

读懂不动产登记的核心内涵



该暂行条例最主要的制度目的与制度价值,是保护合法产权、防范交易风险,以满足市场经济的需求。它为界定公民的私有财产提供了法律边界,为确保公众获取合法的不动产提供了制度保障,为解决不动产纠纷提供了法律上的认定依据。

国务院12月22日公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。这一备受瞩目的新规对于不动产登记信息的整合与共享作出了详细而明确的规定。

对于《不动产登记暂行条例》,不少人有着各种各样的期待,如有人认为,有了不动产登记,今后有望“以人查房”了,房价可能会大跌了,等等。如何准确认识该条例的制度价值与意义?整合和共享不动产信息对公众有哪些意义?对此,需要我们读懂《不动产登记暂行条例》的核心内涵,由此才能理解其制度价值与制度意义。

作为我国《物权法》确立的一项新制度,《不动产登记暂行条例》最主要的制度目的与制度价值,是保护合法产权、防范交易风险,以满足市场经济的需求。

确如一些专家评价的,该条例有利于摸清中国的住房家底,据此科学制定政策,为今后房产税等改革措施提供基础数据来源,保证未来房地产调控更加精准有效;有利于改变现在不动产登记“各管一块、各自为政”的现象,有利于保护不动产权益人的合法权益,以及优化政府对公共资源的配置。

首先,《不动产登记暂行条例》为界定公民的私有财产提供了法律边界。我国《宪法》、《物权法》都规定有保护私有财产的条款,但私有财产特别是占民众私有财产权重极大的不动产,在法律权属的界定上缺乏具体的规定。散见在不同领域的不动产登记规定,对保护公众的私有财产是不尽完善的。而《不动产登记暂行条例》将所有的不动产登记的规定整合在一起,强化了对私有财产的保护力度,也明确了私有财产的法律边界。

其次,《不动产登记暂行条例》为确保公众获取合法的不动产提供了制度保障。此条例出台前,我国缺乏统一的不动产登记信息管理平台,由于无法实现信息共享,实践中发生了不少不利于保护公众合法财产权利的现象,比如,一些不法商人恶意“一房两卖”,重复抵押等。《不动产登记暂行条例》出台后,多部门信息互通共享,不动产权属状况、有没有瑕疵等均一目了然,公众在获取不动产时可以减少很多担心,也避免不必要的法律纠纷。

再次,《不动产登记暂行条例》为解决不动产纠纷提供了法律上的认定依据。此条例出台前,不少地方不动产登记比较混乱,比如,多数地方不同的不动产在不同部门进行登记,无法做到全部核实;比如,有些地方要求不动产必须登记,而有的地方没有强制性规定;比如,有的地方对不动产登记有严格的格式要求,有的地方则没有规范化的登记方式。如此,导致一些地方出现一处不动产多人主张权利的现象,因此发生不少纠纷。

相信《不动产登记暂行条例》实施后,所形成的联动效应会对反腐败产生一定的正向作用。比如,有了规范的登记,一些人拥有几十套房产而不为外人所知,就难了;一些人想规避限购、限贷政策,恐怕没有了操作空间。这些虽然是不动产登记的“副产品”,但其社会价值不可小觑。

本报评论员 郭振纲

法律的生命在于实践

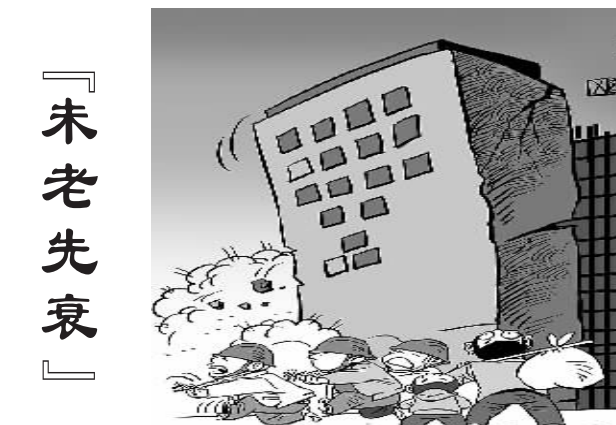
我在我思 让法治成为我们共同的信仰系列谈(14)

12月4日,63岁的湖南浏阳村民廖伟兴状告市人民政府的案子开庭,他怎么也没有想到,坐上被告席的是市委常委、副市长熊清泉。

能与副市长对簿公堂,让他感觉有点特别。他认为这显得更公平和公正。“法律的效力是以它所引起的爱戴和尊重为转移的,而这种爱戴和尊重是以内心感到法律公正和合理为转移的。”罗伯斯庇尔形容的法律语境,可能也很适合用来描述这个与副市长对簿公堂的普通农民的心情。

“民告官”是行政诉讼案的俗称,在相当长的时间里,“告官不见官”则是一种常态。孟德斯鸠说,在民法慈母般的眼神中,每个人就是整个国家。建设法治国家,需要每个人在法治的轨道上一步一个脚印地谨慎前行。刚修改的《行政诉讼法》把行政首长出庭应诉放到了非常重要的位置,我更愿意相信,官、民在法庭上的面对面,对于民众在守法、信法方面的激励效应,要远大于案件本身——某些时刻,政府的确应该有“血有肉”地出现到民众的身边。

“告官要见官”,积极回应而不是回避这种诉求,或许还是解决民众“信访不信法”的一条有效路径——一切法律之中最重要的法律,既不是铭刻在大理石上,也不是刻在铜表上,而是铭刻在公民的内心之中。“卢梭的这句名言,足以说明建设法治国家、法治政府、法治社会,无论官员、执法者还是普通民众,都需要努力把法治精神、法治观念熔铸于心



扫一扫,精彩尽在其中。

「未老先衰」

河南信阳光山县一栋在建商品楼近日突然坍塌,造成多人伤亡——新华社刊发报道,梳理多地商品房“未老先衰”、“未立先倒”的事故,认为“倒塌的商品楼背后,隐藏的是房地产商贪图暴利疯狂压缩成本,是商业诚信的缺失,是监管缺乏的渎职甚至贪腐。”盖房子不是小孩子搭积木,我们不是生活在童话世界里,那钢筋水泥的大家伙一旦冷不丁地倒下来,那可是要伤人性命的,更何况还是没盖完就倒了。据说,让降落实百分之百合格,最有效的办法是从企业老板中随机抽个人试飞。要让房子屹立不倒,尽管我们不能让房地产老板24小时住在里面,但完全应该完善建筑质量终身责任追究机制,对房屋质量问题零容忍,让那些盖房子的多想着一千万别因为这房子质量不好,哪天我坐了牢牢。

赵春青/图 如意/文

底,融汇于生活,养成办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的自觉习惯。

人们注意到,法治的温度正通过越来越多积极的事件加快传递。比如,各级政府接二连三宣布权力清单,“民告官”正在突破立案难而不断增多,聂树斌案也进入了复查程序……这将十分有利于提升民众对法治的热情与信心。

历史和现实都表明,法律不可能通过条文与体系的完善而实现一劳永逸的公正,永远不会出现如德国社会学家韦伯所描述的境界——“未来的司法会像一台自动售货机,你把写好的状子和诉讼费放进去,就会自动送出判决。”

2014年12月15日,是一个值得铭记的日子。内蒙古法院于这天早上8:30,将呼格吉勒图案的再审判判结果送到了呼格家。法律终于还了一个被冤杀的生命清白。虽然,这份伤痛太过沉重,对你、对我,对任何人都如此。

毋庸讳言,因有法不依、执法不严、违法不究或以权弄法而留在人们心头的伤痕,可能还需要时间去小心抚慰。之前的一桩桩冤

案错案均可作为执法者今后每一次司法实践的警钟;每一次失误,都可能割断一根治法治信仰的链条。

人们也有理由相信,法治是人类文明没有终点的追求。发生在美国的警察枪杀黑人青年案,进一步证明了这点。如同耶鲁大学法学院院长就此案进行反思后说——“我们必须不断自问,如何能缩窄法律理想和我们所支持的法律实践之间的差距。”

“法律的生命不在于逻辑,而在于经验。”美国法学家霍姆斯这句话影响深远的原因在于,他将“实践”与“现实”当作了法治生命力的源泉,“徒善不足以为政,徒法不能以自行”,在实践中才能不断宣示法治的尊严和维护人的尊严。

而这,或许是推进法治中国最深沉的意涵所在。

“让法治成为我们共同的信仰系列谈”暂告一段落。本刊将持续关注与建设法治中国相关的重要话题。——编者

手术台玩自拍:以换位思考舒缓对立

成干扰。因此,医务人员手术台前玩自拍被惩罚,并不冤枉。无论是医院的管理,还是其他的医务人员,都应该举一反三,恪守职业规范。

从病人的角度讲,一方面,手术后,最需要得到精心的呵护与心理的抚慰,医生将病人留在手术台上玩自拍,显然是有冷硬的一面。另一方面,自拍中,病人也成了留念的一部分,这就涉及病人的隐私。在经历没吃没喝7小时的手术后,已是身心俱疲的医生,出于手术成功后的喜悦而自拍留念,多少显出我们对医生的人文关怀不够。类似合影留念的事不难办到,关键看院方是否想到医生的这种需求。

一台手术中,医生和病人都承受了巨大压力。在国外的一些医院,针对病人,有病人手术点歌减压服务,针对医生,设有手术室督导,由专家专门对手术医生进行术前术后的心理减压。可我们大多数医院,这些还多是空白。

“手术台旁玩自拍”,表面上反映出的是细节管理的疏忽,是医生职业道德的问题,实际上是医患双重换位思考的缺失,是人性关怀的漏洞。

郭文婧

据12月22日《新京报》报道,对网友爆料陕西西安凤城医院医生在手术台旁玩自拍一事,西安市卫生局通报了调查情况,分管副院长等3人被免职,责成医院向社会进行公开道歉,并进行全面整改。另据同日《法制晚报》报道,当事医生郑晓菊解释,那是当天手术室的最后一台手术,难度很高,手术没吃没喝7小时,终于为患者保住了左腿,心情很激动,也为告别这个手术室,所以拍照留念。

站在患者的角度,病人还躺在手术台上,医生却开始玩自拍,确实难以接受;站在医生的角度,一台高难度手术成功,病人安全,医生比病人家属还要开心,自拍留念也是可以理解的。出现争议,是因为缺乏双重的换位思考。

从专业的角度讲,给病人做手术时,除了手术室里安装的紧急通讯设备,医务人员和病人都不带手机等通讯设备带人,这是业内惯例,以避免手机等将病菌带人,避免手机信号干扰医疗设备,避免紧急来电对医务人员、病人造

“老县长”高德荣的“六宗最”

最美基层干部

新华社记者 周亮 王思北 王长山 崔清新

被人亲切地称作“老县长”的独龙族老干部高德荣,是个有些传奇色彩的人。记者大致整理了他比较明显的“六宗最”。

最珍贵:独龙江的山山水水

他是独龙江边人。独龙江乡在哪里?滇西北,横断山脉的高山峡谷间。

它“躺”在独龙江河谷,在高黎贡山,担当力卡山的“怀抱”里。高山深谷,使这里有7个垂直自然气候带,有遮天蔽日的原始森林、丰富的珍稀动植物,还有矿产资源……这片地方像“世外桃源”,风景优美。

最不讲究:睡人家沙发

关于物质生活,他没什么要求,吃住行不

最简朴:2件衣服不愿弃

他喜欢穿一件“独龙族褂褂”——一种麻布制成的带彩色条纹的马甲,外面再套一件藏蓝色西装,已洗得有些褪色。

最节约:人才是懂生活的人

“会节约的人才是懂生活的人。”他说,“与其花时间去打扮自己,还不如把时间花在工作上。”

最温情:一串项链

三十几年来,“老县长”一心扑在工作上,几乎顾不上家,但老伴马秀英从无怨言。

最创新:探索、探索、再探索

只要符合国家法律和政策,符合改革方向,农民群众欢迎,不管什么形式,都要鼓励和支持。三是建设资源节约、环境友好农业。综合施策,减少农业投入品过量使用,逐步退出超过资源环境承载能力的生产,推进农业废弃物资源化利用,促进受损生态环境修复治理,加强耕地质量建设,严格保护耕地和水资源。四是加大农业政策和资金投入力度。不管财力多紧张,都要确保农业投入只增不减。要统筹整合涉农资金,创新农业投融资机制,健全金融支农制度。五是用好两个市场两种资源。健全国际农业交流与合作制度,创新农业对外合作方式。

会议要求,发挥好新型城镇化对农业现代化的辐射带动作用,着力解决好现有“三个1亿人”问题,创新以城带乡、以工促农方式,引导城市现代生产要素向农业农村流动,多渠道促进农民增收。积极稳妥推进新农村建设,加快改善人居环境,提高农民素质,推动“物的新农村”和“人的新农村”建设齐头并进。继续向贫困宣战,促进区域开发与精准扶贫相结合,加快贫困地区脱贫致富步伐。

会议强调,推进农业现代化和新型城镇化,要坚持以人为本,激发农民的创新、创业、创业活力,形成大众创业、万众创新的生动局面。要加强对“三农”工作的组织领导,紧紧抓住发展这个第一要务,增强改革创新意识和法治思维,健全和落实责任制度,切实加强农村基层党组织建设,造就一支过硬的“三农”

广告法修订草案二次审议 十岁以下儿童不得当代言人

本报讯(记者张伟杰)广告法修订草案12月22日提请全国人大常委会二次审议,草案对未成年人广告代言、药品医疗等特殊领域的广告形式等做了进一步限制。

为了更好地保护未成年人权益,草案增加规定:“不得利用十周岁以下未成年人作为广告代言人”。同时,针对14周岁以下未成年人发布广告的内容准则进行了明确要求;不得含有劝诱未成年人要求家长购买广告商品或服务的内容;不得含有可能引发未成年人模仿不安全行为的内容。

药品、保健食品、医疗器械、医疗广告关系消费者生命健康和人身安全,且功效因人而异,利用科研机构、专业人士和患者进行广告推荐,容易误导消费者。为此,全国人大常委会建议将这一规定修改为:药品、保健食品、医疗器械、医疗广告不得利用医药科研机构、学术机构、医疗机构、行业协会、专业人士、患者或其他广告代言人的名义或形象作推荐、证明。

最有用:出行带着“N件套”

独龙江乡实在太偏僻。出山就是一条路,下乡的路可千回百转。

每次下山,“老县长”会随车带上几样“宝贝”——锄头、斧头、砍刀、撬杠、铲子、锤子、被子、药品,有时还有锅碗瓢盆、油米酱盐。

独龙江流域雨水多,经常上有飞石、下有激流,前有断桥,后有塌方,行车时进退两难,是常有的事。遇到紧急情况,这些“宝贝”就派上了大用场。而每当有情况,他总是第一个冲上去查看、处置,抬石头、铲泥土,指挥大家先通过危险地带。

最“浪费”:用坏28台收音机

高德荣非常关心时事政治。独龙江乡交通不便,每年有大半年大雪封山。怎么获取信息?过去没有电视,但可以有收音机。

“老县长”换收音机的速度,比现在时髦青年换手机还快。

收音机随身携带,磕磕碰碰弄坏的很多,由于气候潮湿而损坏的也不少。1979年到1990年在独龙江乡工作期间,我就用坏了28台收音机。”他说。

那时在乡里,经常要进村入户,向独龙族群众宣传党的政策,介绍法律法规,讲解新闻形势,主要的资讯就靠收音机了。

(新华社昆明12月23日电)

国家人权行动计划各项目目标得到有效实施

新华社北京12月23日电(记者罗宇凡)在23日举行的《国家人权行动计划(2012-2015年)》中期评估总结会议上,国务院新闻办公室主任蔡照表示,经过两年多时间的努力,本期行动计划各项目目标任务得到较好落实,大部分量化指标已完成一半甚至更高。

两年来,我国人权事业发展取得了显著成绩,人民生活水平持续提高,人民依法享有的民主权利和自由更加广泛,人权法治保障水平进一步提高,少数民族权利得到更好保障,妇女、儿童、老年人、残疾人权利保障体系更加完善,人权教育培训与研究成效显著,人权国际交流与合作取得新进展。

据了解,目前中国已经发布实施两期《国家人权行动计划》。首期《国家人权行动计划(2009-2010年)》已全面得到落实,各项目目标均得以实现。

《国家人权行动计划》旨在全面系统地制订未来一段时间在人权领域的行动目标和主要行动,包括将出台的法律、法规、政策以及量化的指标和实质性措施等,涵盖经济、政治、社会、文化等多个领域。根据联合国网站公布的资料,迄今已有34个国家制订了此类计划。

国际有关负责人表示,在国际人权领域,是否制订国家人权行动计划被视为衡量一国政府是否重视人权的一项重要指标。中国先后发布实施两期《国家人权行动计划》,展示了中国积极贯彻“国家尊重和保障人权”宪法原则,促进中国人权事业发展的坚强决心,得到国际社会的积极评价。

密集组合拳打出了什么

(上接第1版)针对汽车行业的反垄断调查效应得以显现,广汽本田8月8日率先宣布,9月1日起下调部分零部件价格。随后,广汽丰田也宣布于8月18日起下调部分零部件价格。

与此同时,各地反垄断执法部门对克莱斯勒、奥迪、奔驰等汽车经销商的反垄断调查也在推进,宝马汽车在湖北的部分经销商8月13日累计被罚约162万元。湖北省物价局还对一汽-大众销售有限责任公司罚款约2.49亿元,对湖北鼎杰等8家奥迪经销商罚款共计2996万元。

中国汽车流通协会常务副会长兼秘书长沈进军说:“国家启动对汽车及配件的反垄断调查,将切实相关企业的高利润蛋糕,促进价格回归理性,对整个行业也是一次普法教育,将从深层次推动中国汽车市场健康良性发展。”

关键词三:突击检查

根据反垄断法规定,国家工商总局专案组7月28日对微软公司在我国内地的四个经营场所,即微软(中国)有限公司以及上海、广州、成都的分公司同时进行反垄断突击检查。

8月6日,工商总局组织北京、辽宁、福建、湖北等4省市工商执法人员,再次对微软公司在中国内地的一个经营场所、其他几个有关场所同时进行突击检查。

突击检查已成为我国反垄断调查的一个重要手段。今年3月,国家发改委反垄断调查人员到日立中国进行突击调查,向日立中国宣传和解释我国反垄断法的有关规定。4月2日,日立主动向发展改革委自首,报告了与相关企业达成垄断协议的有关情况并提供了重要证据。随后,不二越等企业纷纷自首。

在手中中国联通秘书长王艳辉等业内人士看来,我国在反垄断上逐步与国际接轨,说明我国开始学会用法律规范市场,在市场回

创精神,允许“探索、探索、再探索”。只要符合国家法律和政策,符合改革方向,农民群众欢迎,不管什么形式,都要鼓励和支持。三是建设资源节约、环境友好农业。综合施策,减少农业投入品过量使用,逐步退出超过资源环境承载能力的生产,推进农业废弃物资源化利用,促进受损生态环境修复治理,加强耕地质量建设,严格保护耕地和水资源。四是加大农业政策和资金投入力度。不管财力多紧张,都要确保农业投入只增不减。要统筹整合涉农资金,创新农业投融资机制,健全金融支农制度。五是用好两个市场两种资源。健全国际农业交流与合作制度,创新农业对外合作方式。