

《不动产登记暂行条例》公布 将于明年3月起施行

国务院近日发布了《不动产登记暂行条例》，通知该条例将于2015年3月1日起施行。具体的不动产登记暂行条例内容如下：

第一章 总则

第一条 为整合不动产登记职责，规范登记行为，方便群众申请登记，保护权利人合法权益，根据《中华人民共和国物权法》等法律，制定本条例。

第二条 本条例所称不动产登记，是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。

本条例所称不动产，是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。

第三条 不动产登记首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等，适用本条例。

第四条 国家实行不动产统一登记制度。不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利，不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

第五条 下列不动产权利，依照本条例的规定办理登记：

(一)集体土地所有权；(二)房屋等建筑物、构筑物所有权；(三)森林、林木所有权；(四)耕地、林地、草地等土地承包经营权；(五)建设用地使用权；(六)宅基地使用权；(七)海域使用权；(八)地役权；(九)抵押权；(十)法律规定需要登记的其他不动产权利。

第六条 国务院国土资源主管部门负责指导、监督全国不动产登记工作。

县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构，负责不动产登记工作，并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

第七条 不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理；直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

跨县级行政区域的不动产登记，由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的，由所跨县级行政区域的不动产登记机构协商办理；协商不成的，由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地，国务院批准项目用海、用岛，中央国家机关使用的国有土地等不动产登记，由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

第二章 不动产登记簿

第八条 不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码。

不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。

不动产登记簿应当记载以下事项：

(一)不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；(二)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；(三)涉及不动产权利限制、提示的事项；(四)其他相关事项。

第九条 不动产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。不动产登记机构应当明确不动产登记簿唯一、合法的介质形式。

不动产登记簿采用电子介质的，应当定期进行异地备份，并具有唯一、确定的纸质转化形式。

第十条 不动产登记机构应当依法将各类登记事项准确、完整、清晰地记载于不动产登记簿。任何人不得损毁不动产登记簿，除依法予以更正外不得修改登记事项。

第十一条 不动产登记工作人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识和业务能力。不动产登记机构应当加强对不动产登记工作人员的管理和专业技术培训。

第十二条 不动产登记机构应当指定专人负责不动产登记簿的保管，并建立健全相应的安全责任制度。

采用纸质介质不动产登记簿的，应当配备必要的防盗、防火、防渍、防有害生物等安全防护设施。

采用电子介质不动产登记簿的，应当配备专门的存储设施，并采取信息网络安全防护措施。

第十三条 不动产登记簿由不动产登记机构永久保存。不动产登记簿损毁、灭失的，不动产登记机构应当依据原有登记资料予以重建。

行政区域变更或者不动产登记机构职能调整的，应当及时将不动产登记簿移交相应的不动产登记机构。

第三章 登记程序

第十四条 因买卖、设定抵押权等申请不动产登记的，应当由当事人双方共同申请。

属于下列情形之一的，可以由当事人单方申请：

(一)尚未登记的不动产首次申请登记的；(二)继承、接受遗赠取得不动产权利的；(三)人民法院、仲裁委员会生效的法律文书或者人民政府生效的决定等设立、变更、转让、消灭不动产权利的；(四)权利人姓名、名称或者自然状况发生变化，申请变更登记的；(五)不动产灭失或者权利人放弃不动产权利，申请注销登记的；(六)申请更正登记或者异议登记的；(七)法律、行政法规规定可以由当事人单方申请的其他情形。

第十五条 当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记。

不动产登记机构将申请登记事项记载于不动产登记簿前，申请人可以撤回登记申请。

第十六条 申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：

(一)登记申请书；(二)申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；(三)相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；(四)不动产界址、空间界限、面积等材料；(五)与他人利害关系的说明材料；(六)法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。

第十七条 不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：

(一)属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；

(二)申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；

(三)申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；

(四)申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。

不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。

第十八条 不动产登记机构受理不动产登记申请的，应当按照下列要求进行查验：

(一)不动产界址、空间界限、面积等材料与申请登记的不动产状况是否一致；(二)有关证明材料、文件与申请登记的内容是否一致；(三)登记申请是否违反法律、行政法规规定。

第十九条 属于下列情形之一的，不动产登记机构可以对申请登记的不动产进行实地查看：

(一)房屋等建筑物、构筑物所有权首次登记；(二)在建建筑物抵押权登记；(三)因不动产灭失导致的注销登记；(四)不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

对可能存在权属争议，或者可能涉及他人利害关系的登记申请，不动产登记机构可以向申请人、利害关系人或者有关单位进行调查。

不动产登记机构进行实地查看或者调查时，申请人、被调查人应当予以配合。

第二十条 不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。

第二十一条 登记事项自记载于不动产登记簿时完成登记。

不动产登记机构完成登记，应当依法向申请人核发不动产权属证书或者登记证明。

第二十二条 登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记，并书面告知申请人：

(一)违反法律、行政法规规定的；(二)存在尚未解决的权属争议的；(三)申请登记的不动产权利超过规定期限的；(四)法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

第四章 登记信息共享与保护

第二十三条 国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。

各级不动产登记机构登记的信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

第二十四条 不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。

不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求不动产登记申请人重复提交。

第二十五条 国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门应当加强不动产登记有关信息互通共享。

第二十六条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密；涉及国家秘密的不动产登记信息，应当依法采取必要的安全保密措施。

第二十七条 权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。

有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。

第二十八条 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的其他不动产登记资料。

第五章 法律责任

第二十九条 不动产登记机构登记错误给他人造成损害，或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的，依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。

第三十条 不动产登记机构工作人员进行虚假记载、损毁、伪造不动产登记簿，擅自修改登记事项，或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的，依法给予处分；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明，或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的，由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴；有违法所得的，没收违法所得；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员，查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定，泄露不动产登记资料、登记信息，或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动，给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；对有关责任人员依法给予处分；有关责任人员构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附则

第三十三条 本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

不动产统一登记过渡期内，农村土地承包经营权登记按照国家有关规定执行。

第三十四条 本条例实施细则由国务院国土资源主管部门会同有关部门制定。

第三十五条 本条例自2015年3月1日起施行。本条例施行前公布的行政法规有关不动产登记的规定与本条例规定不一致的，以本条例规定为准。

发改委： 明年将推出一批改革措施

“明年，发改委将扎实的推进经济体制改革，着力深化具有支撑性作用的重大改革，优先推出一批激活活力强动力效用明显的改革措施，增强改革方案的针对性和可操作性。”近日，国家发改委副主任朱之鑫在“中国经济年会(2014-2015)”上透露了明年发改委将要进行的工作。

一是加强公平开放透明的市场规则建设，清理和废除妨碍全国统一市场和公平竞争的各种规定和做法。全面清理非行政许可审批和前置审批，逐步向权利清单、责任清单和负面清单的管理模式迈进，建立纵横联动的协同机制，强化事中和事后的监管。

二是深化投资体制改革，加快实施以并联审批和网上核准为主要特点的新型项目的核准制。推动重点领域投融资体制改革能够取得实质性的进展。

三是加快价格改革，按照三个最大的原则，也就是最大限度的缩小政府定价的范围，最大力度的改革定价机制的规则，最大程度的实现公开透明，修订并公开政府定价的目录，再放开一批价格，下放一批定价权限。

四是建立健全规范高效的财政金融体制，落实财税体制改革总体方案，完善金融市场的准入制度，加强多层次的资本市场的建设，稳步的推进利率、汇率的市场化改革。同时要继续推进国有企业改革，国有林场、国有林区、医药卫生、土地制度等方面的改革。

滕州质监站三举措 加强冬季施工质量管理

入冬以来，滕州市建筑工程质量监督站为加强冬季施工管理，采取了专项检查等有力措施，大力强化冬季施工质量管理，确保工程质量安全。

一是加强宣传，提高质量意识。大力强化冬季施工技术要求的宣传，先后下发了加强冬季施工质量管理、建筑工程冬季施工登记和冬季预拌混凝土生产质量管理、冬季施工工程质量监督检查通知等文件，有效提高了工程参建各方对冬季施工质量的认知和责任感，筑牢质量安全网。

二是开展专项质量检查，落实冬季施工技术措施。开展房屋建筑工程质量大检查，重点检查了冬季施工专项方案及审批情况、混凝土的受冻临界强度试块的留置和检测情况、保温材料进场情况、混凝土测温孔的布置图、混凝土的测温记录、保温措施的落实情况、钢结构构件现场焊接冬季防护情况等，先后检查冬季施工的单体工程315项，下达整改通知书28份，起到了积极有效的预防作用。

三是开展预拌混凝土生产质量大检查，保证商混质量。对辖区内11家预拌混凝土生产企业进行了检查，对未能及时完善冬季预拌混凝土生产措施的企业责令其停产整改，并跟踪落实，以确保检查实际成效，有效规范了各方责任主体质量行为，保证了冬季施工工程质量。(李军)

专项整治让道路更畅通

近期，薛城区城管局临城分局针对群众反映强烈的沿街商户摆放的灯箱、广告牌占用城市道路，妨碍市民通行问题，进行了专项整治，先后清理暂扣城区内主次干道摆放的灯箱、广告牌80余个，使环境面貌有了很大改观，有效解决了影响城市面貌、市民便捷通行的问题。(王善杰)

市中质监站开展 全区冬季施工质量大检查

为进一步加强冬季施工质量管理，强化参建各方责任主体冬季施工质量意识，切实保障冬季施工各项措施落实到位。连日来，市中区建筑工程质量监督站对全区42个在建项目及市中区辖区内4家商砼企业进行了冬季施工检查，重点检查了各项目冬季施工方案的编制及审批情况、冬季施工措施落实情况、混凝土、砂浆同条件养护试块留置情况、商品混凝土生产企业混凝土冬季配合比及相应质量控制措施制定情况。检查结果表明，大多数施工单位能够及时制定冬季施工方案，并采取相应的冬季施工保障措施，对少数冬季施工措施落实不到位的项目，及时下发了《工程质量隐患整改通知单》，要求立即暂停施工，有效消除了辖区内在建项目冬季施工质量隐患，为提高住宅质量“保驾护航”。(毕玉鹏)

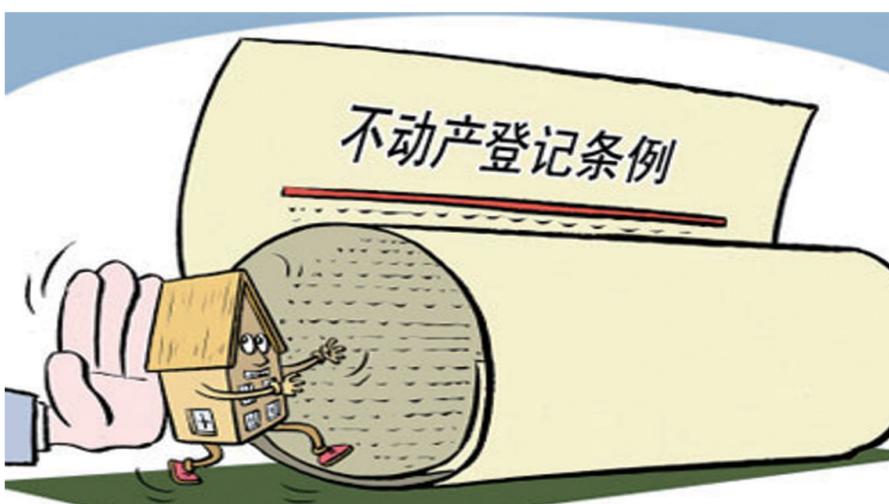
评论：不动产登记目标是为保护合法财产

“以人查房”并不是建立不动产登记制度的目标。这一条例的实施将使我国不动产保有、交易以及政府管理走上有序的轨道，使民众的合法财产得到更完善的法律保护。

近日，国务院公布了《不动产登记暂行条例》，《条例》对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出了规定，并将从明年3月1日起正式实施。不动产登记制度是国家为了更好地落实《物权法》，保障不动产交易安全、保护不动产权利人合法财产权的一项基础性的制度建设。这一个行政性法规的正式出台，将使我国不动产保有、交易以及政府管理走上有序的轨道，而最为重要的是，它将对公民的合法财产起到重要保护作用。

近几年，围绕着不动产登记制度的建立，舆论普遍高度关注。这种关注的主要着力点是希望通过《条例》出台，建立起“以房查人”的机制，以此推进反腐。但是，从法律层面和司法实践来看，不动产登记有它自己的功能和用途。虽然在实践中可以通过合法手段来查清某个物业地址的产权归属，但它本身并不具备反腐功能。因此，“以人查房”并不是建立不动产登记制度的目标，如果说这项制度的建立确实有利于反腐，那也只是它的一种衍生功能，两者之间不能简单地画等号。

《条例》最重要的作用，应该是通过这一条例的



实施来对所有的不动产给予确权登记，使民众的合法财产得到更完善的法律保护，这也是制定这一法规的最终目标。对于国内绝大多数民众来说，住房

是最重要的不动产。我国房地产市场建立以后，由于缺少统一的不动产登记法律和严格的登记程序，导致各地自行其是，登记违法行为时有发生，属于

民众个人的合法住房也难以得到有效的法律保护，甚至经常遭遇强拆等侵害，出台已多年的《物权法》处于空悬状态。在《条例》正式实施后，这种混乱的现象有望得到很大程度的改变。

不动产登记制度也将为房地产税的推出提供基础条件。在前几年商品房限购政策出台之前，一些人购买了大量住房作为投资投机的筹码，虽然这不符合我国房地产市场调控的政策导向，但他们所拥有的房产也具有合法性。对于这部分超出居住需求的合法住房，国家确实有理由通过征收房地产税来加以调节。而要实现这个目标，其前提条件便是要有完善的不动产登记制度。在此基础上建立起来的房地产税，固然是利用经济杠杆对住房市场的一种调节，但对这部分住房的所有者其实是另一种层面上的法律保护。

法律层面上的不动产是一个含义极广的概念，不动产登记制度除了对房屋确权以外，它对于土地、林地、草原、水域等的确权，同样具有重要的意义。这些更广泛的定着物主要分布在农村地区，特别是土地，还有宅基地和农用地之分。正在召开的全国农村工作会议将对农村土地制度改革进行部署，而在土地流转制度中，围绕着土地所进行的不不动产登记也是不可或缺或“前道工序”，它对于保护土地保有者和交易者的利益，对于保证土地流转和交易有序推进，也将起到重要的作用。

提高公民道德素质 促进社会全面发展