

KONGJIAN JIANSHE YONGDI WUQUAN YANJIU

空间建设用地物权研究

——南京地铁建设用地物产权属调查与土地登记

南京地铁用地物权研究课题组

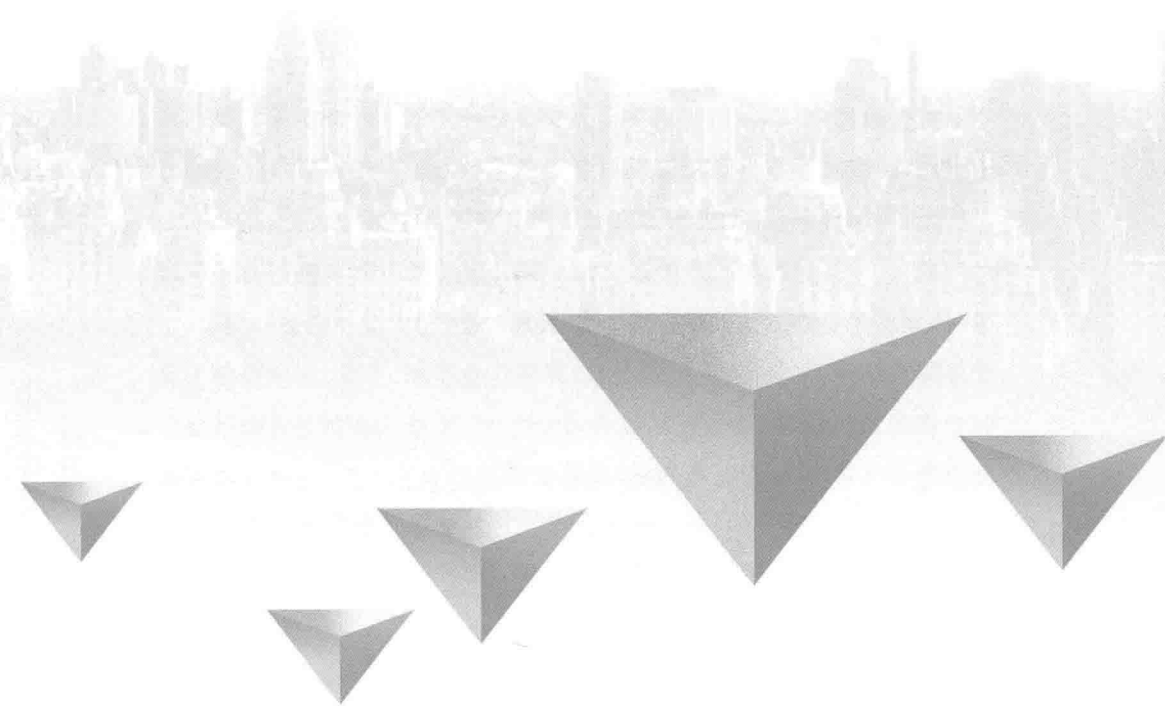


KONGJIAN JIANSHI YONGDI WUQUAN YANJIU

空间建设用地物权研究

——南京地铁建设用地物权属调查与土地登记

南京地铁用地物权研究课题组



图书在版编目(CIP)数据

空间建设用地物权研究 / 南京地铁用地物权研究课题组. — 南京 : 江苏人民出版社, 2015. 1

ISBN 978-7-214-14883-4

I. ①空… II. ①南… III. ①城市建设—土地利用—物权法—研究—中国 IV. ①D923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 295300 号

书 名	空间建设用地物权研究
责任编辑	王 田
出版发行	凤凰出版传媒股份有限公司 江苏人民出版社
出版社地址	南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009
出版社网址	http://www.jspph.com http://jspph.taobao.com
经 销	凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷	南京南海彩色印刷有限公司
开 本	718×1000 毫米 1/16
印 张	12
字 数	228 千字
版 次	2015 年 4 月第 1 版 2015 年 4 月第 1 次印刷
标准书号	ISBN 978-7-214-14883-4
定 价	22.00 元

(江苏人民出版社图书凡印装错误可向承印厂调换)

空间建设用地物权研究

——南京地铁建设用地物权权属调查土地登记研究

课题组

技术指导

组 长:丁和庚(南京市国土资源局、副局长)
于百勇(南京地铁集团有限公司、副总经理)
成 员:王鸿伟(南京市国土资源局、处长)
李坚志(南京地铁集团有限公司、处长)
丁 华(南京市国土资源信息中心、主任)
施凤翔(南京市国土资源信息中心、副主任)
赵荣军(南京市国土资源信息中心、总工)
李世平(南京市国土资源信息中心)

报告编写

组 长:丁和庚 于百勇 丁 华
主 编:李世平
成 员:施凤翔 赵荣军 邹 旭 曾 晖 胡 俊
雷 飞 黄东海 吴 迪 郑中仁

实践操作

组 长:施凤翔 李坚志
成 员:曾 晖 吴晓春(地铁公司)
李世平 邹 旭 郑中仁 胡 俊 黄东海 刘寿福
陆钦网 程瑞敏 雷 飞 徐 佳(信息中心)

序

《大学》曰：“有土斯为民”。土地对于国家、社会、民族甚至个人都有着极其重要的意义。土地资源的空间开发利用程度标志着一个城市乃至一个国家经济与科技的发展水平，直接关系到一个城市甚至一个国家能否持续和谐发展的问题。土地资源的空间开发不仅需要科学合理，更需要通过法律法规程序赋予适当的权利与权益。

“乱花渐欲迷人眼”，以此来形容当前纷繁的社会现象和问题让理论界应接不暇的局面。然而，理论上的真正挑战并不在于提出现象和问题的对策，而在于对产生这些问题的客观规律及其根源制度的认识和反思：土地资源空间开发利用，构建筑物占据空间建设用地权属在空间上的独立性，在同一平面投影交差重叠的复杂性，建设过程的时序性，都对空间建设用地物权及其权利登记造成了极大的困难。

空间建设用地物权探讨及其土地权利登记在国内尚无先例，国外亦无可借鉴之处，本课题人员将工作实践与理论相结合，勇于探索与创新，取得了以下成果：

1. 以地铁用地为例，包括线路用地、站台用地、配套服务用地等，涉及土地的地上、地表、地下空间利用，用地类型多样、权利关系复杂，探索地铁用地权属调查与登记，对于完善我国土地空间权利体系、明晰空间建设用地物权、显化土地空间利用资产价值、规范土地空间产权管理具有重要的理论与现实价值，项目研究意义重大。

2. 基于南京地铁建设用地状况，依据《物权法》《土地登记办法》等法律法规，结合地铁用地特点，研究了地铁建设用地物权的分层设立原则与方法；在地铁建设用地供地、权属调查、土地登记等方面形成了具有

系统性和实际可操作性的解决方案和技术方法,并通过投入实际应用,完成了南京地铁2号线地籍调查与登记,以及地铁1号线南京六城区段线路及地表车站地籍调查与登记,为空间建设用地土地登记开创了先河。

3. 该研究课题的特色与创新:

(1) 确立了地铁建设用地物权分层设立的具体原则、途径与方法,提出了地铁保护用地物权的设想。

(2) 改进特殊建设用地项目供地模式:“前期按地铁规划设计预供地,建成后按实际建设用地现状供地,完善用地手续”;以及地铁商服用地采用协议出让方式补办用地手续的方案。

(3) 针对地铁用地走向基本与城市主干道路一致,具有空间多层次性等特点,探索了地铁权属调查中的地籍区和地籍子区以及宗地设立的原则与方法,此方法对铁路建设用地、河道等特殊带状用地具有应用价值。

(4) 基于二维地籍数据库,为了更加直观、形象的反映地铁站台及其配套建筑用地状况,在地铁建设用地土地登记方面进行了探索改进:一是提出“同站点多宗地归户合并登记,发一本土地证、赋予一个土地证号、详细备注各宗地信息”的方案;二是提出“地下建设用地使用权宗地分层设立,分层制作宗地图,地下土地使用权范围为地下各分层之和”的技术方法,采用“外围设宗、分层调查、整体登记”的方案,实现了多层次地下建设用地使用权宗地分层登记;三是设计了“归户宗地图”、“地下车站分层宗地图”,提出了相应的土地登记审批表、土地登记卡、土地证书的填写方法。

(5) 为避免产生大量冗余的地籍档案,在土地登记方面提出了“一条线路一套申请材料”的方案;为提高地铁地籍档案的系统性,在地籍资料归档方面提出了“依证立卷、整体归档”的方案。

4. 大胆的理论探讨:以地铁建设用地为基础,在其特别保护区范围

设立“建设用地审议权”、控制保护范围内设立“建设用地许可权”。此两项权利的设定,可推广应用于文物、河道、铁路等建设用地,具有实质应用价值。

该课题研究技术方法科学合理,创新性强,经济社会效益显著,具有较强的实际应用和推广价值。

从该课题研究与其成果可以看出,课题组是由一些勤学善思、踏实肯干的工作人员组成。学海茫茫,严谨治学,确非易事,窃以为“若想一时痛快就做秀,若想一世痛快就做实”,干工作做学问皆为此,望参与该课题研究的人员继续做实事,一步一个脚印,更上一层楼,尤其在物权探讨和即将开展的不动产登记方面都有极大的研究空间。

用张培刚老先生箴言“认真,但不必太认真,应适可而止。看透,岂可以全看透,需有所作为”于此,与课题组成员和读者共勉。

王万茂

2015年3月

目 录

第一章 引 言 / 1

- 1.1 研究空间建设用地物权重要性 / 1
- 1.2 建立空间建设用地物权保障体系 / 3
- 1.3 创立空间建设用地物权登记方法 / 3

第二章 土地法律制度 / 5

- 2.1 英美法系的土地制度 / 5
 - 2.1.1 英国的土地制度 / 5
 - 2.1.2 美国的土地制度 / 6
- 2.2 大陆法系的土地制度 / 7
 - 2.2.1 德国的土地制度 / 7
 - 2.2.2 法国土地权益体系 / 9
- 2.3 日本、台湾法系土地制度 / 10
 - 2.3.1 日本土地物权制度 / 10
 - 2.3.2 中国台湾地区土地制度 / 11
- 2.4 中国土地制度与土地权利设立 / 12
 - 2.4.1 土地制度 / 12
 - 2.4.2 土地权利设定 / 13

第三章 空间建设用地物权分立 / 15

- 3.1 国际上空间用地物权体系 / 15
 - 3.1.1 英美法系中空间建设用地物权体系 / 15
 - 3.1.2 大陆法系中德法流派空间建设用地权体系 / 16
- 3.2 空间建设用地物权设定的法律依据 / 18
 - 3.2.1 立法背景 / 18

- 3.2.2 《物权法》确定法律依据 / 19
- 3.2.3 《城市地下空间开发利用管理规定》 / 19
- 3.2.4 地方性法规或文件 / 20
- 3.3 建设用地物权分层设立可行性和必要性 / 21
 - 3.3.1 空间分层设立的可行性 / 21
 - 3.3.2 空间分层设立的必要性 / 21
- 3.4 目前建设用地使用权分层设立存在的主要问题 / 22
 - 3.4.1 法律制度不明晰 / 22
 - 3.4.2 土地管理方式相对滞后 / 24
 - 3.4.3 利益协调机制不完善 / 25
 - 3.4.4 暂未涉及土地权益 / 26
 - 3.4.5 登记制度不完善 / 27
 - 3.4.6 权利冲突缺乏解决规则 / 28
- 3.5 建设空间用地使用权分层设立初探 / 29
 - 3.5.1 明确分层设立的权利主体 / 29
 - 3.5.2 规范空间用地供地方式 / 30
 - 3.5.3 建立统一科学的空间土地使用权登记标准 / 31
 - 3.5.4 建立空间用地使用权权利调解机制 / 32
- 3.6 国内其他城市空间建设用地物权类型 / 33
 - 3.6.1 成都市空间建设用地物权类型 / 33
 - 3.6.2 重庆市空间建设用地物权类型 / 33
- 3.7 南京市空间建设用地物权类型及设置 / 33
 - 3.7.1 空间建设用地物权类型 / 33
 - 3.7.2 空间建设用地物权设置 / 34
- 第四章 地铁建设用地物权探讨 / 35**
 - 4.1 国外赋予地铁建设用地物权状况 / 35
 - 4.1.1 英美赋予地铁建设用地物权权益 / 35
 - 4.1.2 德国赋予地铁建设用地物权权益 / 36

4.1.3	法国的地铁建设用地物权权益 / 37
4.1.4	日本赋予地铁建设用地的物权权益 / 37
4.2	国内城市地铁建设用地物权权益 / 38
4.2.1	成都市地铁建设用地物权权益 / 38
4.2.2	重庆市地铁建设用地物权权益 / 38
4.2.3	台湾地区地铁建设用地物权权益 / 38
4.3	南京市地铁建设用地物权权益 / 39
4.3.1	地铁地表建设用地使用权 / 39
4.3.2	地铁地下建设用地使用权 / 39
4.3.3	地铁地上建设用地使用权 / 40
4.3.4	地铁特别保护区用地物权 / 41
4.3.5	控制保护区范围用地物权 / 42
4.3.6	地铁地表建设用地地役权 / 43
第五章	地铁用地现状分析 / 44
5.1	地铁建设用地来源 / 44
5.1.1	正常办理了用地手续的建设用地 / 44
5.1.2	需补充完善用地手续的地铁建设用地 / 45
5.1.3	协议用地 / 46
5.2	地铁建设用地性质 / 46
5.2.1	直接用地的土地性质 / 46
5.2.2	特别保护用地的土地性质 / 47
5.2.3	控制保护区用地的用地性质 / 47
5.3	地铁建设用地分类 / 48
5.3.1	按重要性分类 / 48
5.3.2	按空间位置分类 / 49
5.3.3	按时限分类 / 50
5.3.4	按经济价格性分类 / 51
5.3.5	按建设用地的用途分类 / 52

5.3.6 地铁建设用地空间状态 / 52

第六章 地铁建设用地供地 / 56

6.1 地铁建设用地供地方式探讨 / 56

6.1.1 地铁建设用地的特点 / 56

6.1.2 国有土地区域供地方式 / 57

6.1.3 集体土地范围地铁建设用地供地方式 / 58

6.2 地铁配建商服用地协议出让供地 / 59

6.2.1 地铁商服用地与普通商服用地的区别 / 59

6.2.2 地铁商服用地的先预后协方式出让 / 60

6.3 地铁建设用地范围确定 / 60

6.3.1 地铁建设用地范围确定原则 / 60

6.3.2 详细测绘编制地籍地形图 / 61

6.3.3 地铁地表建设用地范围的确认 / 61

6.3.4 地铁地下建设用地范围 / 62

6.3.5 地铁地上建设用地范围 / 64

6.4 地铁建设用地“范围”表示方法 / 64

6.4.1 三维“范围” / 64

6.4.2 地铁建设用地“范围” / 66

6.5 地铁建设用地的特别保护用地区和保护用地区
范围确定 / 67

6.6 完善地铁建设用地供地程序 / 68

6.6.1 地铁建设用地供地程序 / 68

6.6.2 地铁地表用地供地程序 / 68

6.6.3 地铁地下、地上建设用地供地程序 / 68

6.6.4 整条地铁线路统一完善供地手续 / 69

6.6.5 地铁建设用地的保护区和特别
保护区用地权源 / 69

第七章 地铁建设用地地籍调查工作方法探讨 / 70

7.1 地籍调查区(子区)的设定原则 / 70

7.1.1 空间分设 / 70

7.1.2 区划分立 / 70

7.1.3 只断不切 / 70

7.1.4 整站合一 / 71

7.1.5 垂直分立 / 71

7.1.6 联体归并 / 71

7.2 宗地 / 71

7.2.1 宗地设立的原则 / 72

7.2.2 宗地设立 / 72

7.3 宗地边界的确认 / 78

7.3.1 地铁建设用地宗地边界特点 / 78

7.3.2 边界确认原则 / 78

7.3.3 实际确认 / 79

7.3.4 界标的设置 / 80

7.4 地籍图的绘制 / 81

7.4.1 成都市地籍图的编绘 / 81

7.4.2 重庆市地籍图的编绘 / 81

7.4.3 南京市地籍图的编绘 / 81

7.5 宗地图的绘制 / 82

7.5.1 地表宗地图 / 83

7.5.2 地下宗地图 / 84

7.5.3 地上宗地图 / 85

7.6 地铁建设用地现状图 / 85

7.6.1 图名 / 86

7.6.2 编绘单元 / 86

7.6.3 图面信息 / 86

- 7.7 地籍调查土地登记申请 / 87
- 7.8 地铁建设用地地籍调查 / 87
 - 7.8.1 地下建设用地地籍调查 / 87
 - 7.8.2 地面建设用地的地籍调查 / 88
 - 7.8.3 地上建设用地的地籍调查 / 88
- 第八章 地铁建设用地土地登记与地籍资料归档 / 89
 - 8.1 地铁建设用地土地登记 / 89
 - 8.1.1 完整不分立 / 89
 - 8.1.2 用途分设 / 89
 - 8.1.3 设专项土地权利 / 90
 - 8.2 多宗地合一归户登记 / 90
 - 8.2.1 地下车站地表配套设施、设备用地多宗地
合并归户登记 / 90
 - 8.2.2 地上站台和地表站台综合体用地
多宗合并归户登记 / 91
 - 8.3 多层地下车站归户登记 / 93
 - 8.3.1 地下分层登记数据管理困难 / 93
 - 8.3.2 地下多层间互为关联 / 93
 - 8.3.3 地下登记办法 / 93
 - 8.4 地铁建设用地土地登记审核 / 94
 - 8.4.1 系统总审 / 94
 - 8.4.2 图图对比 / 95
 - 8.4.3 数数对比 / 95
 - 8.4.4 图数一致 / 95
 - 8.5 土地登记审批表、土地登记卡、土地证书的制作 / 95
 - 8.5.1 审批表、土地登记卡 / 95
 - 8.5.2 土地证书 / 98

8.6	地铁建设用地土地登记地籍资料归档探讨 / 102
8.6.1	地铁建设用地的自身特性 / 102
8.6.2	地铁建设用地地籍资料特殊性 / 102
8.6.3	依证立卷 / 102
8.6.4	整体归档 / 103
8.6.5	归户登记合并档案有优点 / 103
第九章	地铁建设用地物权经济性探讨 / 104
9.1	环境经济因素分析 / 104
9.1.1	城市性质、经济现势、地理特性 / 104
9.1.2	城市建设规划与土地利用状况 ——地铁先导性 / 105
9.2	地铁商业配套用地物权的经济价值评述 / 105
9.2.1	地铁商铺渐成规模 / 105
9.2.2	枢纽站、起点站商铺看好 / 105
9.2.3	产权地铁商铺渐多 / 106
9.2.4	地铁商业发展潜力巨大 / 106
9.2.5	地铁带动沿线物业升值,地铁商业将成 新的黄金投资热点 / 108
9.3	地铁公共设施用地物权的经济价值评述 / 109
9.3.1	直接经济性评述 / 109
9.3.2	延伸经济价值——地铁产业链详述 / 110
9.3.3	间接经济价值 / 111
第十章	成果与展望 / 112
10.1	研究的基础工作 / 112
10.2	研究工作的实际成果 / 113
10.3	创新性 / 114
10.4	主要成果 / 115
10.5	展望及建议 / 116

专题研究 1 地役权研究 / 117

- 1.1 各国地役权法律规定 / 117
 - 1.1.1 国外代表性地役权的法律规定 / 117
 - 1.1.2 我国的地役权法律规定 / 118
- 1.2 地役权的概念与特征 / 118
 - 1.2.1 概念 / 118
 - 1.2.2 一般特征 / 119
 - 1.2.3 法律特征 / 120
- 1.3 地役权的分类 / 121
- 1.4 地役权的权益分析 / 122
 - 1.4.1 地役权的取得 / 122
 - 1.4.2 地役权与相邻权比较 / 122
 - 1.4.3 地役权的效力 / 122
- 1.5 地役权法律规定的不完善性分析 / 123
 - 1.5.1 《物权法》中对地役权规定的完善性分析 / 123
 - 1.5.2 登记无规可依 / 124
 - 1.5.3 其他相关法律法规未作补充 / 124
 - 1.5.4 各项法律法规规定无操作性 / 124
- 1.6 地役权设立 / 124
 - 1.6.1 设立地役权的主要目的 / 124
 - 1.6.2 土地管理工作中应当设立的地役权 / 125
 - 1.6.3 依公众法规设立作用与意义 / 126

专题研究 2 地役权权属调查与登记 / 127

- 2.1 地役权权属认定的依据 / 127
 - 2.1.1 法律规定 / 127
 - 2.1.2 部门、地方法规 / 129
 - 2.1.3 地方政府部门规定 / 130
 - 2.1.4 公众原则 / 130

2.2	地役权权属调查的原则与程序 / 131
2.2.1	地役权权属调查的单元 / 131
2.2.2	地役权权属调查的内容 / 131
2.2.3	地役权权属范围的认定 / 132
2.2.4	地役权权属调查的程序 / 132
2.3	地役权登记 / 133
2.3.1	地役权登记的准备 / 133
2.3.2	地役权登记的内容 / 133
2.3.3	地役权证书 / 133
2.4	地役权登记的实际操作与意义 / 134
2.4.1	地铁用地地役权登记 / 134
2.4.2	文物用地地役权登记 / 134
2.4.3	水利用地地役权登记 / 135
2.5	结束语 / 136
专题研究3 建设用地审议权、许可权研究 / 137	
3.1	基本概念与特征 / 138
3.1.1	建设用地审议权 / 138
3.1.2	建设用地许可权 / 140
3.1.3	建设用地审议权与建设用地许可权的异同点 / 140
3.2	建设用地审议权、许可权的设立 / 141
3.2.1	设立的可行性 / 141
3.2.2	设立的必要性 / 144
3.2.3	权利的取得 / 145
3.2.4	权利的效力 / 145
3.3	建设用地审议权、许可权与地役权差异分析 / 145
3.3.1	共性 / 145
3.3.2	不同点 / 146
3.4	建设用地审议权、许可权的不完善性分析 / 146

3.5	建设用地审议权、许可权设立的应用 / 147
3.5.1	地铁建设用地的应用 / 147
3.5.2	水利工程中的应用 / 148
3.5.3	固定文物建设用地中的应用 / 148
3.5.4	其他类型 / 149
3.6	结束语 / 149
专题研究4 归户合并登记与依证立卷研究 / 150	
4.1	归户合并登记 / 150
4.1.1	定义 / 150
4.1.2	限定条件 / 151
4.1.3	形成成果 / 151
4.1.4	实际应用 / 151
4.2	依证立卷、项目排列 / 159
4.2.1	地籍资料特点 / 159
4.2.2	简化登记申请 / 160
4.2.3	分宗调查、资料齐全 / 160
4.2.4	依证立卷 / 160
4.2.5	整体归档 / 161
4.2.6	归户登记合并档案有优点 / 161
4.3	结束语 / 161
名词注释 / 162	
参考文献 / 164	
后 记 / 166	