

# 不动产登记有啥用,从咱们家说起吧 “小产权房”不得进行登记

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啥子,有啥用。就从咱们的家说起吧。

## 房地统一:“地产证”更牢靠

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,无限期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

## 农村是不动产的“广阔天地”：“小产权房”不得登记

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

## “查房反腐”:并非为反腐,但可能会“倒逼”反腐

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,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

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,“地产证”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,实施不动产统一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。

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,但条例就要改变这一点。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。

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。

据新华社

## 不动产登记之问:吓到了哪些人

### 1.不动产登记后谁能查?

只有权利人、利害关系人、有关国家机关可以依法查询、复制不动产登记资料。

### 2.什么时候能查不动产?

2014年——建立基础性制度

2015年——健全配套制度

2016年——全面形成制度体系

2017年——实现不动产登记信息共享,依法公开查询

### 3.小产权房会不会因此转正?

小产权房是非法的,不动产登记不会将其转正。

### 4.能否查海外资产?

不动产登记条例不涉及海外资产的登记和查询。

### 5.申请不动产登记都要准备点什么资料?

主要准备6项内容:需要填写登记申请书;携带申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;不动产界址、空间界限、面积等材料;与他人利害关系的说明材料;法律、行政法规以及条例实施细则规定的其他材料。

### 6.不动产登记和百姓有什么关系?

不动产登记工作完成后,市民不需多处跑,在指定办公地点就能一步查询,避免产权交叉或冲突。

不动产统一登记是一系列重大改革的基础,比如赋予农民更多财产权利,保障农户宅基地用益物权,建立城乡统一的建设用地市场、集体经营性建设用地“农地入市”等。

### 7.不动产登记吓到了谁?

吓买房者:为房地产税铺路?短期内并不能实现,要看房地产税的立法推进情况。

吓卖房者:房价会下降?对二手房短期内有影响,但是真正要让房价下降有困难。

## “不动产登记”酝酿史

2007年颁布的《物权法》规定,“国家对不动产实行统一登记制度,统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”

2013年3月,全国人大审议通过《国务院机构改革和职能转变方案》,明确“建立不动产统一登记制度”。国务院办公厅随后下发任务分工通知,要求2014年6月底前出台《不动产登记条例》。

2013年11月20日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,决定整合不动产登记职责,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由国土资源部承担,理顺部门职责关系,减少办证环节,减轻群众负担。

2014年4月21日,国土部给出不动产统一登记时间表:在2014年建立统一登记的基础性制度,2015年推进统一登记制度的实施过渡,2018年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成。

2014年5月,不动产登记局正式挂牌,决定按照人随事走的原则,适当加强国土资源部相关机构和人员,在国土资源部地籍管理司加挂不动产登记局牌子。

2014年5月,国土资源部通过的立法计划显示,《不动产登记条例》已由6月底前出台变为6月底前力争报出送审稿,年内完成立法。

2014年7月23日,国土资源部表示,社会广泛关注的《不动产登记条例》在广泛听取有关机关、组织和公民意见基础上,正在依法加紧起草制定。

2014年7月30日,李克强总理主持召开国务院常务会议,讨论《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,决定向社会公开征求意见。