



核心提示

根据国务院656号文,从2015年3月1日开始,《不动产登记暂行条例》将正式实施。届时,全国所有城镇都必须将纸质房产档案录入电子信息库,并建立本地的住房信息系统;全国所有地级以上城市的住房信息系统都必须与住建部联网。

已经“预热”了六七年的不动产登记终于来了!大家关注的热点是:不动产登记的影

响究竟会有多大?先来看看古代不动产登记是如何施行的。

古代不动产登记怎么搞?

古代不动产登记,是伴随土地赋税制度而存在的,其最主要目的是便于税赋征收,其私有财产之证明只是附带性的作用,且登记的资料由官府掌握,对外保密。

严格来说,中国在民国以前没有真正形成以公示为目的不动产登记制度,但是以征收赋税、交易和提供质证以杜绝争端为目的的不动产登记,早在周朝就开始了。

《周礼·大司徒》记载:“掌建国土地之图,与其人民之数,以安抚邦国,以天下土地之图,周知九州之地域,广轮之数,办其山林川泽、丘

陵坟衍原湿之名物。”就是将天下的田地山川等不动产,以及人口等进行造册登记,便于国家治理。

春秋时期,土地登记制度已成法令,楚康王十二年(前548年),楚国下令“书土田”、“量入修赋”,进行土地登记,按照土地收成交纳赋税,明确了国家对土地资源的登记管理制度。

唐代,土地登记制度已很完备:先在乡里进行统计,然后汇总成乡账;乡账完成后再上报到县,由县汇总成县账;县账完成后送达至州,汇总成州账,最后上报到中央户部。而且

在时间上也有规定,据《唐令田令》,“诸应收授之田,每年起十月一日里正预校勘造簿,历十一月,县令总集应退、应受之人,对其给授,十二月内毕。”这样,全国有多少家庭,每个家庭授田和宅地数量是多少,以及每年应该有多少土地赋税收入,朝廷能做到心中有数且便于清查。

同时,唐代在土地管理方面出现了立契、申牒或过割制度,规定土地买卖必须通过官府,进行书面申报和登记,才算有效,否则要受到处罚。

相关链接

不动产登记包括集体土地所有权,耕地、林地、草地等土地常保经营权,房屋等建筑物、构筑物所有权,建设用地使用权,宅基地使用权,森林、林木所有权,海域使用权,地役权以及抵押权等。

实行不动产登记制度,首先保护了个人产权,即房产、土地、林地等不动产等得到保护;其次,保障产权交易的安全性,产权买方可查询不动产产权归属,有助于规避一房多卖等风险;另外,不动产登记全国联网,房屋等产权转卖时不用在土地、房屋等多个部门来回折腾。

不动产登记机构启用新的不动产登记簿证后,才能停止使用原有的各类不动产登记簿、权属证书和登记证明样式。新的不动产登记簿证启用后,以前依法制作并记载登记内容的土地登记卡和归户卡、房屋登记簿等簿册继续有效,已经依法发放的《集体土地所有证》等证书,证明继续有效。

手头有多套房产的业主该怎么办?业内人士建议——

不管房产税何时以何种方式落地,不动产登记可以说是迈出了第一步,所以,对于有多套房的业主来说,要提早考虑手上房产的用处,适时出手多余或闲置的房子,避免日后支付高昂的持有费用。

至于怎样的房产需要处理,一般而言有几个原则:家庭房产过于分散在家庭成员之间的,可采用赠与或交易等方式,进行归集整理,未成年子女名下最好不要过早拥有多套房产;在一线城市中心地段拥有的优质住宅,可以继续持有,未来仍然有一定的升值空间,二三线城市中心区的住宅也有较强的保值能力;中小城市可保留中心区的普通住宅,新区、郊区的房子如不需居住都可以处理掉;同时拥有一线城市和中小城市的房产,如果从提高投资效率来说,中小城市的房子可以考虑都卖掉。至于三四流风景区的旅游地产、养老地产,通常比较难处理,所以还需尽快未雨绸缪。

(本报综合)

砧基簿和鱼鳞图册

宋朝时期,土地登记制度进一步完善。到了南宋,民众按统一要求制作砧基簿,全面记载户主、田产面积、四至、来源等土地状况,附以地形图,经耆老、邻保正长统计勘勘后上报经界所,再由经界所勘验核实交付产权人,并收存于乡、县、州及转运司。砧基簿既是国家征税课役的根据,也是持簿者对所载土地的产权证明。进行田产交易时,由买卖双方持砧基簿、地形图和契约到县府办理“批凿”,土地转让才有效力。

明朝洪武二十年(1387年),朝廷编制出各地土地田产登记管理及据以确定赋役税收的“鱼鳞图册”,作为官府征收赋税的凭证,详细记载每宗土地的业主姓名、田土形状、方围四至等,成为解决土地纠纷的重要依据。

满人入关后,多次大规模侵吞土地,一度打破了明代的土地登记制度,康熙四年(1665年)朝廷下令进行土地登记造册,历时多年完成。而到清末,受西洋法制影响,现代不动产登记制度被引入中国,清朝开始模仿西方的不动产登记制度,采用德国的做法,制定《大清民律草案·物权》,但终因满清王朝的覆灭而破产。

民国时,为了鼓励人们进行不动产登记,曾到处张贴布告,以期广而告之。比如1925年4月,北京地方审判厅登记处在全城张贴不动产登记布告:“北京的土地房屋自庚子变乱,关系复杂,现经登记处登记,权利永远确定……从本年四月一日起,土地房屋每价值千元,只收一元登记费。”

其实,古代不收房产税,但房产交易要交契税,宅基地往往与田土一起登记,房产不像土地那样严格登记,但官府建立了房屋交易登记制度。房屋买卖双方在进行买卖时,要到官府进行“公正”,缴纳契税,正式成为有效契约。所以缴纳契税实际上也是官府进行产权登记,向社会公布契约的行为,具有今天登记和公示的效果。

“红契”和“白契”

比如在宋代,朝廷要求缴纳契税的人呈验的契约是国家统一格式的,这种契约在宋代被称为“官颁契纸”,统一规定契约必须包括双方当事人姓名、交易原因、标的价金、担保条款等内容。交易双方缴纳了契税,官府认可,就会在契约上加盖防伪官印,就是合法合规交易,手续完备,受到保护。

官府盖了印的契约是“红契”,不缴纳契税,私下交易,属于偷税漏税,是“白契”。“红契”要交的契税历朝不等,一般叫“间架税”,但无论多少,对购房者来说,是一个不小的负担,于是常常不到官府那办“交易手续”,民间房屋买卖多行“白契”。

这固然省了税费,却往往导致纠纷,只要我们翻翻《名公书判清明集》或是《三言二拍》,房产纠纷俯拾皆是,把地方父母官搞得头大如斗,就是因为既没有房产登记制度,房产交易登记制度也没得到很好的执行,民间“白契”太多,产权不明,交易混乱,档案管理落后。

其实,对于“白契”,或者说民间交易的偷税漏税行为,朝廷自有一套管理办法。一是加大稽查,一经发现,就治人匿税之罪,要被刑事处罚,比如南宋《庆元条法事类》记载:凡“匿税者,笞四十;欠税满十贯,杖八十;监临官、专典、拦头自匿,论如诈匿不输律”。又如明代《明律?户律》“典卖田宅”条文规定,不税契者,除了刑事处罚外,一半价款要上缴官府。再如清代在《户部则例》中明确规定,凡置买田地房,不赴官府粘契尾,一经发现,也要依法治罪,“笞五十,物货一半入官”。

另一招是鼓励民间检举揭发,这一招汉武帝用得最为严苛。汉武帝打匈奴,国库耗费极

大,为了筹措战争经费,汉武帝一方面搬出了盐铁官营、以助赋税的法家经济政策,一方面推行缗钱令,说白了就是征收财产税,要想征收财产税,就得知道人民有多少财产,就要进行财产登记,包括不动产登记。

公元前119年,汉武帝下令商人、放高利贷者等赢利阶层,自己统计自家的财产向官府如实汇报,每两千钱资产,征收一百二十钱的税赋;普通人家,不事商业的,资产每四千钱的征收一百二十钱,比富裕的商人少一半。一些富人故意不登记或少登记,缗钱令推行之初,效果很不好。

为了断绝这些偷奸取巧行为,汉武帝规定,谁隐瞒财产不如实登记,或者故意少报的,发戍边疆一年,其财产充公。对偷逃税者进行告发和举报,规定查实后举报者能获得偷税者一半的财产。比如说某人发现别人进行房屋买卖搞“白契”,不到官府登记,他向官府告发,就可以拿走一半的房产。有此利益刺激,告密成风,很多人一夜之间倾家荡产。而朝廷“得民财物以亿计”,国库顿时充实起来。

总的来说,古代不动产登记,是伴随土地赋税制度而存在的,其最主要目的是便于税赋征收,其私有财产之证明只是附带性的作用,且登记的资料由官府掌握,对外保密,普通民众不能查询,与现代不动产登记制度的公示要求大异其趣。

(本报综合)

史海钩沉



乾隆反腐

——50多名朝廷官员人头落地

外省商民纳粮捐纳监生,就地解决缺粮之急。王亶望上任后,和总督勒尔锦狼狈为奸,下令全省收捐各州县捐监无须交纳粮食,一律折成银两收捐,全部上缴到他和兰州知府蒋全迪那里。这样一来,白银滚滚而来,捐监粮却颗粒不见。仓储空空如也,又将如何交待?

王亶望自有妙计,他和蒋全迪二人每年夏、秋都在省府兰州秘密合计,无灾报有灾,小灾报大灾,下令各州县按照他俩虚拟的数目,开销掉子虚乌有的“捐监粮”。各州县见王亶望如此胆大妄为,也无不群起效尤。

从乾隆三十九年开捐到四十六年案发,历任甘肃省各州县长官百余员,几乎无人不贪。王亶望、王廷赞先后主持甘肃捐监六年间,每年报捐人数在4万上下,所以乾隆皇帝后来说“历年所捐监生不下数十万”并没有夸张。若以每名55两计,共折收捐监银两在1300万两以上。这笔巨款中,虽然有一小部分是用来采买粮食以为赈灾之用,但大部分则流进了甘肃全省大大小小官员的腰包,其数目不少于白银1000万两,相当于当时全国每年财政总收入的五分之一到四分之一。

乾隆四十六年(1781年)夏,大学士阿桂、尚书和珅领兵开进甘肃平定回民反清起事,先后奏报入境即遇连阴密雨,乾隆始疑云大起,感到此前甘省连年报早有诈,数以百万石的“捐监粮”去向必须深究,降旨命阿桂和新任陕甘总督李侍尧查办此事。

阿桂和李侍尧选定现任甘肃按察使福宁为突破口,使他和盘托出了自王亶望以来通省官员如何玩法营私、冒赈贪赃的内情。

尽管勒尔锦、王廷赞以及王亶望分别在北京和浙江狡赖不吐实情,但到今年七月,乾隆帝已有充足证据对这个贪污集团的首犯作出判决:王亶望处斩,立即执行,他的儿子王裘等人夺官遣发伊犁,另几个不满12岁的幼子则暂时监禁刑部大狱,待年满12岁时陆续发遣;勒尔锦原来就因平定回民起事不力问成死罪监禁在狱,这次贪污事发,“从宽赐令自尽”;王廷赞绞刑,本年秋审时处决。至于对其他大小黑吏,阿桂、李侍尧也根据《大清律例》中“监守自盗一千两以上斩监候”的律文,拟定皋兰县知县程栋等66员斩刑,待秋审处决。

临近秋审,乾隆帝自称不忍看到如此之多

的犯官“绞首就戮”,特命凡贪污2万两以上者立斩;贪污1万两以上、2万两以下者,斩监候,赶入本年秋审处决;1万两以下者亦问斩监候,待来年秋审请旨办理。

然而,这起贪污大案到此并未了结。随着案情的深入,又陆续发现了亏空库银等新的罪行,所以到这一年年底时,陕甘总督李侍尧又陆续拟定数十名贪官应斩,兰州省城监狱由于羁押这么多特殊身份的罪犯已人满为患,乾隆帝只好下令将已问成死罪的74人分批解往北京。后这74人中大部分由于皇帝的恩典,从宽免死,发往黑龙江充当苦差,所以到第二年办理秋审时只有少数被处决。

此案陆续正法处决的前后共56人,免死发遣者46人,其他判处徒刑、流刑,以及革职的更不烦细说了。

尽管乾隆皇帝一宽再宽,但办理一件贪污案而杀56名官员,其中包括一、二品大员3人,这在清朝建立140余年以来确实是空前的。所以乾隆帝一再慨叹此案为:“从未未有之奇贪异事!”

(本报综合)

世间万象

好有爱

为企鹅织毛衣



澳大利亚最长寿老人戴特响应企鹅基金会的号召,为岛上因石油污染而濒危的小企鹅拿出自己的看家本领——织毛衣,为小企鹅编织一件件贴身又贴心的保护毛衣。由于石油污染严重,岛上不少企鹅的皮毛都覆盖了一层厚厚的石油。工作人员担心企鹅清洁身体时会误食石油,决定招募志愿者为企鹅织毛衣。

秀呆萌

猫头鹰闻歌起舞



近日,摄影师梅根·洛伦兹上传了一段2只小猫头鹰跟随音乐有节奏地舞蹈的视频,迅速走红网络。梅根在住所门前的草坪上安放了一个小型摄像机,2只小猫头鹰对这个新奇的玩意产生了浓重的兴趣。它们先是探着脑袋在镜头前不停张望,随后灵活的小脑袋居然开始有节奏地转动。

晒土豪

售价2186万元手机



近日,英国Goldgenie公司针对土豪推出限量至尊版iPhone 6,售价最高可达350万美元(约合人民币2186万元)。

据悉,至尊版iPhone 6专为土豪定制,内部结构与普通iPhone 6相同,但是顾客可以从白金、黄金和玫瑰金三款手机壳中选择自己心仪的外壳,还可以要求商家在外壳上镶嵌黑钻、粉钻、红宝石等作为点缀。

纪念日

居民扔橙子乐翻天



当地时间2月15日,意大利北部的一个小镇上,居民走上街头,互扔橙子。据悉,在多年前,这里的士兵用长毛和盾牌推翻了当地一个邪恶的国王,如今,人民用投掷橙子纪念那一历史时刻。

狂欢节

泥浴嗨起来



当地时间2月14日,巴西海滨小镇帕拉蒂,当地居民庆祝泥浴狂欢节。泥浴狂欢节被称为“Bloco da Lama”,从1986年开始,由两个青少年在泥巴里玩耍发展到现在的全镇居民参与的规模。

(本报综合)