

土地登记代理人丛书地籍调查(六) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/292/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_292179.htm

第二节 宗地权属状况调查 宗地权属状况调查指调查人员在接受土地登记人员转来的申请文件后，现场对调查宗地的土地使用者性质、土地权属性质、权属来源情况、宗地使用权情况（含共同使用情况）、他项权利状况、权属来源证明材料上的土地使用者和申请书上的土地使用者一致性、土地实际用途与批准用途及申请书上填写用途一致性等进行调查、核实。核实无误后，调查人员根据调查情况现场填写地籍调查表，并收集相应的权属来源证明材料。在权属调查结束后，审核人对调查结果进行全面审核。核实结果无误，审核人在地籍调查表的意见栏填写合格；否则填写不合格，并指出错误所在及处理意见，审核者签字盖章。

一、土地使用者及土地权属性质调查 土地使用者的调查是指调查核实土地使用者名称、单位全称或户主姓名、单位性质、土地使用者通讯地址及联系电话、与土地使用者有行政、资产等关系的上级主管部门全称、土地使用者单位法人代表等情况，并将调查结果填写在地籍调查表上。土地使用者名称应与其营业执照或身份证等的记载一致。单位全称应为该单位公章全称。单位性质分为全民单位、集体单位、股份制企业、外资企业、个体企业或个人等。个人用地时，可不调查与土地使用者有行政、资产等关系的上级主管部门全称。土地权属性质调查是指调查核实宗地的权属来源证明材料，确定宗地的土地权属性质，并将调查核实结果填写在地籍调查表上。我国的土地权属性质分为：国

有土地所有权、国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权及土地他项权利等。土地权属性质是土地登记的一项重要内容。我国的土地除集体所有的以外，均为国家所有，所以在对所有权性质登记时，我国只对集体土地所有权登记，而不对国有土地所有权进行登记。另外，对土地他项权利的登记，在土地登记簿上一般把它记载在“登记的其他内容及变更登记事项”栏，而不记载在“土地权属性质”栏。因此，城镇地籍调查时土地权属性质调查分三种：国有土地使用权、集体土地所有权及集体土地使用权。集体土地使用权又分为：集体农用土地使用权、集体建设用地使用权、集体土地未利用地使用权。集体农用土地使用权主要是指对农业用地的承包经营权，也包括依法取得的“四荒地”使用权。集体建设用地使用权可进一步分为农村居民宅基地使用权和乡村企事业建设用地使用权。

二、土地权属来源情况、使用权类型调查

土地权属来源情况、使用权类型调查是指调查人员现场调查核实宗地的土地权属来源情况、土地使用权类型，初步核实土地权属来源证明材料是否齐全、合法及与实际情况的一致性，将调查核实结果填写在地籍调查表上，并收集各种权属来源证明材料，作为土地登记审查依据。国有土地使用权类型一般有：划拨国有土地使用权、出让国有土地使用权、国家作价出资（入股）国有土地使用权、国家租赁国有土地使用权、国家授权经营国有土地使用权。初始权属调查时，国有土地使用权类型调查一般只涉及划拨国有土地使用权、出让国有土地使用权。

1. 划拨国有土地使用权

划拨国有土地使用权是指经县级以上人民政府批准，以划拨方式取得宗地的国有土地使用权。划拨国有土地使用权权属

来源证明材料有：建设用地批准书、国有土地划拨决定书、新开工大中型建设项目土地预登记文件、大中型建设项目竣工验收报告、勘测定界图件等。由于种种原因，在初始地籍调查时，有相当一部分划拨国有土地使用权宗地没有上述权属来源证明材料，为此，1995年国家土地管理局颁发的《确定土地所有权和使用权的若干规定》，该《规定》制定了各个历史时期及各种情况的划拨国有土地使用权确权规定。初始权属调查人员应认真学习《确定土地所有权和使用权的若干规定》，必要时，指导申请人准备相应的权属来源证明材料，并初步核实土地权属来源证明材料是否齐全、合法及与实际情况的一致性。

2. 出让国有土地使用权 出让国有土地使用权是指经县级以上人民政府批准，以出让方式取得宗地一定年期的国有土地使用权。出让国有土地使用权权属来源证明材料有：建设用地批准书、《国有土地使用权出让合同》、土地使用权出让金缴纳证明等权属证明材料。

三、他项权利调查 土地他项权利是指其他土地使用者在本宗地拥有的权利。他项权利又分为用益物权和担保物权。用益物权是指以物的使用收益为标的的他物权，主要包括：通行权、地上权、地下权等。其中通行权是指民事权利人以他人土地供自己土地通行之用的权利；地上权（地下权）是指在他入土地指定的地表上下有建筑物、其他构筑物，或以种植竹木为目的而使用其土地的独立物权。担保物权是指以确保债务清偿为目的而在债务人的特定物或权利上设定的定限物权，主要包括：抵押权、质权、留置权等。土地抵押权是指债务人或第三人（抵押人）将其土地作为债权的担保，在债务人不履行债务时，债权人（抵押权人）享有的依法从该土地处理后

所得的价款中优先受偿的权利。初始权属调查时，他项权利调查是指调查其申请内容是否与实际情况一致，并将调查情况填写到地籍调查表上。

四、土地用途、座落及共有使用权情况调查

土地用途的调查是指调查人员依照《全国土地分类》（试行）规定，调查宗地的实际使用用途，调查至三级类，并将调查情况填写到地籍调查表上。调查时，如果申请书填写的土地类别与实地一致，则调查人员将申请书上的土地类别抄录到地籍调查表上。如果申请书填写的土地类别或批准用途与实地调查不一致时，则调查人员须注明原因，并将调查的实际使用用途填写到地籍调查表上。如果宗地的建设用地批准用途（如综合用地）与《全国土地分类》（试行）规定的土地分类不对应的宗地，调查人员可将批准用途和实际使用用途填写到地籍调查表上，并在说明栏内按《全国土地分类》（试行）规定的三级类，说明该宗地的主要使用用途、其他使用用途。

土地座落调查是指调查人员根据工作用图，现场核对宗地座落的道路名称、门牌号码与申请书是否一致，同时还应调查宗地四至具体情况，并将调查结果填写到地籍调查表上。

共用宗地是指几个使用者共同使用一块地，并且相互之间界线难以划清的宗地。

共有使用权情况调查是指调查人员现场调查共用宗地使用情况、共有使用者各自使用的土地面积和建筑面积、共有使用者共同使用的土地面积和建筑面积等情况，将调查结果及确定的每个使用者的共用分摊面积填写到地籍调查表上。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com