

土地合法“生财”更惠民

——我州集中整治土地乱象扫描

1999年后城镇居民使用宅基地不予确权登记

■龙鸣

国土资源部地籍司(不动产登记局)负责人近日表示,截至目前,除西藏自治区的部分市、县外,全国都已实现不动产登记“发新停旧”,不动产登记制度顺利落地实施,但个别地方农村不动产登记仍然存在不规范问题。

国土资源部近日下发《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》。《通知》明确规定,1999年之后城镇居民使用宅基地的,不予确权登记。

农村房屋等须颁发统一产权证书

2014年,国土资源部等五部委联合印发《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》,此后,农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作取得积极进展,但也存在着农村地籍调查工作基础薄弱,个别地方不动产登记工作进展缓慢,一些地方宅基地“一户多宅”、面积超占严重等突出问题。

“农村宅基地和集体建设用地使用权以及房屋所有权是不动产统一登记的重要内容。”这位负责人指出,要按照《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范(试行)》等法规政策规定,颁发统一的不动产权证书。

同时,要将农房等宅基地、集体建设用地上定着物纳入调查范围。这位负责人要求,农村地籍调查不得收费,不得增加农民负担。此外,还要将宅基地、集体建设用地上定着物一并划定不动产单元,编制不动产单元代码,为农村不动产配上“身份证号”。

《通知》要求,开展地籍调查时,不动产登记机构应将宅基地、集体建设用地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织,并在村民会议或村民代表会议上说明,同时以张贴公告等形式公示,充分保障农民的知情权。

“一户多宅”登记应公开无异议

针对“一户多宅”问题,《通知》强调,宅基地使用权应按照“一户一宅”要求,原则上确权登记到“户”。

“考虑到实践中户籍管理与宅基地管理不衔接,公安部门规定有独立住址才能分户,而基层国土资源部门在户籍分户后才批准使用宅基地,因此导致符合当地分户建房条件未分户但未经批准另行建房分开居住的。”这位负责人说,《通知》要求地方结合实际经本农民集体同意并公告无异议,并按规定补办有关用地手续后依法予以确权登记;未分开居住的,其实际使用的宅基地没有超过分户后建房的用地合面积标准的,依法依规按照实际使用面积予以确权登记。

宅基地面积超占分三个时间点处理

宅基地面积超占也属于历史遗留问题,据这位负责人介绍,《通知》明确对于历史上经过批准的宅基地,认可批准的效力,按照批准面积确权登记。对于未经批准占用宅基地的,《通知》分历史阶段予以处理。

“因宅基地使用面积标准是1982年《村镇建房用地管理条例》规定的,1987年写进《土地管理法》,《通知》结合国土资源部有关规定,又考虑到当前不动产登记工作加快推进的有关要求以及宅基地试点改革正在探索对超占面积进行有偿使用等。”这位负责人说,具体登记规定是,1982年《村镇建房用地管理条例》实施前,农民集体成员建房占用的宅基地,范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的,无论是否超过其后当地规定面积标准,均按实际使用面积予以确权登记;1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止,农民集体成员建房占用的宅基地,超过当地规定面积标准的,超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记;1987年《土地管理法》实施后,农民集体成员建房占用的宅基地,符合规划但超过当地面积标准的,在补办相关用地手续后,依法对标准面积予以确权登记,超占面积在登记簿和权属证书附记栏中注明。

非农民依法取得宅基地可以登记

据这位负责人介绍,非农民集体成员使用宅基地有两种情况。第一种是政府实施扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等项目组织农民使用宅基地建房使用宅基地。他说,这种情况使用的宅基地都是经统一规划和批准的,应予以确权登记。这位负责人强调,为防止迁新、建新不退旧,《通知》要求在退出原宅基地并注销登记后,再办理登记手续。

第二种是1999年之前非农业户口居民(含城镇居民和华侨)合法取得的。这位负责人指出,因宅基地属于农民的福利性待遇,但对非农业户口居民(含城镇居民和华侨)因转让、赠与房屋以及经政府审批建房等方式占用宅基地的,《通知》分1982年前、1982年-1999年两个历史阶段,规定了确权登记的政策。

“因为1999年国办发《关于制止城市居民擅自建造或购买的方式获得宅基地》”这位负责人强调,所以1999年之后城镇居民使用宅基地的,不予确权登记。

妇女及进城农民合法权益有保障

《通知》明确,农村妇女作为家庭成员,其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因离婚离开原农民集体,取得新家庭宅基地使用权的,应依法予以确权登记。

这位负责人说,按照中央推进城镇化工作安排,未来1亿农民将进城落户。根据《国务院关于进一步推进城镇化的若干意见》中“切实维护进城落户农民在农村的合法权益和其他合法权益的规定,学习借鉴内地先进经验,让土地能“生钱”。



康定市工作组在拆迁现场开展工作。

中有土地使用证的11宗,无证被拆除61宗;符合规划经缴纳罚款和补交土地出让金后办理土地使用证498宗,共缴纳罚款645.668万元,补交土地出让金11194.5834万元。

抓普法 立规矩 讲策略 多部门协同作战除毒瘤

我州土地乱象问题周期长,范围广,开展工作难度大,在实施过程中,相关部门强化法律宣传引导,采取自愿拆除与强制拆除双管齐下根除毒瘤。

道孚县鲜水河旁边一家造价100余万元的住房严重违反《土地管理法》和《城乡规划法》,当工作人员告知其违法时,他大惑不解:“我花了那么多钱修建了自己的住房,现在欠的钱还没有还完,就让我拆房,我的损失谁来赔?”工作组制定了多套解决方案,宣讲法律法规、开展培训、无数次的谈心谈话……最后终于主动拆除了违建建筑。道孚县汽车站周围乱搭乱建现象突出,在城乡提升战略中,县上工作组要求主动拆迁,但效果不理想,通过宣讲法律法规,并采取强制手段对该片区进行了综合整治。

“以前,为了让更多的游客到我这里吃饭住宿,我就在离自己藏房不远处又修了个小房子,在里面摆上桌椅板凳,吃饭的地方就有了。藏房就可以全部改成住宿。后来,听说康定市要在新都桥片区开展土地整治,一听觉得不管我什么事;再后来,整治工作告诉我,我的小房子属于违建建筑,要拆。刚开始,我不理解,不是说要鼓励我们通过旅游挣钱吗?但他们多次上门,给我讲了很多法律法规,对我们进行了培训,告诉我们,集中整治就是为了营造干净舒适的旅游环境。如果都像我这样,想怎么搭建就怎么搭建,把摄影天堂搞成了乱糟糟的棚户区,游客还愿意来吗?工作组做通了我的工作,我心甘情愿对违建建筑进行了拆除。”顿珠在电话中告诉记者。

“工作组进驻时,百姓一看到我们就像躲瘟疫一样,不配合、不支持,

工作难度相当大。不过,经过我们做了大量的说服教育工作,主动拆除违建的百姓越来越多,有专门到办公室或服务窗口前来咨询土地政策的,也有违建者主动询问解决办法,补救措施的……百姓的配合支持,我们的工作进度大大推进。”色达县国土局执法队工作人员桑珠在电话中告诉记者。此外,色达县在土地整治过程中,严格按照州上要求,拆除现场开展废物安全处置和场地平整修复,对已拆除、清理、修复场地和依法收回的土地进行打桩定界,安装围栏、标识牌等,明确权属,防止再次被非法占用,巩固整治成果。

“在州委、州政府的坚强领导下,我州土地乱象整治取得了一定效果,对我州招商引资和经济发展具有重大意义。土地乱象得以治理,是依法行政的具体体现,是我州依法治州战略的具体体现;建立法治国土,规范用地行为,是建设美丽生态和谐甘孜的具体保障;既体现了法律面前人人平等,又促进了全州人民法治意识的提升。”州国土局工作人员胡大海说。

记者电话采访了四川民族学院B区附近的本地商贩周刚:“以前酒席是我们姑妈人谈论得最多的一个话题,不知从什么时候开始,谈论拆违的多了起来,我是盼着姑妈的拆违能够快点,某些人乱占耕地,把路都要占完了,也不知道是否得到相关部门审批,只要有钱,想怎么建,就怎么建,想建多大就建多大,明明是违法建筑,还明目张胆漫天要价。土地整治,就是要体现公平公正,把耕地作为商品来交易,是无视国家法律的表现。”

公平公正公开 集中整治群众拍手称快

“治理土地乱象不能眉毛胡子一把抓,必须进行实地调查,准确把握相应数据,针对各县实际对症下药,坚决杜绝一刀切;要认真核查违法占用耕地、草地、林地、河滩和违法建房的登记普查、调查取证,汇总线索、固定证据,切实做到了摸清底数、核准实情;要全面收集信息、对重点人员进行布控,对网络舆情进行监控,全面掌控群

法整治,综合整治、彻底整治”的原则和立案查处一批、依法拆除一批、整改规范一批的工作思路,新都桥片区土地整治首战告捷。

截止去年底,康定市共发现土地违法行为663宗(其中27宗非法买卖土地金额达50万元以上)。累计拆除违建49处(1.45万平方米),其中依法强拆5处,自行拆除44处。依法抓捕涉嫌违法犯罪人员15人,立案侦查10起,开展集中法治培训113人。平整土地132.3亩,打桩定界土地89亩,安装围栏1365米。截止1月21日,共立案调查11起;49户违建户开展自拆,拆除违建1.8万平方米;共抓获嫌疑人17人、依法逮捕2人;强拆违建5处6189平方米;113人接受法制培训;累计收集“依法规范一批”申报材料802份,审核申报材料613份,通过审核并公示394份,实地核查申报资料190份,测绘建筑164处3.83万平方米。

道孚县在2016年底,核查违法违规用地及乱搭乱建1926户,处罚1083户;拆除各类违法建筑109户,11000余平方米;发放停工通知22户,口头叫停4户,停建整顿26户;收回停车场2个、铺面78间、公共厕所2个、餐厅1个、宾馆1个,规范管理公租房313间(套);开展土地圈围代管行动,铺设围栏17200米,已圈代管和收回国有土地共2133.8亩(其中储备国有土地79亩);调解各类矛盾纠纷58起;收缴没收违法所得和各类处罚金金,缴款户达1796户,金额达1786万元;依法拘留买卖土地人员3名、侵占国有资产人员2名、造谣生事人员1名,教育敲打重点人员45人。

色达县2016年底,在县城规划区内的土地整治中共收回国有土地173宗(519.67亩),其中16宗已采用租赁方式出租,每年可使国有资产增收24.9523万元;单位院坝占地72宗,共

征收违法建筑1926户,处罚1083户;拆除各类违法建筑109户,11000余平方米;发放停工通知22户,口头叫停4户,停建整顿26户;收回停车场2个、铺面78间、公共厕所2个、餐厅1个、宾馆1个,规范管理公租房313间(套);开展土地圈围代管行动,铺设围栏17200米,已圈代管和收回国有土地共2133.8亩(其中储备国有土地79亩);调解各类矛盾纠纷58起;收缴没收违法所得和各类处罚金金,缴款户达1796户,金额达1786万元;依法拘留买卖土地人员3名、侵占国有资产人员2名、造谣生事人员1名,教育敲打重点人员45人。

立案查处 依法拆除 整改规范 我州各地整治土地乱象动作大

在我州土地违建集中整治行动中,康定市、道孚县和色达县的整治工作成效明显。

康定市委、市政府主要领导多次专题研究部署整治工作,确定了“依



道孚县拆除违法建筑现场。

让土地流转更规范

记者近日对此进行了调查。

经营者:地可以生钱了

“这在以前不可想象,承包权和经营权没分开时,农户可不允许租地人用自己的地去抵押贷款呢!”泸定县一种植大户告诉记者,2016年,恰逢中国人民银行在232个地区试点农村承包土地的经营权抵押贷款,他利用承包的土地经营权和地上附着物成功获得了银行贷款。

“过去想搞蔬菜大棚种植,但苦于没有资金。”这位蔬菜种植大户说,如今,农村土地权属由原来的集体所有权、承包经营权“两权”变为“三权”分置,租地的种植大户有了融资新渠道。

合作社、种植大户借人家的地去贷款,万一经营不善怎么办?农民会吃亏吗?州银监负责人说:“还不上贷款,到最后处置抵押物时,也只是处置的这块土地的经营权,对农户的承包权没有影响。”比如,银行通过寻找下家“接盘”再来搞土地经营,照样还

得付给农户当初约定的土地租金。“三权分置,经营权可抵押贷款,有利于盘活农村的资源、资金、资产,增加农业中长期和规模化经营的资金投入,促进农民增收致富和加快发展农业现代化。”

承包商:有证才安心,交易更透明

怎样才能让农民放心把经营权流转出去?流转出去,对承包户有啥好处呢?

一些村干部认为,想放活农村土地经营权,就得保障好农民对土地的承包权。

“为农民的土地确实权,颁铁证,给农民吃上定心丸。”州农牧局负责人说,保障好农民权益,再搞“三权分置”就相对容易得多,也让土地流转更顺畅。

而交易环节的保障,同样重要。每亩每年流转金500元,这是记者在我州部分县采访时了解到的情况,土地规模流转,农牧民不仅不用担心种植、收成,有了稳定的经济收入,还

可以在合作社打工挣钱。“土地流转每亩500元,我自己种青稞也没有这么多收入,在合作社打工,一年加上土地流转金,年收入5万元没有问题,还学到了蔬菜种植技术。”炉霍县斯木乡一农民告诉记者。

但部分农牧民依然担心,私下进行的土地流转不规范,怕自身权益得不到保障。因此,应构建“省、州、县、镇”四级农村产权交易服务体系,制定交易规则,加强交易监管,提供交易鉴证。

有了合法的产权交易中心,土地经营权、林权、水域滩涂养殖权、农村集体股权等都可以交易。以土地经营权流转为例,农民只需参与申请和合同签订两个环节,其余工作均由产权交易中心负责,交易过程全部免费。出价高者中标,进一步保护和提高了土地转出方权益和收益。

建立农村产权交易中心,供需双方可以较快找到合适的对象,流转效率有了大幅提高。“以前得到处打听,

价格也得和村民反复商量。”泸定蔬菜专业合作社社长说,如果有这样一个中心,可使农牧民和企业双方的合法权益得到充分保障。

据人民日报报道,针对农村产权交易中心公示但未达成交易的土地,山东胶州探索成立“土地银行”。“农民提出土地流转申请,如无人报价,都由土地银行进行托底接收。”胶州市农村产权交易中心的一位工作人员说。

据介绍,土地经营权存入“土地银行”,农民可以收取存入的“利息”,等收储多了起来,“土地银行”再将整块土地“贷”给种植合作社,种植大户等新型农业经营主体。通过“零存整贷”的形式,不仅不让农民的土地撂荒,还实现农村土地的规模化、集约化经营。

如何盘活农村用地,切实增加农牧民的经济收入,让精准扶贫更有针对性,解决农牧区产与销的难题,我州还需进一步解放思想,学习借鉴内地先进经验,让土地能“生钱”。

■本报记者

“土地(经营权)流转给别人,以后要不回咋办?荒着起码还是自己的。”“交给大户打破户与户之间界限,规模化种植,地界都没了,以后‘找我的地’?”

土地流转,流转的是土地的经营权。一些进城打工的村民宁愿把地撂荒,也不愿意流转,创业路,流转土地太难了。

而另一头,种植大户也郁闷不已,一片地,就那么三五户,自己不种也不流转,没法成方连片,耽误了规模化作业。“土地流转,村民们其实在担心自己的承包权!”我州部分乡镇干部坦言土地流转难的症结所在。

2016年,中办、国办印发《关于完善农村土地所有权承包经营权分置办法的意见》,提出完善农村土地所有权、承包权、经营权分置,简称“三权分置”。分置后,对经营人和承包人分别有什么样的影响?要防范什么风险?