

土地登记代理人丛书地籍调查(三十五) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_99_BB_E8_c67_466235.htm

第三节 城镇地籍调查成果在城市建设与管理中的应用 我国改革开放之后，城市面貌日新月异，城市管理的难度不断加大。由于城市建设和管理都离不开土地及其附着物，地籍调查成果准确及时地记录了每一宗地的位置、权属、现状及相关数据等基本信息，所以，科学有效地运用这些精确、现势的资料，就可以做到高起点规划，高标准建设和高效能管理。

一、地籍调查成果为城市规划服务

一个城市的规划可分为若干层次或若干阶段，目前通常的划分有总体规划、分区规划和小区详细蓝图规划。一个好的规划依赖于详尽、准确、多时态、多层面的土地及其附着物的空间信息，而地籍调查成果空间上全覆盖地记载了每一块土地及其附着物的不同历史时期的各种基本要素，这正是规划需要的基础资料。有了地籍调查成果的支持，城市规划的合理性、科学性和可操作性会大幅度提高，规划的严肃性和权威性也将得到加强。以往许多规划，弹性不足而刚性有余，产生这种现象的主要原因是规划编制时没有系统的、连贯的、准确的地籍资料。如在旧城区改造规划时，通过查阅地籍资料，就能准确知道拆迁对象的土地是如何取得的、年期多长、地价多少、有多少建筑面积、建造成本等详尽的资料，规划方案的选择就有了可行性，规划效率也会大大提高。通过对辖区内所有地籍信息的全面深入的分析研究，我们可得到以下编制规划时所关心的内容：城市现阶段的发展形态与结构，城市的功能布局现状；商业服务业、

工业仓储和居住等各类城市用地的数量、比例，以及空间分布现状和历史变迁过程；城市对外交通系统的布局以及车站、铁路枢纽、港口、机场等主要交通设施的现状和规模，城市内部交通道路结构的空间布局现状与存在的问题；城市给水、排水、供电、电信、燃气、供热等市政公共设施的配置现状及历史变迁情况；城市公共配套设施，如学校、幼儿园、农贸市场、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施；地价评估图和相关数据。有了以上地籍调查成果提供的多种信息，有助于确定合理的规划指标，使规划内容既有超前预测性，又能符合实际情况，保证规划编制切实可行。在规划实施阶段，利用地籍调查成果现势性，可以随时知道项目是否按规划要求进行建设，准确地监察违章建筑、违法用地的现实情况，并进行及时处理。此外，地籍调查成果也为城市规划的修编工作提供依据。地籍调查成果可用来衡量规划的合理性，规划本身是一种对未来的预测、设想，当这种设想变成为现实时，其是否合理、科学就可以通过分析地籍资料来判定。

二、地籍调查成果为土地管理服务

准确的地籍资料在土地税费征收、征地拆迁、地价政策制定、国有土地的出让与转让管理和土地开发的管理等地政管理工作中有着举足轻重的作用。

- 1.根据地籍调查成果，可以对辖区内的土地利用情况系统、全面把握，为正确地制定土地税费标准体系提供准确的依据；根据宗地的位置、面积、用途、土地级别等信息，结合制定的税率或收费标准及有关法律法规，使土地税费的征收额度更趋合理和透明，土地税费的征收范围也更加明确，使征收工作得以顺利开展。
- 2.对于具体的征地拆迁项目，充分利用地籍调查成果提供的涉及拆迁范围

内的所有宗地的基本情况，包括土地及其附属物的位置、权利人、数量、质量等，从而大大减少野外踏勘的工作量，为征地拆迁补偿的数额确定有了准确的依据，使征地拆迁补偿工作得以顺利进行。

3.充分利用和研究地籍资料，可以正确地制定与政府产业政策匹配的地价政策，为土地的出让、转让、招标、拍卖提供土地价格或价值上的技术支持。

4.运用地籍资料，科学评估和显化国有土地价值，正确地处理土地资产的收益分配，从而合理地实现土地的经济价值，避免国有土地资产的流失。随着我国土地使用制度改革不断深化，土地作为资产这一功能，逐渐为人们所认识。土地作为生产资料的一部分逐渐进入市场，交易日渐活跃，但在规范的房地产市场后面，隐形的房地产市场仍然存在，不少的划拨土地使用权和集体所有制非农建设用地自发地进入市场，土地非法买卖、非法集资建房和合作建房屡禁不止。在这种私下的土地交易中，本应归国家的收益，几乎全部被土地使用者或买卖双方部门、单位或个人侵吞，给国家造成巨大的经济损失，这就是国有土地资产的流失。特别在当前经济体制改革过程中，对股份制改造和资产重组等经济活动，一定要根据地籍资料依法处理国有土地资产，才能确保国有土地资产的安全和增值，防止投机行为的发生，稳定国家的经济。

5.自我国实行国有土地有偿、有期使用制度以来，由于种种原因，土地使用权出让合同的执行情况却不十分明朗，存在签订合同后不按合同规定时间动工、竣工的，未按期履行合同缴交地价款的，更有私下转让国有土地的。土地使用权转让合同和出让合同一经签订，就成为地籍记载的对象。通过日常地籍工作，加强对这些合同的跟踪和监督，必将更加

规范土地使用权的出让和转让，使土地使用权出让合同管理落到实处。6.在制定土地开发供应计划时，根据地籍调查结果可以很方便地统计出历年各类用地的变化规律、开发状态，在此基础上结合当时的产业政策和城市总体规划，就可以制定出合理、科学的土地开发供应计划，从而强化政府对土地市场的调控能力，达到土地资源的优化配置及合理利用的目的。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