

新版不动产权证书设置了“使用期限”

统一登记 不会让业主变“房客”

近日，国土资源部部长姜大明在江苏徐州给居民颁发了我国第一本不动产权证书，标志着我国不动产统一登记全面启动。正在所有权益人期待早日领到属于自己的不动产权登记证书时，部分人对新版《不动产权证书》中“使用期限”的登记提出了质疑，认为由于房屋产权人享有的是所有权，所以权利当然是永久的，不应该规定任何期限。还有人担心，既然有了“使用期限”规定，那么产权人是否就成了“房客”？日前，记者就社会普遍关注的问题采访了国土资源部有关负责人。

“使用期限”不是房屋所有权期限，而是国有建设用地使用权期限

据国土资源部有关负责人介绍，《不动产权证书》是我国实施不动产统一登记后，给权利人颁发的统一证书，对于保护权利人合法权益、规范登记行为等具有重要意义。根据《物权法》的规定，“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明”。权利人申请登记，领取《不动产权证书》，表明了权利人的不动产权利得到法律保护。权利人也能够根据证书记载的内容，及时便捷掌握自己的不动产财产状况，有效便捷开展有关交易，保护和实现自己的不动产权合法权益。

《不动产权证书》是重要的不动产权属来源材料，是申请不动产登记的必备材料，能够辅助登记机构审查登记的内容，提高登记质量和效率。《不动产权证书》的内容根据登记簿的记载填写，如果证书和登记簿记载不一致，除有证据证明登记簿确有错误外，应以登记簿为准。

该负责人指出，证书上的“使用期限”指的是国有建设用地使用权、海域使用权和土地承包经营权等的使用期限，不是指房屋所有权的期限，房屋所有权不存在使用期限的问题。

1990 年国家出台了《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。根据相关的法律规定，在土地所有权和使用权分离的基础上，建立了以出让、转让、抵押等为主要方式的国有土地有偿使用制度，对不同用途的土地使用权设置了一定的使用期限。土地的使用期限是土地使用权的重要内容，《不动产权证书》就应该记载土地使用权的使用期限。

证书上设置“使用期限”，便于保障转让、抵押等交易安全

据介绍，新版《不动产权证书》设置的“使用期限”并非可有可无。一方面，它能够让权利人以及相关利害关系人清楚了解土地使用权、海域使用权等权利的起止日期，需要续期的，方便权利人及时续期，依法保护合法权益；另一方面，有利于保障交易安全，便于在转让或抵押等交易活动中依法保障权益。

此前，我国各方面的产权登记一直有“使用期限”。在不动产统一登记实施前的分散登记时期，土地登记也有期限，国有土地使用证上就有反映；部分房地合一城市的房地产权证书上也记载了土地使用权期限。

土地上有房屋、构筑物的，只填写土地使用权起止日期

3 月 1 日起，国土资源部下发了不动产权证书填写说明，对不动产权证书的填写方式予以了明确。为便于各级不动产登记机构正确填写证书，现根据填写说明，对证书内页填写的几个重点内容予以释义，并就有关事项予以说明。

我国不动产的种类比较繁杂，有土地、海域、房屋、森林、林木、草原、水域、滩涂等。分散登记时期，基本上每一类不动产都有相应的登记体系和证书样式，造成证书种类繁多，既经济，也不方便。统一登记后，需要将原来各类不动产权证书记载的内容集成到一本证书上记载。考虑到证书的统一适用性，证书在内容设置上规避了具体的不动产类型名称，提炼出了原来各类证书上的一些共同性内容，比如权利人、共有情况、坐落、不动产单元号、用途、面积等。

《不动产权证书》设置了“权利类型”栏，具体的不动产类型在颁发证书时，可以通过“权利类型”的填写体现出来。权利人通过“权利类型”，能够清楚地看到权利人拥有的不动产及其权利种类。比如，权利人拥有一套商品房，则在“权利类型”中可以看到“国有建设用地使用权/房屋所有权”，权利人土地权利和房屋所有权的权利性质、用途、面积以及土地权利使用期限等，在“权利性质”、“用途”、“面积”、“使用期限”中可以看到对应的内容。

对于使用期限的填写，国土资源部有关负责人介绍，土地上有房屋、构筑物的，由于房屋所有权无使用期限，因此只填写土地出让合同中记载的土地使用权起止日期，如“国有建设用地使用权××××年××月××日起××××年××月××日止”。海域上有构(建)筑物的，只填写海域使用权的起止日期，填写“海域使用权××××年××月××日起××××年××月××日止”。土地所有权以及划拨土地使用权、宅基地使用权等未明确权利期限的不填写。

(摘自《人民日报》)

