



多头管理弊病多 权属不明惹纠纷

# 不动产登记旨在保护财产权

本报记者 罗 兰

## 1. 碎片化登记弊病多

2007年3月起,我国在《物权法》中规定不动产统一登记制度。然而在现实生活中,不动产登记并未统一,一直由不同管理部门负责,实行的是分散登记。

“我国现行的房地产登记制度虽然已经基本建立,但存在着碎片化现象。”中国人民大学商法研究所所长刘俊海教授在接受本报记者采访时介绍说,当前不动产登记多由各地房管部门进行分散登记。一些地方的登记机构的工作人员业务水平不一,各地的登记流程互有差异,也削弱了对不动产权物权的保护力度。在有些地方,还存在着房管部门和国土资源部门多头登记的问题。其中,房地产管理部门负责颁发房屋所有权证,国土资源管理部门负责颁发土地使用权证。

不动产分散登记弊病多。业内人士分析说,由于不同部门管理和登记,有时导致权利归属不明确,引发众多矛盾和纠纷;由于各部门登记方法和规程等不一致,容易造成登记错误;由于房、地分别登记,增加了当事人的负担,增加了房屋交易成本,降低了行政效率。

分散登记还给不法分子提供了可乘之机。江西省高级人民法院院长张忠厚表示,由于登记严重分散,信息不能得到全面披露,少数不法分子便利用这些弊端,将房、地分别抵押甚至分别转让,也有一些当事人将企业财产整体抵押之后,又将部分财产重复担保,使得担保权人在实现担保权时受到极大损失。

为进一步提高不动产登记的公示公信效力,刘俊海指出,急需建立全国统一的不动产登记制度。



## 2. 确保每项登记经得起检验

今后,对于百姓至关重要的不动产,国家将在全国范围内进行统一登记了。中国国务院兼国务院秘书长马凯日前透露,中国拟建立不动产统一登记制度,推出以公民身份证号码和组织机构代码为基础的统一社会信用代码,有效保护不动产权利人的合法财产权,并为预防和惩治腐败夯实基础。

如何建立健全不动产统一登记制度?刘俊海认为,首先要按照法律先行的思想,尽快制定《不动产登记法》,在全国范围内统一登记的条件与标准。要明确登记机构的法律地位和登记行为的法律效力。既要明确登记机构的法定职权和登记流程,也要细化错误登记的赔偿问责机制。要强化登记机关的权威性与公信力,还应明确公众的查询权以及查询收费比例。

其次,要建立全国统一的登记机构。刘俊海建议,登记机构最好是垂直化管理,登记机构的人事和经费由中央管理,确保登记机构独立于地方政府和人情的干扰。如果做不到全国垂直管理,也要强调该机构的独立性,明确其独立的事业单位法人地位。

三是要明确登记机构对不动产登记申请资料予以审慎的形式审查的义务。

刘俊海指出,在登记工作中,应树立“安全第一,兼顾效率”的理念,以确保每一项登记经得起历史、法律与社会的三重检验。要不断提升登记工作人员的业务素质和专业水平,建立健全激励与约束机制。

“要尊重与维护公众的知情权,对法律规定范围内的公职人员的房地产登记信息可以考虑依照法定程序开放公众查询,而对一般百姓的房地产登记信息的隐私权要予以充分保护。”刘俊海建议,对公众查询采取免费查询的政策。对于具有特殊需求的、需要登记机构额外协助的,可酌收一定的工本费。

## 3. 有助于推进反腐倡廉

专家指出,建立并推行不动产统一登记制度,具有保护公民物权、维护交易安全、推进反腐倡廉、提升登记公示公信效力的积极作用。

“建立不动产统一登记制度有助于落实和细化《物权法》规定的不动产登记制度,进一步加大对广大百姓所拥有的房地产的物权保护力度”。刘俊海表示,有恒产者有恒心,不动产登记制度对物权保护的法律体系的重要性不言而喻。

不动产统一登记制度有助于更好地维护房地产市场的交易安全,增强交易的透明度,降低交易成本,提高交易效率。刘俊海说,现在各地单独对不动产进行登记,难免出现漏登、错登情况;有的

地方一年交一次登记费,有的一次性交登记费,登记流程不统一,这些都增加了百姓的交易成本。而统一登记则能保护交易安全,降低交易成本。

不动产统一登记制度还有助于加快公务员财产公开的制度建设,推进反腐倡廉建设。刘俊海认为,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的信息的真实性、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,组织人事部门、纪检监察部门和社会公众就能随时查询证实。因此,这有助于保护公职人员廉洁从政,督促他们慎独自律,见贤思齐。

## 4. 有助于推进反腐倡廉

全国人大代表、鄂尔多斯市市长 廉 素

总理工作报告中对今年政府工作提的第一条建议,就是要加快转变经济发展方式,促进经济持续健康发展。我着重围绕这个问题,重点就调整工业经济结构、转变发展方式、走新型工业化道路问题,谈一些学习体会和思考。我认为,这个问题非常重要。特别是鄂尔多斯作为一个资源型城市,工业占到GDP的60%以上,如何调整工业经济结构、转变发展方式,这是我们现在面临的重大课题。下面,我谈五点想法:

一是调结构、转方式,首先要有紧迫感和危机感。过去的五年,在国际金融危机的严重冲击下,我国经济仍然保持了平稳较快发展,国内生产总值增长近一倍,公共财政收入增长了一倍多,成就非常显著。同全国一样,过去五年,内蒙古自治区经济社会也取得了长足发展。就鄂尔多斯来讲,五年来,全市地区生产总值年均增长18.5%,去年达到3656.8亿元,人均GDP达到29500美元。财政总收入年均增长32.5%,达到820亿元。综合经济实力位居全国地级以上城市第35位。五年来,我市累计为国家和自治区输送原煤18亿吨,电力1000亿千瓦时、天然气849.4亿立方米,累计向国家上缴税收1313.4亿元,向自治区上缴303亿元,为国家和自治区做出了积极贡献。

但是我们也深深感到,在经济持续快速发展过程中,确实存在产业结构不合理、产业层次和素质较低、经济增长质量和效益不高、发展方式还不科学等问题。拿鄂尔多斯来讲,去年煤炭生产了6.3亿吨,煤炭产业增加值占到工业增加值的60%多,现代煤化工产业刚刚起步,非煤产业只占30%左右,产业结构单一,产业层次低,产业链条短,产品主要还是“原”字号的。这样一种工业经济结构是不可持续的,难以在未来激烈的市场竞争中取胜,必须抓紧进行调整。

所以,我们必须要有紧迫感、危机感,抓住机遇,未雨绸缪,下更大气力来调结构、转方式,在发展中促转变,在转变中谋发展。否则,就会在新一轮的竞争中被淘汰。

二是调结构、转方式朝什么方向和路来开展?我认为一定要紧盯国内外产业发展走势,一定要立足自治区和我市的产业基础和资源禀赋,不能脱离这个条件和优势。我们总的想法是,按照自治区党委、政府提出的传统产业新型化、新型产业规模化、支柱产业多元化,走新型工业化道路的要求,从资源和非资源两个方面来展开调整。首先把煤炭资源这篇文章做好,进一步提升煤炭产业现代化发展水平,重点打造煤电、新型煤化工、煤电铝三条产业链。非煤产业我们重点规划构筑了五个产业集群:一是以汽车制造、煤机化机制造为龙头的装备制造;二是以富士康、京东方、中兴和国际互联为代表的电子信息、云计算等战略新型产业;三是以鄂尔多斯集团为代表的绒纺服装产业;四是氯碱化工产业;五是陶瓷产业。力争通过五年的努力,打造几个产值超千亿元的非煤产业集群,使非煤产业占工业增加值的比重由现在的30%提高到50%以上。

三是调结构、转方式靠谁来调?我认为一定要紧紧依靠县域经济这个阵地和非公有制经济这个主体。首先是大

力发展县域经济。就鄂尔多斯来看,我们要突出工业经济在县域经济发展中的引领和推动作用,抓好分布在各旗区的自治区八个工业园区建设,依托工业园区做大做强县域经济,提升全市整体产业层次和素质,转变发展方式。力争通过五年努力,八个工业园区的销售收入全部过百亿元,其中有5个过500亿元,3个过千亿元。今年要集中力量抓好工业园区156个亿元以上重点工业项目,这些项目85%都属于结构调整的项目,确保今年工业固定资产投资达到1600亿元,增长13.2%,规模以上工业增加值完成2200亿元,增长13%。其次是大力发展非公有制经济。培育更多的非公有制市场主体,参与重大项目建设,参与产业结构调整,推动发展方式转变。

四是调结构、转方式靠什么来支撑?我认为关键还要靠强有力的科技、人才支撑。特别我们西部欠发达地区,对科技和人才的需求更为迫切。这方面,我们已经做了一些探索。比如,我们与中科院山西煤化所合作,成功突破了煤间接液化技术;与中科院合作建成了大规模储能研究所。建成了5个国家工程技术研究中心、4个博士后工作站,与内蒙古大学、内蒙古工大合作,建成了内蒙古工大鄂尔多斯分院,清华紫光正在鄂尔多斯建设低碳研究院,市高新技术园区正在申报国家级高新区,等等,形成了一定的产学研基础。下一步,要进一步加大这方面的工作力度,真正把经济发展和结构调整转到依靠科技进步和提高劳动者素质上来。

五是调个建议。作为资源型地区,实现转型发展是一项艰巨的任务,既需要我们地方各级党委、政府解放思想,苦干实干,更需要国家的大力支持。因此,建议国家有关部门进一步贯彻落实国务院21号文件精神,调整重化工产业布局,优化区域分工和资源要素配置,支持内蒙古的几大基地建设,实现资源就地加工转化,变长距离运送原料为运送产品。温总理报告中有一段话讲得非常精彩,他说:“我国生产力发展水平具有多层次性,回旋余地很大,无论是传统产业,还是新型产业,劳动密集型产业,还是资金密集型产业,都有发展的空间,重要的是优化资源配置和产业布局。”联系鄂尔多斯的情况,有三件事情请求国家予以支持:一是煤炭深加工试验示范项目的审批。去年,我们在全力保障国家几大煤化工试验示范项目顺利实施的基础上,又上报了蒙西煤炭高效综合利用、中天合创甲醇转烯烃项目等新的试验示范项目,而且这两个项目已经纳入国家“十二五”煤化工示范项目规划,恳请发改委尽快予以核准。二是电力外送通道的审批。国家有关部门在编制“十二五”电力外送规划,涉及鄂尔多斯有蒙西至长沙、蒙西至天津、靖边至连云港、蒙西至湖北4条800千伏以上特高压输电线路。其中,蒙西至长沙和靖边至连云港两条线路已纳入国家电网规划,建议国家有关部门尽快核准这两条线路,尽快开工建设,另外,将另两条线路也纳入国家规划,尽快启动实施。三是支持高铝煤炭资源综合开发利用,把这一地区的高铝煤炭资源通过煤电铝产业链,全部实现就地消化,打造煤炭铝及铝产品精深加工产业基地。

## 5. 有助于推进反腐倡廉

——三星正式发布 GALAXY S4

魏勤英 严建容



三星电子近日发布了万众瞩目的GALAXY S系列第4代产品GALAXY S4。基于对生活中最重要事物的理解,三星GALAXY S4将重新定义我们的生活方式,最大化生活的满足感。这款时尚、创新的智能手机让生命中的每一刻都变得意义非凡;深谙人际关系的价值,它让用户建立与朋友、家人的真正联系;坚信轻松体验的重要性,它让用户的日常生活轻松无忧;它是生活管家,贴心关怀用户的健康。

GALAXY S4将更大的屏幕、续航更持久的电池和更窄的边框整合于重量为130克、厚度为7.9毫米的外壳之中。它更轻薄却更坚固,手握更轻松但视野更广阔。它拥有前所未有的精巧外观。上市之初GALAXY S4将有雾黑和霜白两种颜色,今年晚些时候GALAXY S4还将提供更多颜色选择。

### 隽永瞬间——更多美好享受

丰富的生活意味着每一刻都充满了意义,而GALAXY S4便可捕捉和分享这些特别的时刻。GALAXY S4配备了世界首款Full HD Super AMOLED显示屏,带来最佳的图像显示效果。像素密度高达441ppi的5英寸大屏幕可以呈现完美的视觉盛宴。它还配备了1300万像素的后置摄像头,它的“Dual Camera”功能可同步使用前后置摄像头。用镜头捕捉生活瞬间时,用户可以选择多种相框效果,这项功能可以使两张图片自然融合并在大图中自由调整小图的尺寸。GALAXY S4为用户提供八种不同的方式来融合前后置摄像头拍摄的两张照片。此外,“Dual Video Call”功能还支持用户在朋友、家人进行视频通话时展示自己正在观看的影像。

除“Dual Camera”外,GALAXY S4的相机还配备了十二种出色的拍照模式,如可以呈现一个连续的延时摄影中所有动作变化的“Drama Shot”模式;而“Sound & Shot”模式则会在拍照的同时记录声音,以用户能想象的最真实的形式还原当时的情境。这些美妙瞬间还可以通过全新的“Story Album”功能自动存入相册。

### 情牵你我——真正的紧密联系

三星GALAXY S4帮助用户在生活中建立真正的联系。借助GALAXY S4的“Group Play”功能,用户可以在没有移动AP或手机信号的情况下,直接与周围的人共享音乐、照片、文件和游戏。它的“Share Music”选项可以在多部手机上同步播放同一首歌曲,营造最佳的派对气氛。

GALAXY S4打破语言障碍拉近用户的距离。有了“S Translator”,GALAXY S4让出国游成为一种享受。“Translator”提供即时翻译功能,可以通过文本或语音对电子邮件、短信和ChatOn的应用内容进行翻译。

GALAXY S4支持HSPA+42Mbps和4G LTE,这意味着无论你身处世界的哪个角落,都能保持畅通无比的联系。值得一提的是,其LTE版本最多支持六频段,这样一来,用户就可以在大多数LTE覆盖区域和支持国际LTE漫游的地区使用GALAXY S4。据悉,三星还将推出支持中国移动TD-LTE的GALAXY S4。

### 轻松体验——让一切变得易如反掌

拥有诸多创新功能的GALAXY S4,让所有的任务都变得易如反掌,它可以通过识别用户的面部、声音及手势动作控制屏幕操作而无需触屏激活。

“Samsung Smart Pause”功能允许用户通过视觉方向控制屏幕。在观看视频时,视线一旦离开屏幕视频就会暂停,而当视线回到屏幕上时,视频就会开始播放。“Samsung Smart Scroll”可以通过感应面部位置来识别用户是否处于阅读状态、感知用户的手腕动作并

## 资讯快递

江西婺源乡村游火爆



近日,江西省婺源县乡间田野油菜花、桃花、梨花竞相开放,春意盎然,吸引众多游客前来踏春赏花。图为游客在婺源县秋口镇李坑景区游玩。胡敦煌摄(新华社发)

## 逾八成消费者支持节约

新华社北京3月15日电(常志鹏、王泽宇)中国消费者协会15日公布的调查显示,超过八成的消费者愿意积极支持“厉行节约,反对浪费”。

在中国消费者协会联合百度网开展的“反对浪费 扩大消费”网上调查中,有网民认为,应该尽可能减少使用一次性的用品、外出适度点菜避免浪费、尽量选择低碳出行方式。

## 声音

### ● 金融市场需放活

一个国家应该更多地注重实体经济的改革,而不是一味地来使用货币政策。今年央行货币政策在保持稳健的同时,应该进一步促进金融市场放活。

——全国人大财经委副主任委员吴晓灵表示。

### ● 建立制度化打假

靠一年一度的集中打假是无法解决产品质量问题的。运动过后,故态复萌。应从“运动式”打假转变成制度打假,建立有法必依、执法必严和“法永无休假之日”的严苛制度。

——品牌战略专家李光斗认为。

### ● 欺诈消费者要重罚

应该规定,如果欺诈,对消费者承担十倍以上的惩罚性赔偿责任。如果违法成本大于违法收益,商家也有足够的压力。

——中国人民大学商法研究所所长刘俊海指出。(梁益琴辑)



据此上下移动页面。“Air View”支持用户将手指悬浮在屏幕上,无需打开文档即可预览电子邮件、S日历、相册和视频内容。用户甚至可以放大预览网页或在键盘区查看快捷拨号中存储的号码。有了“Air Gestur”功能,用户可以通过手掌的挥动来切换音频、滚动浏览网页和接听电话。“S-VoiceTM Drive”支持用户在驾车时利用声控这一最佳的方式激活任务。

“Samsung Optical Reader”同样是让生活化繁为简的利器。这项功能可自动识别文本、名片或二维码,并提供翻译、通话、短信和检索等实用功能。在家中,开启“Samsung Watch On TV”功能,GALAXY S4化身为控制家庭娱乐系统甚至空调的红外遥控器。

### 掌控生活——你的健康和品质生活管家

用户可以放心地将生活交给GALAXY S4打理。全新的“S Health”软件会即时推送最新的健康和生活资讯。GALAXY S4中内置的传感器,会系统化、自动化地监测用户的健康状况、环境以及其他信息来提高用户的生活质量。此外,用户还可以通过“膳食日记”、“运动日记”和“睡眠监测器”轻松检查自身的健康状况,保持苗条和健康(特定功能需要通过特殊配件实现)。

为了进一步保障用户的健康,“Samsung Adapt Display”为用户提供最佳的视觉体验,根据不同的应用类型匹配不同的显示效果;而“Samsung Adapt Sound”则为用户提供最佳水平和类别的音效,支持用户进行个性化定制,让生活更加舒适。