

分析农村地籍房屋调查对自然资源管理的作用

The Effect of Rural Cadastral Housing Survey on Natural Resources Management

陈洁文

Jiewen Chen

广东省有色地质测绘院
中国·广东 广州 510030
Guangdong Nonferrous Geological Survey
Institute,
Guangzhou, Guangdong, 510030, China

【摘要】随着中国社会的不断发展,当前农村土地利用情况发生了较大改变,过去的地籍图件资料已经无法适应新形势下的地政管理工作需求,并对土地资源管理工作产生了阻碍,为落实地籍调查的要求,满足农村宅基地管理的需要,必须实行农村宅基地调查与测量。论文对农村宅基地的基本概念进行阐述,明确了农村宅基地的调查依据和要求,并提出相应的宅基地地籍测量的解决措施。

【Abstract】With the continuous development of our society, the current situation of rural land use has changed greatly. The past cadastral map data has been unable to meet the needs of land administration in the new situation, and has hindered the management of land resources. In order to implement the requirements of cadastral survey and meet the needs of rural homestead management, rural homestead survey and measurement must be carried out. This paper expounds the basic concept of rural homestead, clarifies the investigation basis and requirements of rural homestead, and puts forward corresponding measures to solve the problem of cadastral survey of rural homestead.

【关键词】农村宅基地;地籍测量;解决措施

【Keywords】rural homestead; cadastral survey; solutions

【DOI】10.36012/se.v2i1.1195

1 相关概念简析

农村宅基地主要是指农村中个人所拥有的建造房屋的集体土地,这其中主要包括建了房屋的土地、建过房屋但已无上盖物或不能居住的土地以及准备建房用的规划地这三种类型。

地籍测量是地籍调查的一部分,地籍调查是要按照国家的相关法律规定对土地的权属、面积、位置和用途等进行详细的调查,最后以图片等形式呈现并将资料收集成册。地籍调查主要是为了维护土地所有者的相关合法权益,促进中国土地管理的实施,对中国的土地管理方面有着至关重要的影响。随着现在信息技术的不断发展,中国的土地测量方式也在不断改进,土地测量结果也会越来越精确。

2 农村宅基地和地籍测量存在的关键问题

2.1 缺乏完整的制度

很多的农村在宅基地问题中都会出现这种情况,在农村的居民已经得到了相关的农村宅基地证书,但发现虽然已经发放了证书,这些居民却并没有对基地进行建设,还有一种情况就是居民已经在宅基地上建筑了房子但是却并没有相关的证书,这两种现象就能充分说明中国的土地管理制度还存在着很大的问题,还有就是中国在农村进行宅基地调查的时候并不是很严格^[1]。

2.2 宅基地的调查不够严格

中国在农村宅基地上已经设立了相关的法律制度,在农

村生活的一户居民只能拥有一套宅基地,但在实地调查中会发现在农村一户居民拥有多处宅基地的现象十分普遍,很多居民的住宅并没有拆除就已经建筑起了新的住宅。

2.3 地籍测量没有先进的技术

很多农村在进行地籍测量的时候缺乏先进的技术,还是在使用人工进行测量,这就会导致测量出的数据是非常不精确的,给相关部门报上去的数据与实际的数据有明显的误差,不利于国家的土地管理。特别是一些地形地貌比较复杂的村庄,在地籍测量方面就更难把握精准度了。

3 解决措施

3.1 农村宅基地的调查

首先在调查农村宅基地的时候应该要提前做好准备工作,将工作标准化,要先将宅基地调查需要用到的表格文件等去官网打印出来,并在实地调查之前召开相关的会议,安排清楚调查的时间路线等以及安排制定的负责人员,并且要保证相关工作人员能够充分意识到宅基地调查的重要性,保障宅基地调查的顺利实施。

在进行调查的过程中一定要按照相关的规定进行调查,进行实地调查的时候一定要核实产权问题,根据资料来判断建筑物有没有进行修改,面积楼层等是否与材料相符合,还可以在現場对使用者进行姓名、成员的登记。如果遇到发了证但没有建造或者是已经建筑了房屋却没有证书的现象,就要进行详细的登记并进行编号,登记清楚权利人的姓名、住址以及宅基地的面积范围,如果没有现成的面积范围就必须进行实地测量,以免日后出现差错。

在进行调查取证的时候要保障信息的准确性,也要保障居民的合法权益。取证的方法是多种多样的,我们可以通过拍照、定位、文字等方式来进行实地的取证。但一定要注意的是,最终的调查表需要调查人员和被调查人共同的签字才可以发挥作用。最后将调查表中的信息导入到相关的数据库中并进行分类,方便以后的查看。

3.2 地籍测量

在地籍测量的时候必须要进行现场的调查和登记,在调查的过程中要求收集权利人的身份证,户口本宅基地证等重要证件,一旦发现权利人的身份与证件上的信息有差错的一定要将证件收回,并要求该人员办理后续的处理手续。如果出现了土地产权产生分歧的现象就要依靠相关的规定来进行解决^[1]。

首先,在进行地籍测量的时候应该制定相应的合理规划,宅基地的地籍测量是一项非常精确的技术,需要考虑的不仅

是规定的问题,还要考虑在实际中的情况。在规划中包括测量工具、测量具体的方法以及后续的处理等,都需要在规划范围之内。

其次,也是最重要的就是测量的技术问题,在土地管理的过程中,很多问题的出现都是因为测量的不精准,所以在测量的时候一定要引进先进的测量技术,这样不仅可以减少误差,还能够提高工作效率。目前,可以使用的先进测量技术主要是RS技术和GPS技术,RS技术指的就是遥感技术,主要是在高空接收地球表层中的各种不同类型的电磁波信息,利用这些信息进行摄影传输等,是一种远程观测技术。不需要用人工来进行测量,还能够做到信息的及时反馈,这样就有助于及时地对有问题的地方进行整改,有效地减少由于人工造成的误差。GPS技术是全球卫星定位系统,能够对全球范围内的目标进行导航和定位,利用收集到的信息和三角定位原理准确地对目标进行定位。这精确的定位就大大提高了测量的精准度。

最后,在整理数据的时候要充分利用信息管理技术,对测量数据进行信息化,建立相应的数据库,对不同情况的宅基地进行分类处理,根据相关规定对转让购买的宅基地超标面积进行处理,允许暂时的使用,但是超标的宅基地必须要将使用权归还给集体并要明确标注超标范围,以方便之后的管理。

4 结语

综上所述,地籍调查是一项非常长远的工作,农村宅基地的调查也是很烦琐的。但是农村宅基地的调查关系到每一户家庭的权益,我们必须要严格认真对待,建立完整的地籍管理系统,不仅要通过理论来实施,还需要通过实地的考察来对不同的情况进行不同的解决方案。

参考文献

- [1]张兴江.农村宅基地的调查与地籍测量的解决措施[J].建材与装饰,2018(25):229-230.
- [2]段文.农村宅基地的调查方法及地籍测量分析[J].住宅与房地产,2016(6):19.