

新华时评

李克强签署国务院令 公布《不动产登记暂行条例》

新华社北京12月22日电 近日,国务院总理李克强签署第656号国务院令,公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。

《条例》共六章三十五条,对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

《条例》明确由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作,同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作,并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。

《条例》规定了登记簿的登记内容,要求登记机构设立统一的不动产登记簿,将不动产的自然状况、权属状况、权利限制状况等事项准确、完整、清晰地予以记载;规范了登记形式,要求登记簿原则上采用电子介质,暂不具备条件的,可以采用纸质介质;细化了保管责任,要求登记机构建立健全相应的安全保护制度,永久保存登记簿,配备安全保护设施,任何人不得损毁登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项,登记簿损毁、灭失的,要依据原有登记资料予以重建等。

为方便群众申请登记,减轻申请负担,《条例》简化了申请程序,强调当场审查的原则,对不符合法定条件不予受理的,以及不属于本机构登记范围的,要书面告知申请人,并一次性告知需补正内容或者申请途径,否则视为受理;登记机构能够通过实时互通共享取得的信息,不得要求申请人重复提交。

《条例》要求国土资源部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享;国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等不同部门之间要加强不动产登记有关信息

互通共享。

《条例》按照物权法的有关规定,把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人,有关国家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料;查询登记资料要向登记机构说明查询目的,不得将查询获得的资料用于其他目的,未经权利人同意,不得泄露查询资料。

为维护物权稳定,保护不动产权利人合法权益,《条例》还明确,本《条例》施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效,不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的变化而受到影响。



新华时评

不动产登记能否把“砖”引“玉”

新华社记者 王立彬 刘 敏

12月22日,国务院正式公布《不动产登记暂行条例》。从2007年物权法出台时就提出不动产实行统一登记制度,迄今已过7年。

值得关注的是,在保护个人产权隐私与房产信息透明化之间,群众更关注后者。即便不动产统一登记的法理、法源上都不直接指向反腐,但近日一项网络调查显示,近9成受访者支持条例出台后“以房查人”反腐。

群众并非不明白、不珍惜自己的隐私,也不是不认法律这个“理儿”,而是对捆绑于房地产之上的腐败行为深恶痛绝。中纪委网站公布的多轮巡视情况显示,房产领域腐败仍是重灾区。此外,屡屡被揪出的“房叔”“房婶”,动辄拥有数十套房产。也正因如此,难免有人抱着“宁可不要隐私权,也要把贪官拉下马”心态。

自从不动产登记暂行条例工作启动以来,在各种座谈会上,参与立法的专家一直不厌其烦,解释《不动产登记暂行条例》与“阳光立法”性质之不同。《不动产登记暂行条例》属于私法范畴,包括公务人员财产申报制度在内的“阳光立法”属于公法范畴。物权法所说的不动产信息“公开”,是指对不动产交易利害关系人,不同于公法意义上的“公示”“公告”。公示公告,有社会监督性质,说明涉及公共利益事项,大伙要睁大眼睛,防止损害公共利益现象发生。世界各国“阳光立法”针对的是官员,有强力的执法权,可以无孔不入,但不适用普通民众。

还清白者以清白,让腐败者无处遁形;将隐私权放进“保险箱”,让腐败现形于“聚光灯”。这需要一个完整的法治体系,不能混为一谈,也无法互相取代。我们希望《不动产登记暂行条例》能成为一块“砖”,不是拍人的砖,而是把阳光立法那块“玉”引出来的“砖”。

《不动产登记暂行条例》22日正式公布。离明年3月1日实施,还有三个来月。趁这段时间,我们可以自己普及一下不动产登记是什么,有啥用。

就从咱们的家说起吧。

房地统一:对我们来说最直接、最紧要

对城里人来说,不动产统一登记,最直接的是房地统一。我们经常说房地产,其实房产、地产是两码事儿。按国际标准,只有地产,没有房产,所谓的不动产是指地产及其上面的建筑物。因为在物理世界,只有土地是“不动”的。因此,不动产登记,让土地管理部门“牵头”做,还是有道理的。

我国情况特殊。按宪法,我国城市土地是国有制。我们的普通商品房,房子是所有权,土地是使用权。大家知道,国有土地使用权有70年期限。所以我们就犯嘀咕——这不就成了租用吗?对。但经济法上有说法,无期限或非常长期的使用权,就相当于所有权了。因此《中华人民共和国物权法》,原则上规定住房70年后,土地使用权自动延期——尽管缺乏细则,也不清楚是不是免费。

《物权法》的规定相当原则,有待具体的细则。我们已经等了7年。在物权法各项细则中,有前提意义的就是《不动产登记条例》(现在加上了“暂行”二字)这部条例,就是要实行不动产统一登记。当然包括房产与地产的统一。

有房子的人,都特别珍惜自己的房产证,但从法理上说,“房产证”更牢靠。没有“地本”的房本,那是相当虚幻的。为了老百姓切身利益着想,实施不动产登记就是要落实物权法要求,包括推动房产与地产统一,就是变成一

个本本。这就是法学家们经常说的“不动产登记核心要件是登记簿”的意思。

农村才是不动产的“广阔天地”

对于不动产登记,城里人比较关心自己的房子。但对于我们国家来说,最大一笔不动产,在城市的环路以外——广大农村地区。

我们有些人老家是农村的,至少都与农村沾亲带故。自驾车、乡村游、农家乐等,使我们离农村越来越远。从产权上看,我们离农村不动产并不远,我们很多人住房的土地就是从农村征地来的。

宪法规定,我国农村和城郊实行土

要改变这一点。以农村承包地为大头,农村宅基地、农村集体建设用地的流转、改革,会使农村土地“活”起来,使农民获得更多财产权。而这些改革的前提,就是明确的权属关系,也就是不动产统一登记。就是要明确这块玉米地是谁家的,把权属证书发到承包经营权或使用权人手里,这块地才能更顺利、完整地流转,所有权、承包权、经营权才谈得上清晰分离。土地流转、农地“入市”就具备了前提条件。这样,农村不动产就值钱了。

您可能动心了。但还是得告诉您,“小产权房”不得进行不动产登记。不

治贪也要依法。“种瓜得瓜,种豆得豆”。一部法规的生命力在于法理依据和法源。物权法未赋予不动产登记“反腐”功能。

但我们的世界从来都不像法学讲义那样讲逻辑。我们知道《不动产登记暂行条例》没有“反腐”法律功能,但老百姓就希望它发挥“反腐”作用,因为“阳光立法”或“阳光法案”缺位。物权法也好,不动产登记条例也好,作为私法,并不属于“阳光立法”范畴。

“阳光立法”属于公法范畴,主要指公职人员财产公示法或领导干部财产申报法。物权法所说的登记资料“公开”,是对利害关系人而言的,不同于行政法意义的“公示”“公告”,不是要全社会监督。

从国际经验看,“阳光立法”针对官员立法,属于官吏立法体系,不能针对全体民众。全世界130多个国家和地区正是这样做的。但没有国家要求全体民众公开财产吧。还是打个比方:《不动产登记暂行条例》,可以发挥“反腐”功能,相当于把锄头当武器。锄头当然可以做武器,包括保家卫国的武器,但再好的锄头,打鬼子也不如枪炮。这枪炮就相当于官员财产申报法。当然,得慢慢来,而不动产统一登记,确实是今后一系列法治建设的砖,而且属于第一块砖,心急吃不了热豆腐,我们得耐心一些,先用锄头把庄稼种好。

不动产登记,就从咱们家说起吧

新华社记者 王立彬

地集体所有制。由于经济社会发展水平限制,我国农村集体土地在流转、交易、抵押等方面市场空间尚未打开。相对于城市房地产,农村土地可交易性差,自然在“价格”上没优势。

但价格上没优势,不影响价值上有绝对优势。物权法及《不动产登记暂行条例》,在法律上界定了农村不动产的范畴,包括耕地、林地、草地、海域等,就是山水林田湖。英国人认为,只有乡村地产才是真的不动产——某种意义上确实就是这样,就像电影《飘》的那句台词“只有土地是永恒的”。我们七八十平方米住房,不能与农场、庄园、森林、海岛同日而语。

您会说,可是农村不动产交易性太差呀。对,但《不动产登记暂行条例》就

不动产登记,并不能改变全世界都通行的土地用途管制,也不可能改变宪法规定的土地所有制。

并非为反腐,但可能会“倒逼”反腐

《不动产登记暂行条例》出台,关于“以房查人”“查房反腐”话题不免又热起来,网上还有人进行“票决”。对此,我们内心相当矛盾:一方面,我们很想一路畅通无阻,想查谁就查谁,把那些贪官污吏、房婶房叔统统揪出来;可另一方面,我们又担心自己及父母子女住地全部地理坐标、门牌号码甚至户型结构、卧室客厅结构都被公之于众,弄得全世界人都知道。

这种矛盾态度可以理解。因为坚持“查房反腐”的人,可能是病急乱投医,是没有办法的办法。要依法治国,

今日关注
“不动产登记”

