



【说法不武】

不动产统一登记制度是反腐利器,但并非反腐“神器”,没有必要夸大不动产统一登记的反腐作用。

不动产登记难承载过高反腐功能

刘武俊

6月10日,备受社会关注的“不动产统一登记”在湖南省启动试点工作。此前,国土资源部计划上报不动产统一登记条例给国务院的消息,也引发了热议。尽管国土资源部公开表示,“不动产登记的客观出发点不是从反腐、抑制房价考虑”,但公众对不动产统一登记制度在预防和惩治腐败方面的作用,依然给予了很高的预期。

国务院已明确提出今年6月底前将出台《不动产登记条例》。所谓不动产登记,就是“物权公示”,是指将不动产物权记载在国家设立的不动产登记簿上,公民能够根据不动产登记簿的记载来确定权利和保护权利。作为物权公示手段,不动产登记本质上是产生私法效果的事实行为,而非登记机

关的行政管理行为。不动产登记的实质功能是保护不动产所有人的物权,反腐只是不动产登记的间接功能,不动产统一登记及住房信息联网,客观上让腐败官员的房产无处遁形,从而提供反腐线索起到间接反腐的作用。

国土资源部上报的不动产统一登记条例,其中第6章第72条最为引人关注:国家实行不动产登记依法查询制度。权利人、利害关系人以及取得权利人同意的单位和个人可以申请查询、复制登记信息。人民法院、人民检察院、公安机关、国家安全机关、纪检监察机关等有权查询与调查,处理案件有关的登记资料,不动产登记查询的具体办法由国务院国土资源部门起草。这意味着公众呼唤多年的“以人查房”被正式写入条例,而“以人查房”承载了公众的反腐期望。

实施不动产统一登记制度,主要是为了落实《物权法》的规定、依法保护公民合法财产权,维护不动产交易的安全,保护不动产权利人的权益,保障公民物权、保护不动产权利人的合法财产权利,是不动产统一登记的核心目标。其他诸如保障不动产交易安全,遏制公职人员房产腐败等目的,都是从这一核心目标衍生出来的。不动产登记是具有法律效力的民事法律行为,是判断不动产物归属的重要依据,也是不动产交易安全的重要保障。同时,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,可以理顺部门职责关系,减少办证环节,减轻群众负担。

当然,不动产统一登记在技术上具有预防和遏制房产腐败的特殊意义。近年来媒体曝光的“房姐”、“房

叔”、“房嫂”、“房婶”事件屡有发生,影响恶劣。陕西神木龚爱爱事件就暴露出我国在不动产登记方面还存在管理混乱、分散登记等问题,房管局登记房屋产权证,土地管理部门负责登记国有土地使用权证,分散登记导致信息难以统一。该登记的没有登记,该公开的没有公开、该互通信息的没有互通信息,登记和管理、运行与监控完全脱离,导致“房姐”、“房叔”之类事件频发。从这个意义上讲,不动产登记制度具有不可小觑的倒逼功能,倒逼着公职人员廉洁从政,如实申报房产信息,把自己的房产置于社会的监督之下。

不动产统一登记是物权保护的利器,而非反腐神器。让不动产统一登记承载过多的反腐预期,其实也折射出现行反腐制度体系的缺失。假若能够真正下决心全面推行官员财产公示制

度,让官员晒财产制度化和常态化,那么官员财产公示制度就完全可以有效预防房产腐败问题。遗憾的是,“只听楼梯响,不见人下楼”的官员财产公示制度至今未能建立,就连官员财产申报制度至今都没有全面推行。难怪公众对不动产统一登记的“以人查房”寄予了过高的反腐预期。要给不动产统一登记“减负”,不宜承载过高的反腐功能,就应当加快推进官员财产公示制度,完善相关的反腐制度体系建设。

不动产统一登记制度是反腐利器但并非反腐“神器”,没有必要夸大不动产统一登记的反腐作用,与其让以物权保护为主旨的不动产统一登记承载过多的反腐预期,不如下决心推行官员财产公示制度,扎扎实实地完善相关反腐制度体系建设。

(作者系《中国司法》杂志总编)



【海上评弹】

对于老百姓来说,“法无禁止即可为”,这是市场活力得以生存并发展的一个先决条件。

城市居民门前种菜让谁着急

周俊生

最近有网友爆料:上海的同济新村内,不少底楼居民家门口的小块空地被打开垦成了菜地。网友将绿油油的蔬菜拍成照片在网上发布,而且点赞。

在全国上下抛弃农耕,建设城市的浪潮中,上海这个大都市的一角却出现了“农村化”的现象,这个充满了逆袭色彩的事情自然被上海的新闻媒体端上了版面,引动了读者的好奇。都说大城市里的小孩由于从没接触过农作物,因此已经不识五谷,因此这个新村里这些零零碎碎的菜地也就成了一个“科普教育基地”。同济新村是因著名的高等学府同济大学而得名,新村里住满了退休的老教授,据说有的菜地就是由教授们开垦种植的。于是,在

田园风光之下便出现了教授们向孩子讲授农作物知识的情景,也算有趣。

但是,这一幕却使新村的管理者很着急,小区居委会认为,这种在公共场地种菜的行为侵犯了其他业主的权利,因此是不能容忍的。如果一定要按这些居民所居住的房屋的权力来说,他们所开垦的地块虽然很小,但毕竟是在居所之外,已属于小区居民的分摊面积,因此在这里种菜确实造成了其他业主的权利损失。但问题在于,至少从新闻报道来看,那些因居住条件所限,比如住在楼上的居民虽然没有参与种菜,但对楼下居民的种菜非但没有反对,反而表示很羡慕。很多居民认为,一楼居民在自己的门前屋后种菜,并没有影响其他居民的出行,也没有对环境造成破坏,反而形成了小区

内一道独特的风景线,何乐而不为呢?

其实,即使是小区的管理者也承认,这些菜地并未对其他人造成影响。居民们自家种的菜,互不干涉,菜地里也不施粪肥,不撒农药,整体看上去比较美观有生气。但是,权力自有权力的逻辑,即使没有人向居委会投诉要求主张权利,居委会也一定要让权力干预派上用场。于是,就在前不久,同济新村的居委会、物业和业委会组成了一场联合行动,捣毁了小区内主要道路旁的20余处菜地,自然引起了激烈的争吵,好在不是在大马路上,没有酿成公共事件。

这个事件放在大上海,不过是“茶杯里的风波”,不算一件大事情。但是,从这起事件中,我却看到了权力的天性爱好,将其放大到我们身处的经济

环境中,也可看出问题所在。小区居民种菜,从理论上说可以认为是一种经济行为,这种经济行为完全是自发性的,但它很符合自由经济的生长逻辑。一楼居民门前屋后的小块空地闲置着,滋生杂草,滋生蚊虫,无人管理,在这个时候,即使号称小区内所有居民对这些地块拥有权利,但这种权利因为无法有效行使,其实也处于闲置状态。但市场的缝隙就在其中产生了,有经济头脑的人看到了这个机会,将其用来种菜,这让这部分空置的权利产生了经济价值,权力就开始了干预。在这个过程中,权利的真正主人并没有维权的必要,倒是小区的管理者按捺不住,要对其干预,自然的干预结果便是菜地被毁,用一句高大上的话来说,市场的活力由此被关进了笼子。

底楼居民在不妨碍他人通行,不影响小区景观的前提下在自己门前屋后种些蔬菜,对于这种行为,管理者应该禁止还是任其自由发展,这也检验出我们的管理者对待民众自发的经济行为的态度。对于老百姓来说,“法无禁止即可为”,这是市场活力得以生存并发展的一个先决条件,而对政府机构来说,“法无授权不可为”,则必须是它们奉行的一个准则。其实,对于这种自发产生的经济行为,管理者需要做的不是忙着扼杀,而是不妨做好服务工作,将其提升为提高小区居民生活质量的一个途径。现在一些小区内辟有面积较大的绿地,如果建一个蔬菜果园式的绿地,也是别开生面的一种城市生活。

(作者系上海媒体人士)



【儒林经济】

官官相护,皆因共同的利益,绅绅相护亦然,兄弟相护亦然。

骨肉兄弟与金钱关系

王国华

范进中举后,人间冷暖世态炎凉一下子呈现得淋漓尽致。原先老丈人天天骂他,现在不敢骂了,还洋洋自得地对人说起,有我这个贤婿,还怕后半生吃不上饭吗?当初多少有钱的户都要和我结交,我自己觉得女儿像有些福气的,毕竟要嫁与老爷,今日果然不错。此外,其他人巴结的巴结,投靠的投靠,热闹非凡。城里的绅士张静斋也来拜访,并迅速攀上了亲戚。说范进的房师——高要县汤县令是自己祖父的学生。这样推算,两人应为同辈兄弟。所以张静斋才说“我们是亲切的世兄弟”。他不但送了50两白银,还要让范进搬到自己在东门大街上的三进三间大瓦房里去居住。范进连连推辞,张静

斋急了,说:“你我年谊世好,就如至亲骨肉一般,若要如此就是见外了。”上学时读到这句话,同学们都深刻地领会到了“封建士绅的腐朽和虚伪”,以前无任何来往,现在人家中了举人,你马上就跟人家是骨肉兄弟,早干吗去了?范进吃不上饭的时候也没见你送一粒米过来,这会儿动辄骨肉至亲,“骨肉”两字这么容易出口?

不过今天再品这句话,似乎不像当初那么反感了,虚伪还是虚伪,但似乎也有那么点道理。因为按《儒林外史》中的叙述,张静斋在接下来的来往中,表现得的确像兄弟。首先,范进的母亲去世,他出钱出力,跑前跑后跟着张罗;其次,张静斋要讹和尚的田亩,找茬儿把和尚送往县府问罪,但这个和尚也是帮着范进张罗丧事的,范进

一个名帖和尚保了出来,张静斋也不好意思再接着闹;其三,为了弥补丧事的亏空,张静斋掏钱邀范进一起去高要县汤县令那里打秋风。

有个朋友在做一门半死不活的生意,这么多年过去了,我一直纳闷他靠什么支撑下来。后来才知道,他的哥哥也做类似的生意,在国内都有知名度。此友基本是挖哥哥的墙角。他从哥哥那里骗不到现钱,就经常以哥哥的名义在饭店签单,时不时在生意上捣乱。他哥哥不愿意收编他的残兵败将,又撵不走他,这个生意场上的强人始终拿弟弟没办法。兄弟关系是什么关系?在一般文字中,是一种纯洁的情谊,打不断割不断的牵挂。而现实生活中其实比这个复杂得多。亲兄弟有利益交叉,甚至有经常性的争论、争吵和争

夺,但又有着广泛的利益重叠,你花我的钱我花你的钱。理直气壮吃你的拿你的,毫不脸红和惭愧。没有经济来往的兄弟情谊,只是镜中月水中花,看得用不得,也不牢靠。

民间历来有这样的质问:“穷在闹市无人问,富在深山有远亲。我落魄的时候为什么不巴结我?”但他为何要在你落魄的时候巴结你?比如张静斋,他也不是白白巴结范进,他要的是对等。我为你办事,你也要为我办事。相亲节目中,某些男女都要求找一个无条件疼爱自己、关心自己的人。人家就那么傻,无缘无故疼你一辈子。人家肯定要图你点什么。不是金钱但可能是比金钱还重要的东西,比如性格,比如相貌等,回报都是相互的。张静斋能从范进那里得到什么可能的回报呢?我们分

析一下:范进中举,成为有目共睹的绩优股,有了进一步考试和升官的机会。得到官位自然可以照应张静斋。即便范进到此为止,只在县城做个乡绅,也有了免除劳役和见官不跪的特权。县里有事,县令原则上也要同他们商量,这就是话语权。如果他拧着来,跟谁都顶牛,自己固然得不到利,但也会感到不舒服。这种让别人不舒服的权力,才是他真正的力量。张静斋一个人在县城里成不了精,他必须依靠更多的同类力量(含范进),谁来当知县都不敢忽视了他们。范进在县城混同样必须依靠张静斋的扶助。官官相护皆因共同的利益,绅绅相护亦然,兄弟相护亦然。只要利益格局没打破,他们像亲兄弟一样,有什么奇怪呢?

(作者系深圳作家)



【商兵布阵】

城市的夜生活,因为她们的舞动而变得积极又健康。

城市,与大妈们翩翩共舞

周家兵

中国大妈的名头响彻世界源于“购买黄金”和“跳广场舞”。前者挑战华尔街金融大亨们,后者跳到卢浮宫前广场上。

晨曦掀开或夜幕降临时,大妈们不约而同地聚拢来,在城市任意一个场地上,场地大些当然好,小点也没关系。只要有那么一个平坦的地方,城市广场,公园空地,小区平台,中心花园……不一而足。音箱有大有小,大的像个长方体的小冰箱,扩音器、均衡器和功放集中一体,还有“优盘”接口,内置兼容各种储存卡,方便实用;小的像收音机,还自带显示器屏幕,里面可以播放MP3音乐,也可以播放MP4视频音乐。老花眼的大妈们看东西怕近不怕

远,稍远更清晰。

城市广场大,可容纳成百上千人一起在夜色里翩翩起舞,伸胳膊踢腿,扭扭腰肢甩甩头,前进三步退两步,转转身体弯弯腰。前面有一个或者几个大妈领舞,无论你是否会跳,参与最重要。在人堆里,没有谁在乎你跳的是否妖娆,只要你动起来,活力就来,只要你跳起来,自信就来。阵容是强大的,队形是自发整齐的,节奏是一致的,放松是满场的,好似整个城市都跳动起来。

人少的时候,往往是在花园小区里面,几十个平方米的地方可能还是花园之间的间隙,小巧的音箱,粉红的折扇,轻歌曼舞起来,几个或十几个大妈,翩翩起舞。她们大都是相识的,这点比子女们强得多,一个小区居住

多年不相识,最早相识的不是孩子们,就是老人们,特别是这些一早一晚一起跳舞的大妈们。她们的舞姿是自由随性的,是每天必上的早操,是每天坚持做的功课。她们自娱自乐,自得其乐。无论你来自农村还是城市,而今都在这广场上跳起来,舞起来,随着节奏。城市需要这样的舞蹈,生活需要这样的舞蹈,给那些疲惫的灵魂和烦躁的心灵唱一首安魂曲,一支支交谊舞。

每次在广场上看到那些自得其乐的大妈们跳舞,都会为她们感动。她们来自天南海北的不同乡村、城镇或都市,她们都是追随孩子们而来。早餐、晚餐是她们忙碌的哩,中间是她们空虚的握柄,要用买菜、洗衣、清洁、带孩子和孤独来填满。她们辛苦忙碌了大半辈子,但她们勇敢、无畏。她们最

害怕孤独和寂寞,她们想扎堆找人拉拉家常,一起锻炼身体,养足精神,良性循环地为子女们做好后勤工作。她们有千万种的不适,却只有一个理由留在孩子们身边。清晨,城市在她们音乐声中慢慢地苏醒;白天,是她们坚守在这广场上跳起来,舞起来,随着节奏。城市需要这样的舞蹈,生活需要这样的舞蹈,给那些疲惫的灵魂和烦躁的心灵唱一首安魂曲,一支支交谊舞。

广场舞是大妈们的晚年生活的翅

膀,无论每天多劳累,无论过往怎样的经历,无论家里有多难念的经,都要在路灯下面,或者在晨曦之中,跳出一身的汗水和健康,舞出饱满的激情和精神,这是如今生活富足的另一番奢侈,这是晚年生活健康幸福的翅膀。这双隐形的翅膀,是年轻的孩子们事业打拼强有力的后方保障。伴随着“你是天边最美的云彩,让我用心把你留下来,悠悠地唱着最炫民族风,让爱卷走所有的尘埃……”舞动起这双隐形的翅膀,城市都像要跳动起来,活跃起来,一起飞翔起来。

如果说一个成功男人的背后一定有个贤惠的女人,那么一个繁华都市的背后,一定有一群跳广场舞的中国大妈们。

(作者系深圳市东方华策公司总经理)