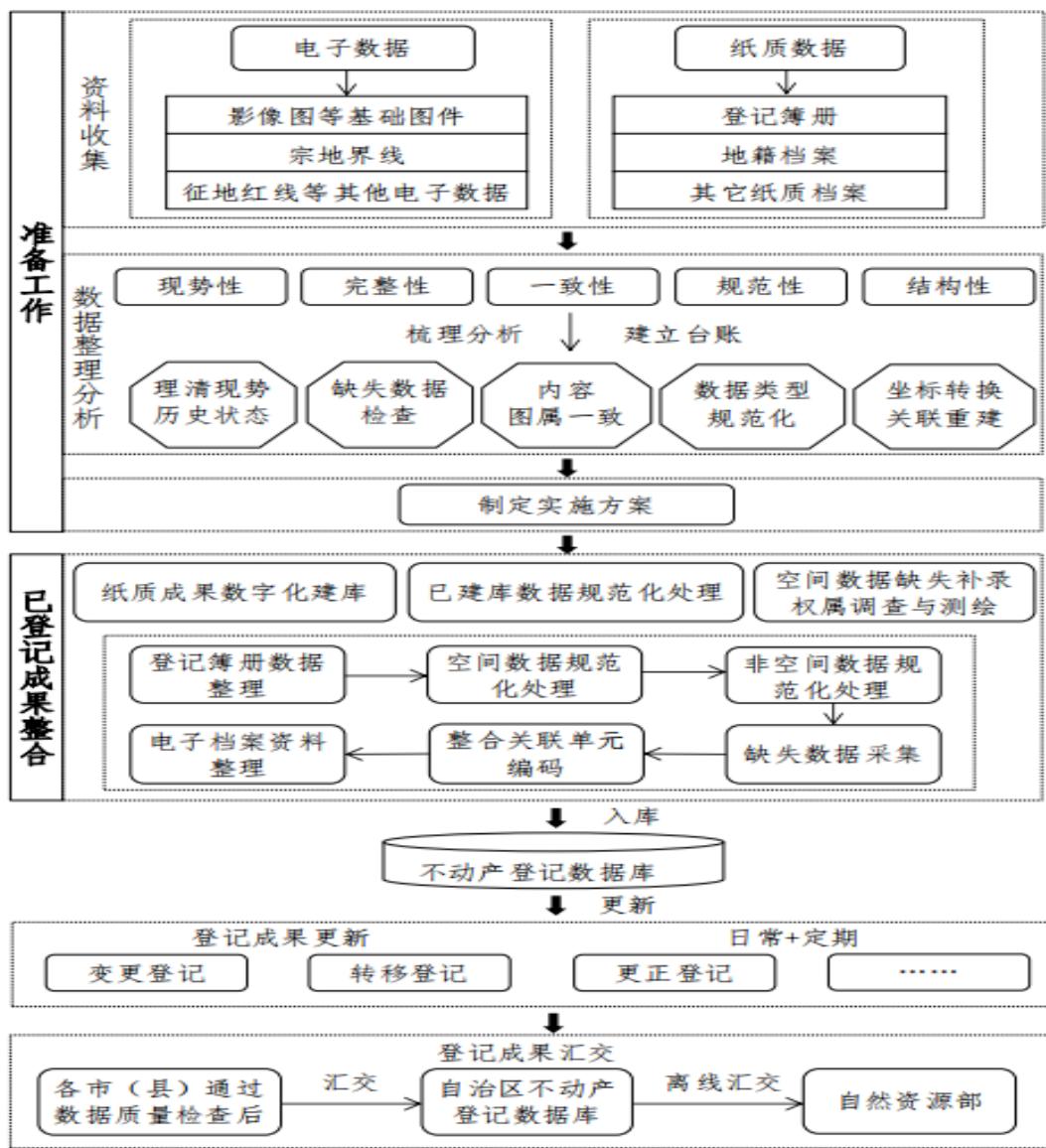
在已有登记成果的基础上,采用内业为主、外业为辅的方法开展整合更新汇交。具体流程包括资料的收集与分析、结合实际工作情况制定工作实施方案、已有登记成果整合入库、更新集体土地所有权确权登记成果、成果质量检查、数据成果汇交。

### 2 主要做法及重点和难点问题的处理

#### 2.1 已有登记成果整合入库

对已建成集体土地所有权确权登记数据库的,根据《不动产登记数据库标准》,经数据转换、补充采集信息、数据整合关联后,纳入不动产登记数据库。对于未建库只有纸质资料的,完成登记成果数字化后纳入不动产登记数据库。

主要做法: (1)整理现有集体土地所有权确权登记数据库。根据《不动产登记数据库标准》,进行数据转换,形成标准登记成果和数据库; (2)针对不同类型空间数据采取不同处理方式:对于只有纸质图件的,在扫描数字化基础上,利用已知控制点或高分辨率正射影像上同名地物点,纠正后进行数字化采集;宗地图的基础底图为不规则的影像图或地形图、土地利用现状图,无法通过图解法获取界址点坐标的,以宗地实地指界形成的地籍调查表、宗地草图或调查底图为依据,在数字正射影像图上,根据影像特征和土地利用现状图斑,找出相应的界址点,并根据界址线的走向说明,确定影像图上的界址线位置,勾绘出界址线;宗地图的基础底图为纸质的标准分幅正射影像图或地形图、土地利用现状图的,对纸质的宗地图进行扫描,并转换到2000国家大地坐标系,逐一核准宗地的界址点、线位置;对于因采用底



集体土地所有权确权登记成果更新汇交工作流程

图不同、测绘精度不同或坐标转换等原因造成集体土地所有权之间存在交叉重叠或缝隙,导致纸质图件矢量化后的宗地面积与登记面积发证不一致的,遵循“低精度服从高精度”原则进行面积更新入库,在数据库中备注面积变化的原因,在更新集体土地所有权确权登记成果时进行更正。(3)开展质检和数据录入。按照现行的《不动产登记数据库标准》完成变更前后集体土地所有权宗地的矢量数据坐标转换、格式统一、拓扑检查处理后,采用《自然资源部不动产登记存量数据质量检查软件》进行质检,质检合格逐条在不动产权籍调查系统进行原有的变更前的集体土地所有权数据补录。(4)审核登簿。不动产登记中心工作人员对在不动产权籍调查系统录入的集体土地所有权变更前后的宗地数据在不动产登记系统进行受理集体土地所有权变更登记(适用于界址、面积变更),选择变更前后宗地,审核登簿,最终形成集体土地所有权确权登记数据库。

重点和难点问题的处理:(1)对不动产登记系统不能识别数

据内容,需要人工核实填写,导致重复做工的问题。通过查看平台需要填写的字段,用表格建立关联信息,按照宗地代码分类,补录数据时,按照数据的宗地代码一一录入;(2)原始发证数据库为一个宗地代码对应多个地块,不动产登记系统不能批量导入数据的问题。通过软件按照宗地代码将数据导出为单个数据文件,与2013年集体土地所有权证书及宗地图进行一一比对,核实无误后,再通过不动产登记系统录入数据,确保数据一致性。(3)集体土地所有权确权登记数据库经坐标转换后三调行政区划数据不完全吻合(不在容差0.001范围内)的问题。通过将权属未发生变化的界线,按照“低精度服从高精度”的原则,与三调行政区划数据贴合。(4)原集体土地所有权确权登记数据库存在飞地数据,但未发证,在相关证书中已扣除该飞地面积的问题。按照《不动产登记数据库标准》填写数据库字段,编写宗地预编号,地块纳入补充地籍调查环节,待实地调查后,进行数据入库。(5)不动产登记系统中集体土地所有权用途为必选项,但一个宗地

内包含多种地类,《不动产登记数据库标准》中该字段长度为6,无法填写多种地类的问题。参照《地籍调查》技术规程,集体土地所有权的用途可不填写,本次数据补录,每一宗地在不动产登记系统中随机选取某一地类,后在数据维护功能里将用途项用“/”代替。

## 2.2 完善权属调查与测绘

对于已登记集体土地所有权登记成果空间数据缺失的,依据权源材料,完善权属调查与测绘。对于已登记集体土地所有权登记成果界址发生变化或经核实有错误的,根据需更新的集体土地所有权权属界线确定,区分不同情形,并根据需要开展权属调查与测绘。

主要做法: (1) 召开动员大会。组织召开全区动员培训会,明确开展权籍调查的重要性和工作内容、落实各相关责任单位和个人。(2) 加强宣传,营造氛围。召开动员会后,并于当天在电视台和网站上进行宣传报道动员会情况。组织作业队伍一起逐个乡(镇)、街道召开培训暨动员会议,宣传讲解集体土地所有权确权登记发证的政策和要求,动员镇、村积极参与集体土地所有权确权登记发证成果更新汇交试点。通过培训、动员和宣传,营造村、组干部积极参与集体土地所有权确权登记成果更新汇交工作的浓厚氛围。(3) 选取试点,积累经验。为使工作顺利开展,总结经验,经过资料分析和调研,选定了一个乡镇为试点,具有良好的群众基础。召开了试点村动员会,会上明确工作的重要性和工作内容的同时,将调查工作图纸发放给各村,同时技术人员向各村干部讲解具体的工作内容和如何核实权属界线等,现场给各村民小组对村界进行核实。通过试点确定调查工作思路和工作方法,为全面开展全区集体土地所有权登记成果打下了坚实基础。(4) 全面铺开权籍补充调查工作。吸取试点经验,在各乡镇、街道办组织召开权籍调查技术培训会,并同时开展界线核实工作,由各村组人员代表在调查工作底图上进行界线核实,核实完成,各方在图纸上签字盖章;对图纸上不能核实的,组织开展实地指界;存在争议的,制作争议原由书,待争议调解、权属清晰后再进行更正登记。记录核实情况,进行矢量数据内业处理。(5) 权籍调查结果公示。经过内业处理权属界线变化情况后,根据《地籍调查规程》等技术规范执行,权籍调查成果在相关集体经济组织或权利人等范围内进行公示,公示 15 日期满且无异议的,以宗地为单位形成权籍调查档案资料,完善与更新集体土地所有权确权调查数据库。

重点和难点问题的处理: (1) 权属存在争议的,由调处小组调解处理纠纷。如果双方争议暂时无法解决,设立争议区;或者按照原权属界线登记,待权属清晰后再进行更正登记。(2) 因使用权问题引发的权属争议,各争议方无法提供权属证明材料的,按照原权属界线登记,待权属清晰明确后再进行更正登记。(3) 单方提出权属界线争议,且无法提供相关证明材料,则按照原权属界线登记,待权属清晰明确后,再进行更正登记。(4) 经数据叠加分析,发现权属界线与地貌和现状不符的,如权属界线穿过房子、从田块中间穿过等情况,则通过开展补充权籍调查,按现状

进行登记。

## 2.3 集体土地所有权确权登记

主要做法: (1) 矢量数据规范化、标准化。参照现行的《不动产登记数据库标准》的要求,将矢量数据规范化,达到数据入库的标准。(2) 权籍调查系统录入。对宗地分割产生的多宗地,提取其中面积最大一块进行变更登记录入,其余原范围内的宗地采取首次登记录入不动产权籍调查系统。并将已签字盖章的不动产登记申请书、申请人身份证明、不动产权属证书、集体土地所有权变更材料、权籍调查表、宗地图以及界址点坐标表进行电子化扫描,作为数据变更的佐证材料,相应导入不动产权籍调查系统。(3) 审核登簿。通过不动产登记系统进行审核登簿,在审核过程中变更前的数据选择补录的原始数据,变更后的数据选取分割产生的所有宗地,并填写完善登记系统的必填项,完成确权登记工作。

重点和难点问题的处理: (1) 原登记数据中,存在原始宗地为多块地一个宗地号的问题。按照原宗地与变更后的数据,建立关联信息,使数据一一对应,建立相关表格信息。变更登记时,按照表格选取数据,避免数据错乱。(2) 原发证数据补录时,由于原数据为多块地一个宗地号,而不动产登记系统补录时,不支持多宗地同宗地号,导致数据无法按照一宗地一宗地号进行补录的问题。通过软件按照宗地代码将数据导出为单个数据文件,与2013年集体土地所有权证书及宗地图进行一一比对,核实无误后,再通过不动产登记系统进行补录。确保数据一致性。

## 3 数据成果汇交

以县级为单位导出数据(入库且更新过的集体土地所有权确权登记成果和地籍图),采用质检软件完成质检离线汇交至省级自然资源部门,并做好数据导出与后续日常增量接入时点的对接。

## 4 结束语

本文对县级集体土地所有权确权登记成果更新汇交工作整体流程进行了详细梳理,同时对已有登记成果整合入库、完善权属调查与测绘、集体土地所有权确权登记等三个方面主要做法及重点和难点问题进行分析研究,通过反复实践和总结,对存在的问题提出了合理的解决办法,为进一步规范县级土地利用管理,促进土地良性开发,为县级高质量发展提供有力保障。

## 参考文献

[1]隋广岩,颜煜.集体土地所有权确权登记成果调查更新的实践与思考——以临海市为例[J].浙江国土资源,2022,(10):33-35.

[2]陈耿,吴航.维护农民土地权利提升土地管理水平——解读《广西集体土地所有权确权登记成果更新汇交技术方案(试行)》[J].南方自然资源,2022,(10):19-23.

## 作者简介:

廖启初(1984--),男,汉族,广西全州人,研究生,广西壮族自治区自然资源调查监测院,高级工程师,研究方向:测绘与地理信息方面。