国土资源部官员解答社会关注热点

不动产统一登记大幕将启

本报记者 高云才

不动产统一登记将于3月1日起实施。2月26日，国土资源部公布不动产统一登记簿证样式并正式启用。同一天，不动产登记局局长王广华、副局长冷宏志就社会普遍关心的问题和事项回答了本报记者的提问。

■ 旧证新证并行不悖

《不动产登记簿》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》，具体都指什么，谁持有？

《不动产登记簿》是不动产统一登记的核心依据，由登记机构持有。按照《不动产登记暂行条例》的规定，《不动产登记簿》记载不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况以及涉及不动产权利限制、提示的事项和其他相关事项。

《不动产权证书》是权利人不动产权的权证，由权利人持有。有单一版和集成版两个版本，证书中记载登记簿的主要信息。单一版证书记载一个不动产单元上的不动产权利。集成版证书记载同一权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。目前主要采用单一版证书。

《不动产登记证明》是他项权证，用于证明不动产抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项，由登记机构持有。比方，权利人在申请银行贷款时，可以申请登记机构向银行出具该证明文件，方便权利人贷款。若权利人产权有查封登记，则不颁发证书或证明。

王广华强调，统一簿证，坚持方便群众。过去有关机构发放的各类产权证，一般不变不换。只要不动产权没有变更和交易，就不换新的《不动产权证书》，旧证可以长期使用，旧证和新证并行不悖。农村耕地的承包权、经营权和使用权证，现在由农业部负责牵头管理和发放。农村耕地权证未来的管理，将在条件成熟的基础上，纳入不动产统一登记管理范畴。耕地纳入统一管理，有5年的过渡期。由于小产权房非法，所以不能依法获得不动产权统一登记。

■ 防止一房一地多卖

统一簿证对不动产统一登记有何意义？

统一簿证，是更加有力保护不动产物权的必然要求。不动产登记作为物权公示的法定手段，不动产物权的主体、客体和内容等，都记载在登记簿、反映在证书上，只有簿证的内容统一，物权的变动情况才能够得到统一规范的反映，物权才能够得到统一严格的保护。簿证统一，提高了不动产登记公示公信的效力。

统一簿证，是更加有效保障不动产交易安全的必然要求。不动产登记制度为不动产交易提供了统一的公示公信平台。在具体的不动产实际交易过程中，交易双方信赖的就是权利人手中的证书和登记机构管理的登记簿。如果簿证不统一，特别是证书不统一，在不同的地方，有不同的登记簿和多个证书，交易当事人无法有效判别权利的真正归属，就可能出现一房、一地多卖，产生交易风险。

统一簿证，是切实便民利民的必然要求。登记簿不仅是物权归属的根据，也是不动产登记信息依法查询的主要内容。统一证书，可以消除分散登记模式下证书不统一、不同的物权颁发不同的证书的弊端，切实便民利民，减少行政成本。证书统一了，老百姓的领证成本就会降低。另外，原来分散的登记簿和证书中很多内容重复，如果不进行统一，既浪费行政成本，也容易给权利人造成不必要的麻烦。

■ 不得减少登记内容

不动产登记簿证如何使用和管理

使用上，《不动产登记簿》由不动产登记机构按照统一的登记簿样式自行制作使用。不动产登记机构可以结合地方实际，针对不同的权利登记事项，对登记簿做相应调整，但不得随意减少登记簿记载的内容。登记簿应当采用电子介质，暂不具备条件的，可以采用纸质介质。

管理上，纸质介质的《不动产登记簿》和《不动产权证书》、《不动产登记证明》应当加盖不动产登记机构的“不动产登记专用章”。不动产登记机构由县级以上人民政府依法确定的、统一负责不动产登记工作的部门。各级国土资源主管部门内设的、不具有独立法人资格的不动产登记局（处、科、股），不能作为不动产登记机构。

冷宏志表示，对于伪造、变造证书和证明或者违法制售、使用伪造、变造证书和证明的，要会同有关部门及时依法查处；对于不按照要求使用、保存和管理不动产登记簿证的，应当限令改正。

目前已有26个省区市完成了登记机构和职责整合。

援塞医疗队为中资企业义诊

春节前后，在塞拉利昂执行抗击埃博拉疫情任务的我军第三批援塞医疗队，深入首都弗里敦市区的驻塞中资企业开展义诊，成为驻塞中资企业的“健康保护神”。图为义诊现场。 洪建国摄

外交部发言人答记者问

菲方应切实维护中国企业合法权益

据新华社北京2月26日电（记者**张媛**）外交部发言人洪磊26日回应菲律宾中止中国企业参与菲国家电网运营一事。

在当日例行记者会后，有记者问：据报道，菲律宾能源部长称，因国家安全原因，将中止中国参与菲国家电网的运营，目前正在菲国家电网工作的中国工程师将回国，但中国国家电网仍拥有菲国家电网40%股份。中方对此有何回应？

洪磊说，中方注意到有关报道。2007年中国企业参与竞标获得菲律宾国家输电网25年特许经营权，为菲国家电力建设作出重要贡献。“希望菲方公平、公正处理好有关问题，切实维护中国企业在菲合法权益，为外国投资者赴菲创造良好投资环境。”

要求美在非官方范畴严限台驻美机构

据新华社北京2月26日电（记者**张媛**）外交部发言人洪磊26日在回答记者提问时表示，中方已要求美方恪守一个中国政策和中美三个联合公报原则，不与台发展官方关系，将台驻美机构名称、性质、职能和活动等严格限制在非官方范畴，以免给中美关系带来负面影响。

地区工资差正缩小

《薪酬发展报告》解读

本报记者 白天亮

人力资源和社会保障部劳动工资所近日发布《薪酬发展报告（2013—2014）》，解析近年来地区工资水平发展状况。

● 多措并举缩小差距

报告显示，到2008年，我国地区工资差距扩大到2.69倍，绝对额相差高达35565元。近几年，随着产业结构调整和区域经济的发展，西部大开发战略以及振兴东北老工业基地等国家宏观政策的实施，地区间收入差距呈逐步缩小的态势。2010年，地区间平均工资高低倍数下降到2.38倍，2012年下降到2.33倍，并基本延续了这一走势。

● 生产率高 工资就高

通常情况下，地区劳动生产率越高，工资水平越高。《薪酬报告》显示，全国约77%的地区实际工资增长高于实际劳动生产率增长。其中，实际工资增速超过劳动生产率增速较多的有黑龙江、江西、山西、甘肃、北京、广东等地。这表明，全国大部分地区坚持了“劳动报酬增长和劳动生产率提高同步”的原则。

● GDP总量大 工资未必高

《薪酬报告》显示，各地区GDP工资占比大多集中在10%—14%之间，但高低占比相差较大。2012年，工资占比最高的北京市达到33.63%；而占比最低的江苏省，连续几年工资占比都在8%以下。分析认为，北京市工资占比高，主要是由于高素质人才的大量存在使工资总额较高。江苏省工资占比低，一方面是因为江苏省GDP总量基数大；另一方面与江苏省并没有因GDP高而过多分配有关。

● 中西部地区工资水平还有较大提升空间

《薪酬报告》认为，目前地区间工资总体差距仍然比较大。依然是东部工资水平高，中西部地区较低。

考察工资增长与劳动生产率增长状况，仍有少数省份实际工资增速低于劳动生产率的增速，而这些省份主要分布在中西部和东北，并且平均工资水平排名在全国15名之后，表明这些地区的工资还有较大的提升空间。

● 工资水平分4个梯队

从各地区工资水平看，全国各地可分为4个梯队：

第1梯队是北京和上海，2012年城镇单位就业人员平均工资超过7万元。

第2梯队包括天津、西藏、江苏、广东、浙江5个省份，平均工资在5万元以上。

第3梯队包括宁夏、内蒙古、青海、安徽、新疆、福建、重庆、山西、陕西、四川、山东、辽宁、贵州13个省区市。

其余为第4梯队。

除个别省份外，3、4梯队城镇单位就业人员工资均低于全国平均水平。不过，一些工资水平较低的省份，如甘肃、新疆、黑龙江，近年来工资增速大大高于全国平均水平。