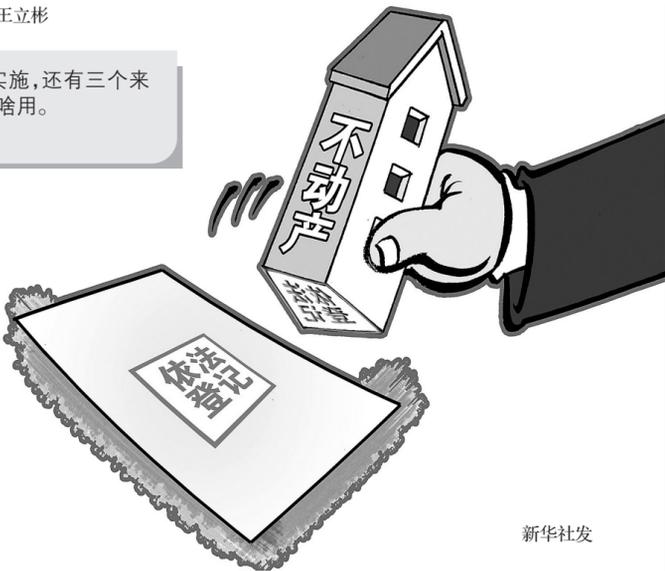


# 不动产登记 就从咱们家说起吧

新华社记者 王立彬

《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啥子，有啥用。就从咱们的家说起吧。



新华社发

## 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，只有地皮，没有房产，所谓的不动产是指地皮及其上面的建筑物。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《不动产登记暂行条例》（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。

## 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，我们很多人住着的土地就是从农村征来的。

宪法规定，我国农村和城市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围，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正的不动产——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，想查查谁查谁，把那些贪官污吏、“房姐”“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《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”缺口。《物权法》也好，《不动产登记暂行条例》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。

## 短评

# 不动产登记能否抛“砖”引“玉”？

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

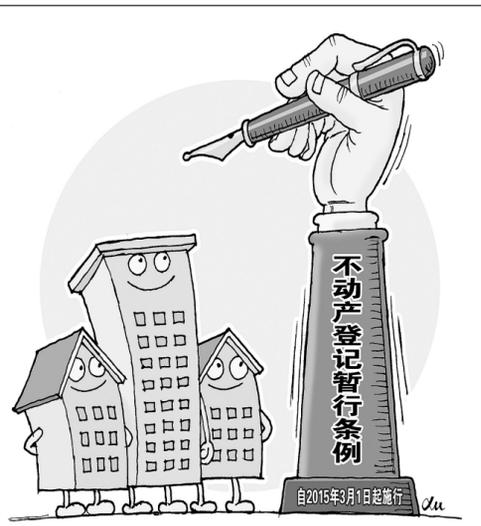
视情况显示，房产领域腐败仍是重灾区。此外，屡屡被揪出的“房叔”“房婶”，动辄拥有数十套房产。也正因此，难有人抱着“宁可不要隐私权，也要把贪官拉下马”心态。

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”性质不同。《不动产登记暂行条例》属于私法范畴，包括公职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，有强大的执法权，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”下。这需要一套完整的法治体系，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》能成一块“砖”，不是拍人的砖，而是把阳光立法那块“玉”引出来的“砖”。

新华社北京12月22日电



出台

新华社发 徐骏作

## 河南再公布一批绿色装饰装修材料优级品

本报讯(记者 覃岩峰)昨日，记者从省住房和城乡建设厅了解到，我省公布第五批通过达标的绿色装饰装修材料优级品，郑州新汇林建材有限公司的西卡防水涂料107等9家企业21种产品入选。

为预防和控制因装饰材料造成的室内环境污染，引导消费者使用绿色装饰装修材料及部品，推动装饰装修行业可持续发展，经河南省绿色装饰装修材料及部品达标管理办公室组织专家评审并通过公示，共有9家企业的21种产品成为第五批绿色装饰装修材料优级品。其中，来自我市的河南省德嘉丽科技开发有限公司的德嘉丽内墙乳胶漆GB/79756-610、河南汇墙建筑材料有限公司的汇墙耐水腻子粉、河南美度环保科技有限公司的美度水基干粉壁涂(面料)等产品榜上有名。

## 秋粮成本价格双增 亩均收益基本持平

本报讯(记者 侯爱敏)据省地方经济调查队公布的对全省40个县(市)、区120个乡镇的秋粮成本和收益调查结果显示，今年河南农民种植秋粮的亩均生产收益为505.1元，和上年的504.3元基本持平。

今年生产服务支出的增加及人工成本的上涨使秋粮生产成本显著增加，但秋粮价格的进一步提高，使秋粮亩均收益与上年基本持平。调查显示，2014年农户种植秋粮生产升本每亩为485.3元，比上年增加59.5元，增长14%。其中玉米生产升本每亩为480.8元，比上年增14.9%；稻谷生产升本每亩为546.6元，和上年基本持平。

化肥价格走低致物质费用减少。调查显示，农户种植秋粮亩均物质费用为187.7元，比上年减1.6%。由于化肥价格占到物质费用构成中的约65%，亩均化肥费用比上年减4.1%，直接拉动物质费用减少。灌溉费用翻倍致生产服务支出大增。被调查农户2014年种植秋粮亩均生产服务支出为104.6元，比上年增长45.5%。其中排灌费增长最多，亩均达到44.1元，比上年增近1.8倍。分析显示，今年我省六七月份发生的63年一遇的大面积干旱是灌溉费用大增的主要原因。用工量价皆增致人工成本提高。2014年种植秋粮的人工

成本亩均为193.1元，比上年提高18.2%。这既有用工天数增加的原因，也有工价上涨的因素。调查显示，2014年全省秋粮日均用工价格为70.2元，比上年增加7.4元，增长11.8%；亩均用工天数也因灌溉作业量的加大由上年的2.6天增至今年的2.8天。

秋粮亩产降低价格走高，亩均收益基本持平。今年全省秋粮亩产为376.9公斤，比上年减3.6%。其中玉米亩产比上年减5.9%，稻谷增7.4%，但玉米和稻谷的收购价格分别比上年增8%和13.6%。推算下来，今年河南农民种植秋粮的亩均生产收益为505.1元，和上年的504.3元基本持平。

## 全省单月外贸 进出口创新高

本报讯(记者 成燕 实习生 王辉)记者从省商务厅获悉，今年前11个月，全省主要商务指标总体平稳运行。实际利用外资增幅继续回升，进出口贸易稳步增长。

货物贸易方面，前11个月，全省进出口569.72亿美元，增长8.3%，增幅高于全国4.9个百分点。其中出口343.97亿美元，增长9.7%；进口225.74亿美元，增长6.2%。进出口、出口在全国排名均为第12位，在中部6省均为第1位。11月份当月完成进出口80.2亿美元，创全年单月新高。

利用外资方面，前11个月，全省新批外资企业296家，下降2%；合同利用外资105.68亿美元，增长10.1%；实际利用外资136.82亿美元，增长8.8%，增幅创今年前11个月新高。

引进省外资金方面，前11个月，全省新增省外资金项目4533个，下降14.8%；合同省外资金17747亿元，增长6.9%；实际到位省外资金6648.5亿元，增长17.9%。

对外投资合作领域，前11个月，全省对外承包工程和劳务合作新签合同额32.57亿美元，下降4.4%；完成营业额41.74亿美元，增长8.7%；外派劳务57681人次，下降5.4%；对外直接投资协议额13.52亿美元，增长12.2%。

## 明年起我省推广使用 燃气不锈钢波纹管

本报讯(记者 覃岩峰)昨日，记者从省住房和城乡建设厅了解到，我省就进一步加强居民用气安全管理下发通知，决定自2015年1月1日起在全省推广使用燃气不锈钢波纹管，凡在我省销售的嵌入式管道燃气具接口必须是螺纹接口。

通知要求，各地燃气管理部门要组织开展对燃气燃烧器具安装、维修市场清理整顿工作，对燃气燃烧器具安装、维修企业、人员开展全面核查工作，加强对燃气燃烧器具安装、维修过程监管，加大对违规、违法行为打击力度，对于无燃气燃烧器具安装维修资质的企业，坚决给予取缔。监督燃气经营企业向社会公布24小时服务热线，做好24小时值班工作，接受用户的咨询、求助和投诉，及时应对和处置突发事件。

要大力推广燃气用户室内燃气安全技术应用。禁止无资质、无上岗证的单位和个人安装、维修燃气燃烧器具。严禁燃气用户私拆、私装、私改燃气设施。采取有效措施杜绝销售、安装、使用国家明令禁止的家用燃气燃烧器具，杜绝使用直排式燃气热水器、无熄火保护装置燃气灶具、超期燃气燃烧器具等国家明令禁止的家用燃气燃烧器具。大力推广居民用户安装使用燃气泄漏报警装置及燃气安全自闭阀，通过新材料、新技术的应用，加强空巢老人、租用户、长期闲置空房等用户燃气事故的安全防范工作。

## 我国首部高速铁路 设计行业标准发布

新华社北京12月22日电(记者 樊曦)记者22日从国家铁路局了解到，经国家铁路局技术委员会审查通过，国家铁路局批准发布《高速铁路设计规范》。该规范是我国正式发布的第一部高速铁路设计行业标准，将自2015年2月1日起实施。

国家铁路局有关负责人表示，该规范是在系统总结我国时速250-350公里高速铁路建设、运营实践经验，全面修订2009年《高速铁路设计规范(试行)》版的基础上发布的。它的发布，标志着成熟、先进、具有中国特色的高速铁路技术体系已经形成，将为中国高铁发展以及高铁“走出去”提供系统规范的成套建设标准支撑。

新发布的《高速铁路设计规范》贯彻落实安全优先原则，首次明确了高速铁路运行动车组列车，在路基、桥梁、隧道、无砟轨道、站场、客站、牵引供电、通信信号等专业分别强化了安全保障功能设计；突出强调了“以人为本”、方便、快捷、舒适和综合交通等提高服务品质的设计要素；重点体现了高铁建设全寿命周期的节地、节能、节水、节材和保护环境的“四节一保”绿色设计理念；注重结合我国国情、经济社会发展水平、运输需求和环境条件等因素，合理优化速度匹配、设备配套和各专业主要设计参数，优化了复杂路网条件下的运营调度系统设计、高密度大客流的客运服务系统设计，使技术标准更符合系统性、先进性、成熟性及经济合理性要求。

据了解，我国高速铁路设计规范是随着高速铁路的建设发展不断修订补充完善的。从“八五”期间科技攻关，形成京沪高速铁路的一系列设计规范，到进一步总结吸纳秦沈客专、京津城际、郑西、武广、合宁、合武等客运专线建设经验，形成新建时速200-250公里和300-350公里客运专线铁路设计规范，再到2009年进一步整合形成《高速铁路设计规范(试行)》，铁路部门组织各方面力量，进一步对高铁成套技术中的关键技术和薄弱环节集中开展科研工作。

2013年铁路实行政企分开改革，新组建的国家铁路局按照“三定”规定，承担组织拟订铁路技术标准，完善技术标准体系的职责，成立了国家铁路局技术委员会。

## 千足金纯度 命名拟取消

据新华社北京12月22日电(记者 徐庆松)国家标准委22日发布消息称，今后拟取消“千足金”“千足铂”“千足钯”“千足银”的纯度命名。

国标委近日修改了标准编号为GB11887-2012的《首饰贵金属纯度的规定及命名方法》国家标准中对贵金属纯度的规定和命名要求。该标准将于23日起在国标委官方网站向社会公开征求意见，拟于春节前正式批准发布。

据介绍，按照国际通行做法，新标准将取消“千足金”“千足铂”“千足钯”“千足银”的纯度命名。以后，市场上销售的贵金属首饰标签(证书)中的产品名称只能包括纯度、材料、宝石名称和首饰品种4项内容。贵金属含量大于999.0‰的首饰，必须标注为足金(铂、钯、银)。如含量达到999.0‰的戒指，应命名为“足金戒指”，而不能称为“足金999戒指”“999足金戒指”或“足金戒指(Au999)”等，印记中也应标注为“足金”。

根据生产、销售企业、检测机构等相关方面的意见，该标准将设置15个月的过渡期。过渡期内，符合原标准相应条款或新标准要求的产物均允许销售。

全国首饰标准化技术委员会秘书长李素青说，此次标准修改将引导企业提高贵金属首饰设计水平和工艺质量，提升产品的文化价值和企业的品牌价值，同时将进一步强化保障消费者的知情权，把产品质量信息准确告诉消费者，消费者可以根据自身需求，明明白白消费。