



警惕建筑节能走过场

14 版

春季家装不断升温

15 版

八百里伏牛看栾川

16 版

中原楼市新闻解读

奠定房地产行业发展之基

物权法：让业主做主

历史上,从来没有一部法律,像物权法这样,历经七次审议之多;也很少有一部法律,能引起民众如此高度的关注;更没有一部法律,轰动得引发一场被称为“建国以来学界第三次意识形态大讨论”的“盛事”……

物权法草案作为此次“两会”的焦点之一,将对广大民众的生活和切身利益有什么影响?在支持和反对的各种声音中,作为立法机关的全国人民代表大会是否充分采纳和考虑了呢?法学专家普遍认为,物权法将从民事基本法的层面确认中国经济体制改革的成果,并为共同富裕、社会财富的积累、国家的富强奠定坚实的法律基石。

中原楼市

- 楼市聚焦 13 版
楼市综合 14 版
置业家居 15 版
旅游休闲 16 版

2007年3月21日 星期三
统筹 赵顺利 编辑 陈茜
电话:67655197 67655266
E-mail:zzrbzyls@163.com

物权法草案解读

[关键词]财产保护

私人合法财产禁止侵占

规定:国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

解读:这一规定,体现了对不同物权主体实行平等保护的原则,也体现了宪法的精神。

专家表示,物权法讲的平等,包括三方面的内容:一是各种市场主体对相同的物权享有同等的权利;二是适用相同的市场交易规则;三是当其物权受到侵害时,侵权人应当承担同样的民事责任。

对于私人财产的保护,草案规定:“私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权。”“个人的合法财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、破坏。”专家指出,国家保护的私人财产,当然是合法的财产,非法取得的财产非但不受法律保护,还要承担相应的法律责任。

[关键词]车位

车位车库首先满足业主需要

规定:建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、出租或者附赠等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

解读:随着住房制度改革和高层建筑物的大量出现,住宅小区越来越多,车库、车位归属所有的问题逐渐成为老百姓关注的焦点。

草案规定:“建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

车库、车位不像电梯、楼梯、绿地那样可以共有公用,它一般都是由业主专有和专用的;而且在买房过程中,通常都是和开发商约定,这些约定可能是出售、出租或者附赠。目前草案对车库问题的规定是由当事人约定;对于占用公用道路和其他公共场地的车位,草案则规定为共有。

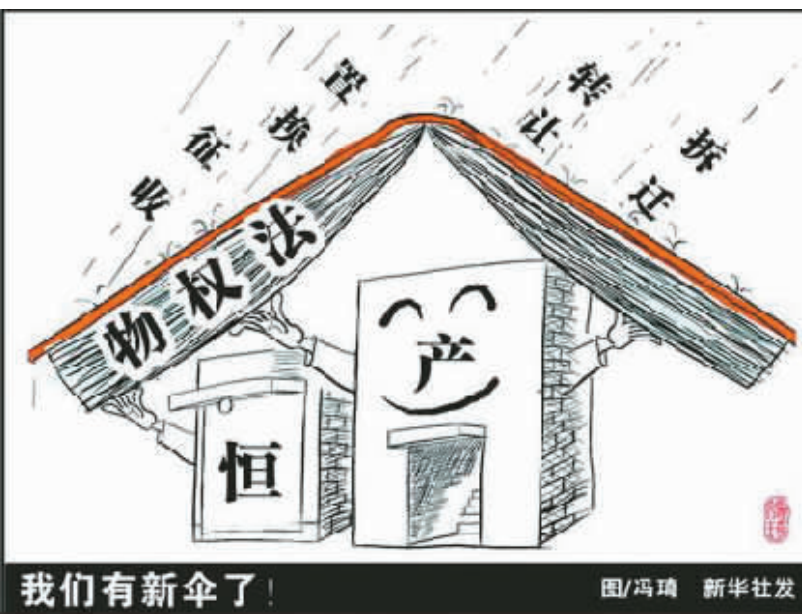
[关键词]物业

业主有权更换物业

规定:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务机构或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

解读:短短十几年来,物业服务机构从无到有、从小到大,已经成为覆盖最广,对群众生活产生重要影响的行业,而业主和物业服务机构之间的纠纷也逐渐多了起来。

专家表示,高层建筑住宅小区越来越多,业主的建筑物区分所有权已经成为私人不动产权中的重要权利。立法者需要特别给予关注,认真对待。



图/冯琦 新华社发

[关键词]房产证

不动产实行统一登记制度

规定:不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。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。

解读:房产证难办,是现在许多购房者共同面对的问题。主要原因是,办理房产证,需要面对十分繁琐的手续,需要跑国土、房管等多个部门,办理中途往往还要补充各种资料。

专家指出,不动产登记是建立物权制度的重要基础。物权公示这一物权法的重要原则,在不动产领域就需要依靠登记制度来保障。草案规定,不动产权利的设立、变更、转让和消灭,依法应当登记的,自记载于不动产登记簿时产生效力。不动产登记簿由登记机构管理。不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的,可以申请更正登记。

[关键词]采光权

新建房屋不得妨碍相邻房屋采光

规定:建造建筑物,不得违反国家有关工程建设标准,妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。不动产权利人不得违反国家规定排放大气污染物、水污染物,弃置固体废物,排放噪声、光、电磁波辐射等有害物质。

解读:一段时间以来,一些城市在对新建住宅楼规划审批环节中存在漏洞,使新建建筑物层数、间距不符合建筑规划国家标准,遮挡相邻建筑采光。

物权法草案指出,不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。不动产权利

人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的,应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的,应当给予赔偿。

[关键词]征地

征收民宅应保障其居住条件

规定:征收单位、个人的房屋及其他不动产,应当给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

解读:征收集体所有的土地和城乡居民的房屋,关系人民群众的切身利益,社会普遍关注。

依据宪法,草案规定,为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。同时,草案对征收补偿的原则和内容作了规定。

征收集体所有的土地,应当支付土地补偿费、安置补助费,地上附着物和青苗的补偿费等费用,并足额安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

[关键词]住宅

住宅用地使用权届满70年自动续期

规定:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。

解读:70年后住宅建设用地使用权期满,我们的房子怎么办?许多百姓为70年后自己住宅的命运焦虑不已。自动续期让百姓不再焦虑。

建设用地问题事关国计民生,草案设专章对建设用地使用权进行规定。专家表示,我国实行最严格的耕地保护制度,严格控制

农用地转为建设用地。这是保障国家长远发展、经济平稳、社会安定的必然要求。

[关键词]农用地

农民土地承包期满可继续承包

规定:土地承包期届满,由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

解读:据了解,在草案审议过程中,对土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押能否放开,一直存在不同意见。有的赞成草案的规定,有的认为应当放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押,以缓解农民贷款难。

目前,我国农村社会保障体系尚未完全建立,土地承包经营权和宅基地使用权是农民安身立命之本,从全国范围看,现在放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押条件尚不成熟。

物权法名词解释

- 物权:对物的权利。
●自物权:即所有权,依法对自己的物享有的权利。
●他物权:在他人之物上依法享有的权利。
●用益物权:在他人之物上依法享有使用、收益的权利。
●土地承包经营权、建设用地使用权:在国家、集体所有的土地上建房、盖房、修路等方面的权利。
●宅基地使用权地役权:利用他人修的道路通行或限制他人的建筑物加高以开阔自己视线等方面的权利。
●典权:不想把自己的住房出卖,但为了融资把住房交给典权人使用、收益的权利。
●居住权:因各种原因,为家庭成员以外的人设立的长期居住的权利,不包括房屋租赁等情形。
●担保物权:就他人的担保物依法享有优先受偿的权利。
●抵押权:自己继续居住房屋但将该房屋作为担保物等情形下享有的担保物权。
●质权:为了融资把自己的汽车、文物等交给权利人保管等情形下享有的担保物权。
●留置权:运输部门在未付清运费时扣留货物等情形下享有的担保物权。

相关链接

什么是物权法

物权是法律术语,很多人不知道其含义。物权是指公民、法人依法享有的直接支配特定物的财产权利。

物权一般分为三类,即财产所有权、用益物权和担保物权。财产所有权是指所有人依法对其财产享有的占有、使用、收益、处分的权利,如国家所有权、集体所有权、个人所有权等。用益物权是指以物的使用、收益为目的的物权,如国有土地使用权、宅基地使用权等。担保物权是指以担保债权为目的,即以担保债务的履行为目的的物权,如抵押权、质权、留置权等。

刘清

●我的故事 我精彩 ●《我的购房经历》征文大赛选登

买房千千结

父亲母亲住在一个三室一厅的老房子里,十几年了。那是上个世纪80年代的老房子。说是三室一厅,其实就是并排四个房间,连个厨房都没有;临街,太吵;顶楼。冬天,冷得像冰窖;夏天,热得像蒸笼;到了雨季,大大小小的黑蚯蚓便自觉地爬满了房顶和墙壁。更要命的是室内终年不见阳光,四个房间全在背阴面。为人子女的我看着父母住在这样的房子里,心里自然不是个滋味。

父亲一天天老去,只有买三室一厅;别的要求不说,至少要朝阳。爸爸妈妈住了太久没有阳光的房子了;离医院近一点,有个三灾两病头疼脑热的,也方便就医;环境好点吧,不吵不闹安安静静,有点花草草的,好颐养天年;最好有暖气,老人冬天不受罪;面积不用太大,90平方米以下,两居室,够用就行。就想买这样一个房子。

这几年来看着郑州的房价一个劲儿地涨,周边的房价也在涨,总觉得自己是旁观者,没想到自己有一天也会加入买房大军。悠悠在楼市转了一圈儿,懵了。一个一般的90平方米的顶楼也要十几万!至于三楼以下,没有20万下不来,还不带装修。我一个职员,不吃不喝也要20多年!更何况,我连首付也付不起。买房?此时我真觉得自己是螳臂当车不自量力了。

想来想去,我把目光转向了二手房。没想到水涨船高,二手房也还真不便宜;并且,一时半会儿的哪有那么合适的二手房呢?要么偏僻,要么层高,要么太吵,要么没证,要么质量太差,要么户型不好,如果条件都好,那一定很贵。虽说看的是旧房,可是货真价实。

陈平



正在约稿

“我的购房经历”面向全市各阶层读者征稿,字数800字以内。要求:发生在身边的真实购房经历。稿件寄至:郑州市陇海西路80号郑州白报社608室中原楼市编辑部收。E-mail:zzrbzyls@163.com

林喆

简讯

金水区房管局

展开资产财务清查工作

本报讯 根据《河南省行政事业单位资产清查实施办法》和《金水区行政事业单位资产清查工作方案》的要求,金水区房产管理局即日开展了资产和财务清查工作,各科室、所、公司对本部门基本情况、财务情况以及资产情况进行逐项、逐件清理、核对、查实账务和财产。

孟彦华 马永涛