

睢宁县:试水城乡不动产统一登记体系

王萃萃 张成军

破解“九龙治水”桎梏

一直以来,房产归房产部门管辖、土地归国土部门管辖,此外,耕地、林地、滩涂等不仅涉及国土、农业、林业等多个部门,登记程序、标准等也各有不同,这种“九龙治水”的局面亟待解决。而不动产统一登记实施之后,“多头登记”变为“统一登记”,既降低了行政成本,也简化了办证程序,无疑是一件好事情。

之所以全省第一本有历史意义的不动产证书选择在睢宁发放,得益于前期睢宁县扎实开展的不动产统一登记和宅基地、农房统一发证两项试点工作。早在2012年,睢宁县被国土资源部确定为全国土地统一登记八个试点单位之一,在李集镇一里王村开展了试点并圆满完成了试点任务。2014年8月,省国土厅在全省节约集约用地“双提升”改革布局试点方案中,安排睢宁县开展不动产统一登记和宅基地、农宅统一登记试点。2015年1月30日,国土资源部将睢宁县确定为全国15个不动产登记窗口联系点之一。

试点任务明确后,睢宁县及时成立了以县政府主要领导为组长、常务副县长为组长的不动产统一登记工作领导小组,便于工作协调和开展。领导小组下设办公室,由县国土资源局局长任办公室主任,具体负责两个试点工作的实施。宅基地、农房统一登记试点镇李集镇政府也成立了相应的领导机构。工作开展前,镇、村召开专门会议进行安排,各组组长亲自带队配合调查人员逐户进行调查测量,确保此项工作进展顺利。

将之前分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,这是我国不动产登记制度的重大突破。但

登记机构如何顺利实现统一,也面临不小的挑战。

根据不动产统一登记试点工作要求,睢宁县政府迅速将全县不动产登记职责整合到县国土资源局,并设立不动产登记管理科和不动产登记中心,作为管理和实施全县不动产统一登记的工作机构。2014年年底,睢宁县先行将房产登记与土地登记进行整合,12月26日,县不动产登记中心正式挂牌,国土、住建、房产等部门20余名登记人员进驻新挂牌的县不动产登记中心办公,试点工作实现了“职责明确、机构统一、人员到位”。

探索“摸着石头过河”

作为一项新事物,不动产统一登记没有可供借鉴的经验,需要试点部门慢慢摸索、蹚出路子。对此,睢宁县大胆探索,一点点啃下“硬骨头”。

确立技术路线。睢宁县在2013年已经完成了全县1:500农村宅基地的调查及建库工作,且已基本完成全县宅基地登记发证工作。根据《农村地籍和房屋调查技术方案》(试行),在全县宅基地使用权登记发证的基础上,以1:500大比例尺村庄地籍调查数据库为基础,借助“3S”技术,通过开展宅基地补充调查和房屋调查测量,建立了房地一体的统一数据库,为开展房地统一登记发证工作奠定基础。

编制工作方案。领导小组办公室经过充分调研,分别编制了《睢宁县宅基地、农房统一发证试点工作方案》和《睢宁县不动产统一登记试点工作方案》呈报省国土资源厅批准。

规范操作程序。遵循“依法依规、便民高效、因地制宜、急需优先和全面覆盖”的原则,按照相关技术规程和要求,对试点区内宅基地和房屋的位置、权属、界线、层数、结构、面积等情况进行全面调查。严格依据相关法律法规,对符合登记发证条件的宅基地和农房

进行登记发证。

睢宁县选择李集镇作为宅基地、农房登记发证试点镇。3月1日至今,该镇已经有124户村民领到了不动产权证书。同时,李集镇庄河、三里、张刘和柳圩4个试点村房屋外业调查、测量、内业录入和宅基地、农房申报登记工作全部完成,共测绘宅基地3642宗、房屋8879幢,形成了一整套详实的基础成果资料。其余各村农房测量及数据入库工作也已完成项目招标,将于8月底完成外业调查和测量工作。

睢宁县成为全国第一个在不动产统一登记系统下同时实现城乡房地统一登记发证的地区。

“从3月份到现在,我们已经接待了来自广东、河南、甘肃、浙江、湖北及本省其他市县等多地国土资源部门的同行前来取经,既是对我们工作的肯定,也鞭策我们要继续加快推进。”睢宁县不动产登记中心负责人说。

深化服务“零障碍”

走进睢宁县不动产登记中心,整洁明亮的办公环境、热情耐心的工作人员、便捷醒目的办事流程、干净整齐的群众休息座椅,一切都显得规范有序,让人倍感舒心。

据了解,睢宁县不动产登记中心成立后,本着让群众办事省心的原则,县国土资源局按照不动产登记需求对300平方米的登记大厅进行了重新布局,对各职能岗位流程进行了重新设置,印制了《不动产登记暂行条例》、《不动产登记办事指南》和《不动产登记操作手册》等材料。

完善硬件设施的同时,睢宁县国土局深化了群众办事“零障碍”工程,继续推行全程协办、预约服务、延时服务、上门服务等便民措施。同时,建立健全了“全流程优化审批、全区域便民服务、全业务网上办理、全节点效能监管”的“四全”服务模式,推行“一站式”



江苏省省委常委、副省长徐鸣为姚集镇庄河村村民姚佃全、张常云夫妇颁发全省首本宅基地、农房合一不动产权证书。

特写

“真的非常幸运!”3月1日下午3点20分,当江苏省睢宁县李集镇庄河村村民姚佃全、张常云夫妇从省委常委、副省长徐鸣手中接过编号为“D32000009101”的宅基地农房合一不动产权证时,夫妻俩难以抑制心中的激动,一遍遍抚摸着手中的证书,“有了这个红本本,心里踏实多了!”

姚佃全、张常云夫妇领到的产权证,是3月1日《不动产登记暂行条例》正式实施后江苏省颁发的第一本宅基地、农房合一不动产权证书。当天下午,还有6位姚佃全的乡友也领到了不动产权证书。与此同时,县城区尚都国际小区的4位业主也领到了他们的国有房地不动产权证书。睢宁县顺利实现了在全国首批同时颁发城乡房地一体的不动产权证书。

这一切,标志着《不动产登记暂行条例》在睢宁县落地,意味着睢宁群众的不动产物权从此将受到法律更全面、更权威、更庄严的保护。

贾汪区:“塌陷黑洞”变成湿地景观



贾汪区国土资源局团结奋进的领导班子

任森

生态修复:让“黑洞”消失

近年来,该区积极抢抓省委、省政府振兴徐州老工业基地以及中央、省、市支持贾汪区资源枯竭型城市转型发展等政策叠加机遇,大力实施采煤塌陷地复垦置换、工矿废弃地治理、塌陷地综合整治,已累计投入资金约8亿元完成各类采煤塌陷地复垦项目82个,治理总面积近7万亩。特别是在潘安采煤塌陷地治理过程中,坚持“宜农则农、宜水则水、宜建则建、宜生态则生态”的原则,按照“基本农田整理、采煤塌陷地复垦、生态环境修复、湿地景观开发”四位一体模式,实施分类改造利用。通过潘安采煤塌陷地整治提档升级,建成了综合型的4A级湿地公园,有效改善了贾汪生态环境。省委书记罗志军于2013年6月24日至25日来徐调研,对潘安采煤塌陷地整治项目给予了充分肯定。

2014年3月19日,中央电视台九套节目以《消失的黑洞》为专题对贾汪区采煤塌陷地整治进行重点报道。2015年5月22日,中央电视台《焦点访谈》栏目以“生态修复,美景重现”为主题,展示了贾汪潘安湖生态

建设的显著成果,成为全区打造全国资源枯竭型城市转型发展示范区的标杆性工程 and 城市新名片。

优化空间:起步“经济走廊”

在新一轮土地利用总体规划实施过程中,坚持土地利用总体规划与矿产资源规划、产业发展规划充分融合,合理调整建设用地布局。2012—2015年该区开展了四次规划一般性修改,总计调剂盘活规划空间9656亩,为徐贾经济走廊起步区、潘安湖风景区等76个项目落地提供了有力支持。今年上半年已经省国土厅批准的“徐贾经济走廊起步区”选址位于徐贾快速通道北延段以西,项目区总面积3762亩,其中916亩符合土地利用总体规划,2846亩不符合规划。目前,规划调整已形成2100亩集中连片的建设预留区域。

按照严控总量、盘活存量、优化结构、提高效率的要求,综合运用规划管控、市场调节、标准控制、执法监管等措施,更大范围、更宽领域、更高层次推进节约集约利用。一方面,加快徐矿在贾汪闲置土地收储盘活利用。徐矿集团在贾汪地块共有171宗,面积

约16820亩,可利用的闲置土地26宗,面积约4581亩。2013年10月该区与徐矿集团签署了战略合作协议,加快了徐矿工矿土地盘活利用步伐。目前已收储地块1159亩,其中已挂牌出让3宗,出让收益7049万元;正在收储地块7宗,面积1500亩。在市国土局的指导下,进一步深化合作,利用关闭的权台煤矿,用于工业遗存保护开发,全力打造贾汪东方鲁尔文化生态产业园,项目总规划面积1120亩,计划总投资22亿元。另一方面,加大闲置土地清理。2014年以来先后对徐州工业园区、青山泉和江庄工业集中区的土地闲置情况进行了调查,按照《闲置土地处置办法》的规定,清理出28宗闲置土地,总面积1715亩,分别采取收回土地使用权、收取闲置费和开竣工保证金、限期开发等方式处理。同时,通过指导企业建设多层厂房和实施项目土地效益评估等方法,提高土地利用效率,为园区发展拓展了用地空间。

网格化管理:执法监察全覆盖

2014年贾汪区创新土地执法机制,推行土地执法“网格化管理”。7个基层所、工业园区分局69名人员包挂全区112个行政村,实现土地执法监察纵向到底,横向到边;研发“网格化巡查”和“可视化调度”程序,实现违法用地现场查处、现场上传、电子巡更的新模式,所有基层包片人员位置五分钟定位一次,并由12336信息指挥中心在“天地图”上实时调度,该项措施获得了徐州市国土局创新三等奖;建立国土资源执法监察国土资源联合执法机制,两名公安人员进驻国土资源局办公,参与执法查处,有效处置了国土资源违法违规突发事件。至目前已开展巡查300余次,夜间巡查20次,现场下达《责令停止违法行为通知书》20余份,及时有效处理了12336举报电话89次、上级部门转办线索23条。各基层所巡查共上报违法用地79宗,均按程序处罚完毕,收缴罚款11.68万元。国土公安联合破获并查处非法采矿案件15起,传唤违法当事人20余人(次),扣押挖掘机等大型违法作案工具10余辆,共收缴罚款25.1万元,有效遏制了违

法用地和盗采矿产资源行为。

分类整治:引入“资本之水”

贾汪区始终坚持把生态国土建设作为国土资源管理工作的重要内容。2012年编制了《矿山地质环境保护与治理专项规划》,积极开展采空区勘查治理技术课题研究,积极探索全区矿山地质环境治理的新路径,为转型发展提供技术支持和保障。一是以大型国有企业为主体开展历史遗留废弃露天矿山地质环境治理,如中联公司计划实施的大蒋门关闭露天采矿山地质环境治理项目;二是责成采矿权人在办理闭坑手续后,履行矿山地质环境治理义务,如上源采石厂地质环境恢复治理项目;三是以地质环境治理项目为依托,对大片废弃矿区实施综合整治,通过施工余料回收利用解决资金投入来源,如汴塘镇牛头山废弃矿山矿地统筹项目,治理区面积800亩,治理后既可消除地灾隐患,又能复垦耕地218亩,整理建设用地143亩,通过绿化工程、景观开发建设,将产生十分明显的生态效益、社会效益;四是引进社会资本参与矿山地质环境治理项目,通过治理区内建设用地出让收益,偿还资金投入,如土盆项目。

省政府93号令颁布施行后,区政府研究出台了《贾汪区关于进一步完善征地补偿和被征地农民社会保障工作的意见》(贾政发〔2014〕73号),选择大泉办事处宗庄村和塔山镇张场村5个征地项目,作为先行推进被征地农民社会保障工作的试点单位开展工作。目前已下发征地公告12个,征地补偿安置公告3个,涉及安置被征地人口3155人,其中2111人落实纳保。按照行政审批“三集中、三到位”要求,将建设项目用地预审、划拨土地使用权抵押批准、国有建设用地审批、采矿权审批等12项行政审批事项入驻区政府行政审批中心,服务窗口增配7名工作人员,进一步简化审批流程,提高办事效率,审批承诺时限比法定时限压缩50%以上,2014年初,区国土资源局土地矿产登记中心被团省委授予“青年文明号”称号。