

不动产统一登记要落实到立法层面

□ 刘武俊

国务院总理李克强近日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一个部门承担。这意味着不动产统一登记制度的建立将进一步提升。



时事评论

整合不动产登记职责，建立不动产统一登记制度，是机构改革和职能转变的重要内容，也是完善社会主义市场经济体制，建设现代市场体系的必然要求。实施不动产统一登记制度，既是为了落实《物权法》的规定、依法保护公民合法财产权，维护不动产交易的安全，保护不

动产权利人的权益，同时也具有遏制公职人员房产腐败的特殊意义。

不动产登记是法律行为而不仅仅是单纯的行政行为。不动产登记具有法律效力，是判断不动产物权归属的重要依据，也是不动产交易安全的重要保障。否则，不动产登记的混乱和不统一，将给不动产交易安全和物权保护带来潜在风险。

近年来，媒体曝光的“房姐”、“房叔”、“房嫂”、“房婶”事件屡有发生，影响恶劣。陕西神木龚爱爱事件就暴露出我国在不动产登记方面还存在管理混乱、分散登记等问题，房管局登记房屋产权证，土地管理部门负责登记国有土地使用权证，分散登记导致信息难以统一。该登记的没有登记、该公开的没有公开、该互通信息的没有互通

信息，登记和管理、运行与监控完全脱离，导致“房姐”、“房叔”之类事件频发。

房产信息往往是反腐的一个突破口，不动产统一登记制度显然有助于预防和遏制房产腐败。在缺乏统一的不动产登记制度的情况下，公职人员的房产申报和公布信息的真实性、准确性与完整性容易受到公众的质疑。有了全国统一的不动产登记信息网络，纪检监察部门和社会公众就能随时查询。从这个意义上讲，不动产登记制度具有不可小觑的倒逼功能。

实施不动产统一登记制度，需要抓紧制定《不动产登记条例》，从立法层面实现不动产统一登记的规范化、制度化和法治化。以行政法规的形式立法明确登记的主体、程序、条件，明确申请资料的

形式审查、错误登记的后果及赔偿责任、公众的查询、公民个人隐私的保护、公职人员信息公开的特别规定等。

要充分发挥不动产登记制度在维护权利人合法权益、防止房产腐败等方面的作用，还必须加大信息公开的力度。倘若只登记而不公开，其现实意义就会大打折扣。需要建立不动产登记信息管理基础平台，建立不动产登记信息依法公开查询系统，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享。

不动产统一登记制度的建立，归根到底要落实到立法层面。期望有关部门抓紧出台《不动产登记条例》，为充分激发不动产统一登记保护物权和遏制腐败的正能量提供法律保护。

征收房产税

要做好“税前”工作

□ 毛忠斌

近日关于房产税的声音很多。日前，财政部部长楼继伟在署名文章《建立现代财政制度》中指出，房产税是世界上大多数国家和地区普遍征收的一个税种，并已成为地方政府的主体税种，有利于地方政府提供持续、稳定的收入来源等作用。(11月21日《每日经济新闻》)11月20日，原财政部部长项怀诚在财经年会上则表示，目前房产税开征和改革箭在弦上，他甚至指出，如果不通过立法解决产权问题就开征房产税很多人会有意见。

房产税的开征看来是不可避免的事，但开征前还得先实现一些前提。

首先，根据现行法规，房屋业主对于土地并没有所有权，而是使用权，房屋的产权建立在对于土地的所有权上，土地使用权的最高年限是70年。虽然《物权法》规定住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。但这一规定稍显模糊，并没有提及续期的费用等问题。并且对于自动续期的解读，仍然存在争议，毕竟如果续期可以“自动”，又何必设期限？换言之，目前对于产权仍不很明确，只有产权明确了，开征才具正当性。

其次，以清理税费等方式挤去房价里的泡沫。税费约占当前房价的三分之一，这是个

较大的比例，理应清理，否则征收房产税就是重复征税，并不合理，而且房价中的灰色成本，如行贿等也应设法清除。对此，则可以先清理税费，再以约束权力等方式来预防、惩治腐败的间接方式来清理房价泡沫。

再者，房产税可以稳定地方收入，但前提是地方不再吃土地财政，否则，征收房产税同样没意义，反可能使地方政府在发债和花钱上更无节制。所以，对于地方政府的花钱、投资等，也同样需要做好预决算、信息公开等约束。

还有，税制要合理，要既不增加以自住为目的业主的负担，又能给地方政府以一定的收入，同时还可以起到调控房价的作用。比如对一定面积以内的住房给予低税率或一定的免征面积，而对于以投资为目的的住房，超出自住需求的部分，不妨征收惩罚性税率，遏制房地产的投资需求，迫使资本转移到其它产业，不再以房地产为主要支撑推动经济。

如果能先实现这些前提，那么，再开征房产税就可以在缩短贫富差距、调节收入、使老百姓可以拥有自己的房子、缓和社会矛盾上起到应有的作用，也就成了一件利国利民的好事。

漫画

作者/唐春成



11月21日《大河报》报道，一网友爆料：18日，郑州新密市尖山初中向全校教师发校内短信说，接乡镇府通知，慈善日每位教师要捐款30元，当天晚上下自习之前交。记者调查发现，很多人遭遇过单位“逼捐”情形。

不怕“找不到”就怕没真找

□ 张永琪

今年5月初，有媒体曝光影视名人张艺谋“至少有7个孩子或面临1.6亿元超生罚款”。老谋子现任“妻子”陈婷所在地的江苏无锡市计生委表示，计生委已经介入调查，可其后却迟迟“没进展”。11月20日，无锡计生部门终于发声，他们曾赶赴北京乐视影业去找张艺谋，但却找不到张艺谋本人。(11月20日《现代金报》)

老谋子的名气确实很大，但若真是严重超生了，这就不能例外，而要一视同仁对其查处。

老谋子被网友戏称为“葫芦爹”，无锡市计生委立马表态已介入调查此事，这让民众充满期待。10月份，当地计生委称，虽然他们调查了，但却“没进展”，这让民众感到失望。现在，当地计生委又称，他们曾赶赴北京找过张艺谋，但就是找不到张艺谋本人。于是民众生出质疑，莫非老谋子飞上天了不成，不然怎么就找他找不到？

无锡市计生委在长达半年时间里找不到老谋子，这很是令人怀疑。人们不禁要问，当地计生委到底有没有去找老谋子，是真找还是假找？如果找了而非真找，这不是在与民众“玩太极”吗？如果是假找，老谋子就是站在他们面前，他们恐怕也会找不到。

不怕老谋子“找不到”，就怕不肯动真找。如果没有动真的，介入调查就不过是幌子，实际上还是要放其一马。那么对“葫芦爹”的调查就很难有结果，这显然是不合适的。

要让天气应急预案落到实处

□ 张传发

昨天，南京市教育局正式出台了《南京市教育系统污染天气应急处置工作方案》，要求各区教育局、直属学校指定专人负责重污染天气应急处置工作。在南京大气污染预警与应急指挥中心办公室通过公共媒体等渠道发布有关重污染天气预警后，要在第一时间根据预警等级自行启动应急处置方案。(11月21日《扬子晚报》)

“霾”伏来临，虽然气象台发布霾橙色预警和大雾红色预警信号，但当家长接到停课通知时，有的同学已经赶到学校，有的接送学生的私家车已在路上，也就是说，这样的“警报”和“放假通知”很大程度上已是“马后炮”。

应急预案“应急”，首先要有一条龙的“应急队伍”：气象台—教育局—学校—家长，每一个层级都要有专人负责，并保持随时随地的“通讯畅通”，确保“停课通知”能于第一时间“一竿子插到底”而直至通知到学生家长。其次要有处罚机制，一旦出现“应急警报没应急”，“气象台—教育局—学校”，其中任何一个环节出问题，对不起，不仅有人要“道歉”，还应受到相应的纪律处分，起码要“扣罚奖金”。