

上证关注

## 物权法草案提请十届人大五次会议审议

十届全国人大五次会议8日上午在人民大会堂举行第二次全体会议,听取关于物权法草案的说明。

受全国人大常委会委托,全国人大常委会副委员长王兆国就物权法草案作了说明。王兆国说,物权法是规范财产关系的民事基本法律,调整因物的归属和利用而产生

的民事关系,包括明确国家、集体、私人和其他权利人的物权以及对物权的保护。制定物权法,是坚持社会主义市场经济制度的需要,是规范社会主义市场经济秩序的需要,是维护广大人民群众切身利益的需要,是实现2010年形成中国特色社会主义法律体系目标的

需要。王兆国说,制定物权法总的原则是:以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,全面贯彻科学发展观,坚持正确的政治方向,从我国的国情和实际出发,全面准确地体现和坚持社会主义市场经济制度;依据宪法和法律规

定,对国家、集体和私人的物权实行平等保护的原则,同时针对国有财产流失的情况,加强对国有财产的保护;全面准确地体现现阶段党在农村的基本政策,维护广大农民群众的利益;针对现实生活中迫切需要规范的问题,统筹协调各种利益关系,促进社会和谐。总之,制定

物权法必须始终坚持正确的政治方向,坚持物权法的中国特色,坚持一切从实际出发。

王兆国还就坚持社会主义市场经济制度,平等保护国家、集体和私人的物权,国有财产,集体财产,私有财产,征收补偿等物权法草案的主要内容作了说明。

■物权法草案解读

### 确立公私财产平等保护原则

物权法到底应该以保护私有财产为主,还是以保护公有财产为主?这曾经是物权法草案在全国人大常委会审议、修改过程中争论的重大核心问题之一。8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案给出了答案。

目前的物权法草案规定:“国家、集体、私人的物权和其他权利人的物权受法律保护,任何单位和个

人不得侵犯。”中国社会科学院法学所研究员孙宪忠说,这一规定,体现了对不同物权主体实行平等保护的原则,也体现了宪法的精神。

宪法规定,“国家实行社会主义市场经济。”公平竞争、平等保护、优胜劣汰是市场经济的基本法则。全国人大常委会法制工作委员会主任胡康生分析指出,在社会主义市场经济条件下,各种所有制经济形成

的市场主体都在统一的市场上运作并发生相互关系,各种市场主体都处于平等地位,享有相同权利,遵守相同规则,承担相同责任。

专家表示,物权法讲的平等,包括三方面的内容:一是各种市场主体对相同的物权享有同等的权利;二是适用相同的市场交易规则;三是当其物权受到侵害时,侵权人应当承担同样的民事责任。

### 国有财产由国务院代表国家行使所有权

8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案规定,国家所有的财产受法律保护,禁止任何单位和个人侵占、哄抢、私分、截留、破坏。

针对现实生活中国有财产受到严重侵害的突出问题,物权法草案强化了国家对国有财产的保护。草案规定,“法律规定属于国家所有的财产,属于国家所有即全民所有。国有财产由国务院代表国家行使所有

权;法律另有规定的,依照规定。”国有财产包括:属于国家所有的自然资源,属于国家所有的基础设施,国家机关和国家举办的事业单位的财产等,并规定国家出资的企业,由国务院、地方人民政府依照法律、行政法规规定分别代表国家履行出资人职责,享有出资人权益。

草案还对监管不利造成国有资产流失的单位和工作人员设置了“高压线”:履行国有财产管理、

监督职责的机构及其工作人员,应当依法加强对国有财产的管理、监督,促进国有财产保值增值,防止国有财产损失;滥用职权,玩忽职守,造成国有财产损失的,应当依法承担法律责任。违反国有财产管理规定,在企业改制、合并分立、关联交易等过程中,低价转让、合谋私分、擅自担保或者以其他方式造成国有资产损失的,应当依法承担法律责任。

### 确立不动产统一登记制度

房产证难办,是现在许多购房者共同面对的问题。主要原因是,办理房产证,需要面对十分繁琐的手续,需要跑国土、房管等多个部门,办理中途往往还要补充

各种资料。针对房屋产权登记这样的土地以及建筑物等土地附着物不动产登记,8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案明确规

定,“不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”

### 住宅建设用地使用权期满自动续期

70年后住宅建设用地使用权期满,我们的房子怎么办?有人说,国家可以依法收回,只给房主一点补偿金。许多百姓为70年后自己住宅的命运焦虑不已。住宅

建设用地使用权成为物权法草案公开征求意见时百姓关注的焦点问题,于是通过诉讼方式,打赢了官司。然而,他们还没来得及庆幸自己的维权胜利,又陷入了物业公司突然撤走、小区停水停电,业主生活一片混乱的困境。最终,这个不负责任的物业公司受到政

府有关部门的处理。这次提请审议的物权法草案对业主和物业服务机构之间的关系作出明确规定:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务机构或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

### 业主有权更换建设单位聘请的物业

备受关注的物权法草案8日提请十届全国人大五次会议审议。这部草案明确指出,对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

短短十几年间,物业服务机构从无到有,从小到大,已经成为覆盖面广,对群众生活产生重要影响的行业,而业主和物业服务机构之

间的纠纷也逐渐多了起来。不久前,北京市海淀区某居民小区成立业主委员会后发现物业服务中的诸多问题,于是通过诉讼方式,打赢了官司。然而,他们还没来得及庆幸自己的维权胜利,又陷入了物业公司突然撤走、小区停水停电,业主生活一片混乱的困境。最终,这个不负责任的物业公司受到政

府有关部门的处理。

这次提请审议的物权法草案对业主和物业服务机构之间的关系作出明确规定:业主可以自行管理建筑物及其附属设施,也可以委托物业服务机构或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务机构或者其他管理人,业主依法有权更换。

### 明确小区车库和车位归属

在8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案提出,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出

售、出租或者附赠等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位,属于业主共有。

全国人大常委会法工委副主任王胜明说,现实生活中有的开发商将车位、车库高价出售给小区外的

人停放;不少小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足,占用共有的道路或者其他场地作为车位,因此草案有针对性地规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

### 放开土地承包经营权转让抵押条件尚不成熟

8日提请十届全国人大五次会议审议的物权法草案为承包土地的农民带来了好消息:土地承包期届满,由土地承包经营权人按照国家有关规定可继续承包。

目前的物权法草案规定:“耕地的承包期为三十年。草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年;特殊林木的

林地承包期,经国务院林业行政主管部门批准可以延长。”

全国人大常委会法工委副主任王胜明说,现实生活中有的开发商将车位、车库高价出售给小区外的

人停放;不少小区没有车位、车库或者车位、车库严重不足,占用共有的道路或者其他场地作为车位,因此草案有针对性地规定:“建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”

放开土地承包经营权、宅基地使用权的转让和抵押条件尚不成熟。为了维护现行法律和现阶段国家有关农村土地政策,并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地,物权法草案规定:“土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。”



3月8日,十届全国人大五次会议第二次全体会议在北京人民大会堂举行。全国人大常委会副委员长王兆国作关于中华人民共和国物权法草案的说明

新华社图

■名词解释

“物”:“物”在民法上包括不动产和动产。“不动产”是不可移动的物,比如土地以及房屋、林木等土地附着物。“动产”是不动产以外的可移动的物,比如汽车、电视机等。

“物权”:“物权”是一种财产权,指权利人依法对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。

“共有”:“共有”是指两个以上的单位或者个人对一项财产共同享有所有权,比如两个人共同购买一辆汽车。

“业主的建筑物区分所有权”:“业主的建筑物区分所有权”是随着高层建筑物的出现

和小区的形成而产生的新的所有权形式,指各业主对住宅等专有部分享有所有权,对电梯等公共设施、绿地等公共场所共有部分享有共有以及共同管理的权利。

“抵押权”:“抵押权”是为了确保债务履行而设立的一种担保物权,指债务人或者第三人自己继续占有不动产或者动产,通过登记制度将该财产抵押给债权人,当债务人不履行债务时,债权人就抵押财产依法享有优先受偿的权利,比如以房产抵押设定的抵押权。

“所有权”:“所有权”是指权利人依法对自己的不动产和动产享有全面支配的权利。

报网视立体互动



杨立新(左)在病床上接受本报采访(视频截图)

### 民法学者 一诺千金

□本报记者 何鹏

这是一次难忘的采访,在一个多小时里,我多次用余光看卧室的时钟,唯恐过多耽误杨立新老师的静养。熟悉民法学的人都知道杨立新老师的“分量”。早在上世纪80年代,杨老师就开始民法的研习,是改革开放后第一批研究民法的学者。二十几年过去了,杨老师著述等身,包括我在内的民法专业学生大都从他的著作中汲取过营养。

作为中国法学会民法学会副会长,杨老师参与了物权法的起草,对法案草案的历次修改、物权法给普通公众带来的影响自然也是非常清楚。所以当中国证券网准备邀请专家就物权法问题与网友进行交流的时候,我们首先就想到了杨老师。

杨老师在满满当当的日程表里安排出了访谈时间,敲定下来,我们开始发预报、征集问题、准备直播。

然而8日一早,杨老师的夫人打来电话,很抱歉地说,昨天杨老师去医院检查身体,发现颈椎病变,临时做了手术,行动不便,医生强调需要静养,恐怕要与网友失约了。

突闻杨老师的病情,我忧心如焚,当然期盼老师安心静养,早日康复,但同时我也感到很难,因为中国证券网的直播预报早就公布,如果取消,恐怕很多环节会受影响,心灰意冷的网友们多少也会失望。

为难之时,电话里传出了杨老师的声音,他笑着说:“我颈椎有问题,但还不影响讲话,学法律的最要讲信用了,如果你们不嫌弃,可以把网友的问题带到我家来,我躺在床上回答。”我深为感动。

匆匆来到杨老师家中,他平躺在卧室的床上,吃力地伸出右手向我问好,我突然间感觉到强烈的歉意,杨老师似乎看出了我的心思,微笑着摆手,说没事的,这样接受采访,我倒是觉得对不起你们的节目。既然你来了,咱们就开始吧。

在一个别样的“演播室”里,访谈顺利完成,之前收集的网友问题都得到圆满回答。

(专访视频详情请点击中国证券网)

上证快评

### 改革不能只考虑政府利益

□本报记者 周俊生

卫生部部长高强在两会期间接受记者采访,谈到医改方案的制订时说:“医改方案的设计必须符合中国国情,符合经济的发展水平,不能把美国的、英国的体制搬到中国来。不能光考虑政府的一面,还要考虑群众的需求。”制订改革方案,不能光考虑政府利益,还要考虑群众需求,高强这话说得对。

我国的医疗改革发端于上世纪90年代。但是,改革方案刚一出台,群众的意见就很大,这么多年实践下来,虽然也有一些可以称道的成绩,但出现的问题也不少,看病难、药价高,报纸上经常能看到医院丧失医德拒收病人和病人因害怕高昂药费而拒绝医治的新闻。这与我们要建设社会主义和谐社会的目标格格不入,医疗卫生因此成了群众意见比较集中的领域。

回顾我国将近30年的改革历史,我们可以看到,凡是在设计改革方案时充分考虑了群众需求的,就会得到群众的拥护,改革的闯关也比较顺利;而如果漠视群众利益,往往很难取得成功。这方面的例子可以举出很多。最近几年在一些领域推行的改革措施,之所以困难重重,举步维艰,一方面固然是改革进入了“深水区”后,必然会面临一些绕不过去的难题,但另一方面,设计改革方案时只考虑政府的本位,甚至依托政府的行政力量像打仗攻坚一样将改革强行推进,也是一个值得重视的因素。那种对群众疾苦不闻不问,甚至借改革的名义而肆意侵犯、套食群众利益的行为,其实不是在搞改革,而是对改革事业的败坏。如果这种倾向不加以纠正,人民群众就会对政府有意见,就会产生抵触情绪,所谓“改革”也就成了无源之水,无本之木,最终难以成功。

从根本上来说,民众的需求应该就是政府的利益,因此,在制订改革方案时一定要把群众的诉求放在第一位,只有得到了群众的拥护,改革才能顺利推进,政府的目标也才能顺利地实现。

(本版文章除署名外均据新华社电)