

近日,国务院常务会议讨论《不动产登记暂行条例 征求意见稿》(以下简称“征求意见稿”),决定向社会公开征求意见,强调建立不动产统一登记制度是推进简政放权,整合部门职能职责、减少多头管理、逐步实现一个窗口对外,方便企业和群众的有效举措。

解密不动产登记条例

“统一”是最大亮点

今年6月,《不动产登记条例草案》专家意见稿,提交给国土资源部做政策参考,中国社会科学院法学研究所民法室主任孙宪忠是专家意见稿的起草人之一。

据悉,“征求意见稿”最大的亮点是“统一”,建立了统一的登记制度。“统一”有四点涵义:首先是统一登记的部门,按照立法逐渐把各个登记部门统一起来,这样才符合《物权法》的要求,才能达到保证交易安全的目标,这是最基本的;第二,在统一登记机构之后,还需建立统一的登记程序;第三是统一权属证书、不动产登记簿,统一登记的基本信息;第四是立法的统一,需要与《物权法》这部基本性的法律相配合。

孙宪忠进一步解释,以前,分散在各部门的登记程序不尽相同,不同的程序会不断地给当事人带来麻烦。同时,还有一些地方、部

门私设程序,不仅增加当事人的负担,而且存在寻租空间,利用程序来“创收”。“程序统一以后,大体上来说能解决这样的问题”。

过去,法律基础信息不统一也会带来麻烦。“不动产登记信息不统一、登记簿不统一,反映出来的法律信息就不一样,这样可能会出现矛盾,成为市场经济、交易安全的隐患。”孙宪忠说,以前发放的权属证书很多,名字不同,在当地可能不会引起太大误解,但是在其他地区可能会引起误解。而现在不动产登记,首先要统一登记信息,不动产登记簿上记载的信息至少是一致的。“最基础的问题解决以后,会不断走向统一”。

此次“征求意见稿”向社会公开征求意见时,值得注意的一句话是“已经发放的权属证书继续有效、已经依法享有的不动产权利不因登记机构和程序的变化而受影响。”有关专家对此的解释是,新中国建国以来发放的所有权属证明都是有效的。尽管现在要采取新

的登记方法,但原有的权属依然有效。

与《物权法》衔接

早些时候,国土资源部新闻发言人表示,《不动产登记条例》是落实《物权法》的重要行政法规。《物权法》中一些重大问题需要通过《条例》进一步细化、明确,这些问题还需要深入研究,做好与《物权法》的充分衔接。

孙宪忠认为,《物权法》最基本的一个要求就是要完成权利的公示。“比如说老百姓房屋的所有权,可是所有权是什么样子的,谁也看不见。”因为所有权是法律制度中间的一个设计,是抽象的,但从法治社会来讲,所有权是一个基础性的权利。法律如何承认和保护这样一个权利,则需要把抽象的权利通过具体的方法展示出来。在孙宪忠看来,我国古代的房契、地契、鱼鳞图册都是把抽象的权利具体化的表现形式,“这恰恰是我们现在《物权法》的一个做法,也是不动产登记的一个基

本出发点。”

孙宪忠还强调,从起草、讨论前期来看,最大的争议是所谓不动产登记剑指反腐。有观点认为,不动产登记簿应该公开、公示、公告,甚至挂在网上,以达到反腐的目的。但孙宪忠表示,“所有的老百姓都有财产权利,都需要不动产登记制度去保护它,它跟官员的财产申报完全是两回事。”至于官员应该采取怎样的方式公布自己的财产,是廉政立法方面的内容。

同时,“另一个很重大的分歧是谁有权查询登记的信息。不动产登记法是涉及交易安全的一个保障。”孙宪忠说,“只有在交易的许可下才可以查询,不涉及交易的不能查。对于反腐来讲,官员无论登记在哪里,有关部门都可以去查,而在一般老百姓的交易中就不能这样做。《条例》里涉及的‘以人查房’,这个‘人’指的是权利人或利害关系人,并不是谁都可以查询。”(摘自:建设网)

楼市奇闻

沙特王子计划建1600米世界最高楼 正全球选址



据报道,沙特王子阿尔瓦利德·本·塔拉尔日前表示,正在上海、莫斯科、伦敦、纽约和中东地区等全球大型城市中物色最佳地点,拟建造1英里(1600米)的世界最高楼。

据了解,若这座高1英里(1600米)的摩天大楼建成,将超过世界上现有的最高楼、828米高的迪拜哈里发塔(Burj Khalifa),以及沙特城市吉达在建的千米高楼王国塔(Kingdom-Tower)。

丹麦开设世界最小旅馆

只有1间客房



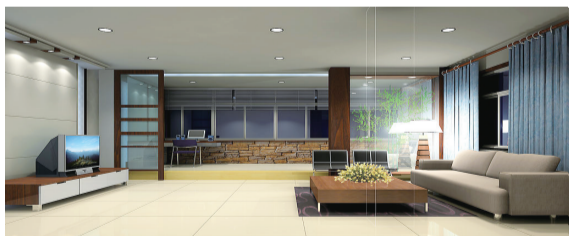
对于经常外出旅行的人来说,大部分酒店的房间布局可谓千篇一律,毫无新意可言。近日,丹麦哥本哈根新开业的中央旅馆绝对能让审美疲劳的旅行者们眼前一亮。中央旅馆,这个拥有高端大气店名的旅馆卖点却是:它是世界上最小的旅店。

中央旅馆其实只是位于哥本哈根街边的一座不起眼的二层小楼。旅馆内唯一的一间客房设在二楼。沿着木质楼梯来到二楼,走进这间长约3米,宽约2.5米的客房后,您才会真正理解什么是“麻雀虽小,五脏俱全”。房间内餐桌、衣柜、冰箱、浴室一应俱全。

教你如何选择最佳户型

户型是指一套住宅由多少卧、厅、厨、卫组成,俗称:一室一厅、二室一厅、四室二厅二卫等。对于购房者来说首要选择肯定是房屋户型得让自己称心,那要怎么才能选择到最佳户型呢?现在教你几招——看起居厅、看卧室、看餐厅、看厨房、看卫生间、看阳台。

起居厅:



宽敞明亮通风是关键

选户型,首先要看起居厅,怎样来辨识其优劣呢?起居厅应该宽敞、明亮、通风、有较好的朝向和视野,用专业一点的话来说,就是采光口和地面比例不应小于1/7。由于起居厅兼“交通厅”,所以在厅中设计的门应该尽量减少,以便留出足够摆放家具的稳定空间。

与此同时,起居厅最好是长方形,而且其宽度不应小于3.3米,深度和宽度的比例最好不要大于2。专家还说,如果入户为起居厅时,宜在入口处设一过渡空间,以增加户内的私密性和满足使用功能的需要。

卧室:



大户型主卧应带卫生间

卧室对于整个户型的选择来说,也特别重要,专家分析说,主卧室最好有好的朝向,宽度不宜小于3米,面积大于12平方米。如

果是大面积户型的主卧,卧室里面必须带一个专用卫生间,如果整户内仅有一个卫生间的话,那么卫生间应该设在主卧附近为最佳。

另外,有次卧的户型,那么次卧的面积最好不要超过10平方米。

餐厅:



最好相对独立

对于餐厅的选择,餐厅和起居厅最好相对独立,这样看起来既相互有关系又相互隔离开来。

如果餐厅要独立设计,最好做成明餐厅,净宽度不宜小于2.4米。

厨房:



直接对外采光通风

在厨房的选择上,专家推荐说,厨房最好和餐厅紧贴,而且厨后间外最好配以阳台,既可通风,又可以弥补厨房使用面积和临时使用功能的不足。

如果不能做到,那厨房必须直接对外采光通风。对于厨房的使用面积,专家说,厨房的净宽度应大于1.5米。

卫生间:



浴缸宽度不小于1.6米

户型优劣的选择,也可以体现在卫生间上。专家介绍说,在卫生间的设置上,如果是带浴缸的卫生间,那么卫生间的净宽度不得小于1.6米;如果是淋浴式的卫生间,则净宽度不得小于1.2米。与此同时,如果卫生间是直接对着起居室的话,那么在卫生间里应设前室,可以将洗衣机放在前室内。而且最重要的是,卫生间的大小应与整幢户型的面积标准相一致。

阳台:



阳台栏杆1.1米最合适

好户型有阳台才算完整,对于阳台的选择,首先是起居厅的阳台。并且为保证起居厅有良好的视野和采光,阳台栏杆高1.1米,其实体的栏板应降至850至900毫米(上加横栏杆),或将封阳台的围护结构做成全透明或部分透明。