

在土地征收工作中做好土地调查

李 鲲¹ 裴 佳¹ 焦 颖²

1. 济南市土地征收和综合整治服务中心 山东 济南 250000

2. 济南轨道交通集团建设投资有限公司 山东 济南 250000

摘要: 本文深入探讨了土地征收流程中土地调查的核心地位及其当前状况。土地调查,作为征收程序的基石,旨在确保征收行为遵循法律、秉持公正、透明进行,同时有效捍卫农民的合法权益。通过分析,揭示土地调查在明确土地权属、推动征收顺畅实施等方面的关键作用,并详尽阐述了权属确认、面积测量、利用现状评估及质量评价等调查关键要素。

关键词: 土地征收; 土地调查; 建议

1 土地征收中的土地调查概述

土地征收中的土地调查是确保征收程序合法、公正、透明的关键步骤,对于保护被征地农民的合法权益至关重要。这一过程涵盖了多个方面,旨在全面了解拟征收土地的现状与属性。第一,土地调查需明确土地的地理位置、权属关系和地类分布等基本信息。调查人员会深入现场,通过实地测量和走访确认土地的边界范围,确保征收范围准确无误。同时,还需核查土地的权属证明文件,以区分集体土地与国有土地,以及土地是个人承包还是集体所有。第二,土地调查会详细记录土地的地类信息,包括耕地、林地、草地、住宅用地、交用地等不同类型的面积和分布。这些信息对于评估土地价值、制定合理的补偿方案具有重要意义;土地上的附着物,如苗圃、果园、药材等也会被逐一记录,以确保补偿时能够充分考虑这些因素。第三,在调查过程中,调查结果需要与被征地农民共同确认,确保数据的准确性和公信力。如有异议,应及时复核并修改。最终,根据实地调查和勘测定界报告,编制土地现状调查报告,为后续的征收工作提供有力支撑^[1]。

2 土地征收工作中土地调查的重要性分析

2.1 确保土地征收程序合法性的必要性

在土地征收工作中,土地调查的首要重要性在于确保整个征收程序的合法性。土地作为宝贵的自然资源,其征收必须遵循国家法律法规的严格规定。土地调查作为征收程序的第一步,通过详尽的现场勘查、权属核查、面积测绘等工作,为后续的征收决策提供了坚实的数据基础。这一过程中,任何疏漏或错误都可能导致征收程序的不合法,进而引发法律纠纷和社会矛盾。因此,土地调查不仅是对土地现状的全面了解,更是对征收程序合法性的严格把控;通过土地调查,可以确保征

收行为符合国家法律和政策的要求,维护土地市场的秩序和稳定,保护国家和人民的共同利益。

2.2 保障土地权益的重要性

土地调查在保障这些权益方面发挥着不可替代的作用。通过细致的土地调查,可以清晰地界定土地的权属关系,明确哪些土地属于被征收范围,哪些土地应得到相应的补偿。同时,土地调查还能够评估土地的价值,为制定合理的补偿标准提供依据。这一过程不仅体现了对农民土地权益的尊重,也确保了补偿的公平性和合理性;土地调查还有助于预防和化解因征地而引发的矛盾冲突,保障社会的和谐稳定。

2.3 促进土地征收工作顺利进行的意义

土地调查对于促进土地征收工作的顺利进行具有深远的意义。通过土地调查,可以提前发现并解决可能存在的权属纠纷、面积争议等问题,减少征收过程中的阻力和障碍。这有助于提高工作效率,加快征收进度;土地调查为制定科学合理的征收方案提供了依据。通过了解土地的类型、质量、用途等信息,可以更加精准地制定征收计划和补偿方案,确保征收工作的针对性和有效性;土地调查还有助于增强征收工作的透明度和公信力^[2]。通过公开土地调查的结果和过程,可以让被征地农民了解征收工作的具体情况和进展,从而增加对征收工作的信任和支持。这种信任和支持是推动征收工作顺利进行的重要动力。

3 土地征收工作中土地调查的具体内容

3.1 土地权属调查

土地权属调查是土地征收工作中土地调查的核心内容之一。它旨在明确土地的所有权和使用权归属,确保征收过程中的权属清晰、无争议。在进行土地权属调查时,首先需要查阅土地登记档案、地籍资料等相关文

件,核实土地的权属信息。随后,调查人员会深入现场,通过访谈土地所有者或使用者、相邻地块权利人等方式,进一步确认土地的权属状况。还需注意核查是否存在土地使用权抵押、查封等限制情况,以确保征收行为的合法性。土地权属调查的结果将直接影响到征收补偿的分配和权益的保障,必须严谨细致,确保准确无误。

3.2 土地面积与界址调查

土地面积与界址调查是通过实地测量和测绘技术,确定征收土地的精确面积和边界范围。这一过程需要使用专业的测量仪器和设备,如全站仪、GPS定位仪等,对土地进行精确的测量和标定。调查人员需根据测量结果绘制详细的地形图和地籍图,标注出土地的边界、拐点等关键信息。同时,还需核实土地的面积数据是否与权属登记信息一致,防止因面积误差而引发的纠纷。土地面积与界址调查的结果不仅为征收补偿提供准确的数据支持,也为后续的规划利用提供了基础资料。

3.3 土地利用现状调查

在土地征收工作中,这一调查内容尤为关键。通过现场勘查和资料分析,调查人员需详细记录土地的利用类型、种植作物种类、建筑物布局等信息。对于不同类型的土地,如耕地、林地、草地、建设用地等,还需进一步分析其利用效益和潜力。这一调查有助于评估土地的价值和征收后的潜在收益,为制定合理的征收补偿方案和土地利用规划提供依据。同时,土地利用现状调查还有助于发现土地利用中存在的问题和不足,为后续的土地整治和改良提供方向。

3.4 土地质量调查

土地质量调查是评估土地生产能力、生态环境和可持续利用价值的重要手段。在土地征收工作中,对土地质量的调查同样具有重要意义;调查人员需对土地的自然条件、土壤肥力、水源状况、环境质量等方面进行全面评估。通过采集土壤样本、检测水质和空气质量、调查植被覆盖情况等方式,获取土地质量的第一手数据。这些数据不仅有助于确定土地的实际价值,还为后续的补偿标准制定和土地利用规划提供了科学依据^[3]。土地质量调查还有助于发现土地潜在的污染问题和生态风险,为制定相应的环境保护措施提供参考。

4 当前土地调查中存在的问题

4.1 调查数据不准确

在当前的土地调查中,一个显著的问题是调查数据的不准确性。这主要源于多个方面:一是技术手段的局限性,部分地区的土地调查可能仍依赖传统的测量方法,受限于设备精度和环境条件,导致测量数据存在偏

差;二是人为因素的干扰,包括调查人员的专业能力不足、责任心不强或受利益驱动而故意篡改数据;三是数据整合和处理的失误,大量的调查数据在汇总、处理和分析过程中,可能因系统缺陷、操作不当等原因而出现错误。不准确的数据不仅影响土地征收工作的公正性和透明度,还可能对后续的规划利用和环境保护造成误导。

4.2 程序不规范

土地调查的程序规范性是确保调查结果有效性和合法性的关键。在当前的实际操作中,程序不规范的问题时有发生。这主要体现在调查流程不清晰、操作步骤不明确、标准不统一等方面。例如,部分地方在土地调查中未能严格按照规定的程序进行,存在随意变更调查范围、省略必要步骤、违反操作规程等行为。此外,监督机制的缺失也是程序不规范的重要原因之一。缺乏有效的监督和问责机制,使得一些不规范的调查行为得不到及时纠正和惩处。程序不规范不仅损害土地调查的严肃性和权威性,也影响了调查结果的客观性和可信度。

4.3 公众参与度不高

公众参与度是衡量土地调查工作民主性和公正性的重要指标。在土地调查中,公众参与度普遍不高,这主要表现在以下几个方面:一是信息公开不充分,部分地方在土地调查过程中未能及时、全面地向公众公布相关信息,导致公众对调查工作的了解不够深入;二是沟通渠道不畅,公众往往难以通过有效渠道表达自己的意见和诉求,影响了他们的参与积极性;三是宣传教育不足,部分公众对土地调查的重要性和意义认识不足,缺乏参与的动力和意愿。公众参与度的不足不仅限制了土地调查工作的透明度和广泛性,也可能导致一些潜在的矛盾和冲突得不到及时发现和解决

5 完善土地征收中土地调查工作的建议

5.1 加强法律法规建设

完善土地征收中的土地调查工作,首要任务在于加强相关法律法规的建设。当前,虽然我国已有一系列关于土地征收和土地调查的法律法规,但随着社会经济的发展和土地市场的变化,这些法规在某些方面已显得滞后或不够具体。建议立法机构及时修订和完善相关法律法规,明确土地调查的主体、程序、标准、责任等关键要素,为土地调查工作提供坚实的法律保障;加大对违法违规行为的惩处力度,设置严格的法律责任追究机制,确保土地调查工作的合法性和规范性;还需加强法律法规的宣传普及工作,提高全社会对土地调查重要性的认识,为土地征收工作的顺利进行营造良好的法治环境^[4]。

5.2 提升技术手段

随着科技的发展,现代测绘技术、遥感技术、地理信息系统等高科技手段在土地调查中的应用越来越广泛。因此,建议加大对土地调查技术研发的投入,推动技术创新和成果转化,提升土地调查的精度和效率;加强对调查人员的专业培训,提高他们的专业技能和操作水平,确保能够熟练使用各种先进设备进行土地调查。另外,还应建立健全的土地调查数据管理系统,实现调查数据的采集、处理、存储、共享和应用的一体化,为土地征收工作提供更加准确、及时、全面的信息支持。

5.3 强化监管与评估

在土地征收的复杂背景下,土地调查工作的质量和效果直接关系到征收活动的顺利进行以及社会和谐稳定;建立健全的监管与评估机制显得尤为重要。这要求我们不仅要明确监管的主体、内容、方式和责任,更要通过一系列科学、系统的手段来确保监管的全面性和有效性。具体而言,应设立专门的监管机构或委员会,负责统筹协调土地调查工作的监管事宜,明确各级政府和相关部门在监管中的具体职责,形成上下联动、左右协同的监管网络。同时,监管内容需覆盖土地调查的全过程,从前期准备到现场调查,再到数据处理和成果提交,每一个环节都应有明确的监管标准和要求。在监管方式上,应灵活运用定期巡查、专项检查、随机抽查等多种手段,形成对土地调查工作的全方位、多层次监管体系。通过定期巡查,可以掌握土地调查工作的整体进展和基本情况;通过专项检查,可以针对特定问题或领域进行深入剖析和整改;通过随机抽查,则可以确保监管的公正性和随机性,避免监管盲区。这些监管方式相互补充、相互支持,共同构建起一道坚实的监管防线。评估体系应基于客观、公正的原则,制定科学合理的评估标准和指标体系,对土地调查工作的成果进行全面、深入的评价。评估结果不仅应作为评价调查工作质量和效果的重要依据,还应作为改进和提升土地调查工作的重要参考。对于评估中发现的问题和不足,应及时反馈并督促相关单位进行整改,确保土地调查工作的质量和效果始终符合要求。通过这样一套完善的监管与评估机制,可以有效保障土地调查工作的顺利进行,为土地征

收工作提供坚实的数据支撑和决策依据。

5.4 增强公众参与度

公众参与是民主决策的重要体现,也是完善土地调查工作的关键环节。为了增强公众在土地征收中土地调查工作的参与度,建议采取以下措施:一是加大信息公开力度,及时、全面地向公众公布土地调查的相关信息,包括调查目的、范围、程序、结果等,让公众了解土地调查工作的全过程;二是拓宽公众参与渠道,通过建立举报机制、设置咨询热线、开展座谈会等方式,为公众提供参与土地调查的平台和途径;三是加强宣传教育,通过多种形式宣传土地调查的重要性、意义和方法等,提高公众对土地调查工作的认识和支持度;四是充分听取公众意见,在土地调查过程中广泛征求公众意见和建议,确保调查工作更加符合公众的期望和需求。通过这些措施的实施,可以有效提高公众在土地调查工作中的参与度和满意度,促进土地征收工作的顺利进行。

结束语

综上所述,土地征收流程中的土地调查工作是保障合法公正征收的坚实基础,对农民权益保障及土地资源合理利用具有深远意义。针对现存挑战,应致力于多维度改进,包括加固法律框架的稳固性、推动技术工具的先进性、构建更为严密的监管评价体系,并积极促进公众的广泛参与。通过这些举措,能够不断精进土地调查工作,为土地征收决策提供坚实的信息基础和科学的依据,促进征收工作的平稳推进,最终达成社会和谐与可持续发展的长远目标。

参考文献

- [1]陈伟锋.在土地征收工作中做好土地调查[J].农经,2023(4):109-111.DOI:10.3969/j.issn.1001-8573.2023.04.035.
- [2]周扬,朱君,朱传广,王翠霞.集体土地征收中的勘测定界关键技术研究[J].地理空间信息,2022,20(11):54-56.
- [3]朱义林,张正宏.土地勘测定界内部权属调查的误区及对策[J].建筑,2022(06):93-94.
- [4]陈江玲,杨绍萍.土地勘测定界的技术流程及数据处理研究[J].测绘与空间地理信息,2021,44(08):194-196.