

# 济青将开展不动产统一登记

## 年底前进入实质操作阶段,我省其他城市将在明年实行

本报济南2月18日讯(记者张璐) 记者从18日召开的全省国土资源工作会议上获悉,推进不动产统一登记是我省国土资源部门今年的一项重点工作。省国土资源厅相关负责人透露,按照国土资源部统一部署,省会城市、计划单列市不动产统一登记2014年底前开始实践操作,这也意味着我省的济南、青岛两市将在今年年底前率先开展这项工作。

会上,省国土资源厅厅长刘俭朴介绍,建立和实施以土地为核心的不动产统一登记制度是一项开创性工作。中央明确由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责,实现登记机构、登记依据、登记簿证、信息平台“四统一”。

据介绍,我省将按照工作部署,做好省、市、县的职责整合和机构设置工作。建立部门联席会

议制度,开展有关法规、规章和规范性文件的清理,做好立法衔接,确保不动产统一登记机构尽快运行。

记者了解到,不动产统一登记将以建设土地登记信息动态监管查询系统为基础,整合房屋、林地等数据信息,搭建不动产统一登记的基础信息平台。我省也将加快推进农村地籍调查、宗地统一代码编制,全面完成农村集体土地确权登记发证,夯实

不动产统一登记基础。

此外,我省还将做好年度土地变更调查和省级土地二次调查成果的公布、宣传和解读,集成整理成果,共享应用。

省国土资源厅相关负责人透露,根据国土资源部的部署,省会城市、计划单列市不动产统一登记要在今年年底前进入实践操作阶段,其他城市这一时间延后到2015年底前。而按照这一部署,我省的济南、青岛两地,不

动产统一登记将在今年年底前率先开展。

省国土资源厅厅长刘俭朴在会上强调,不动产统一登记是国土资源部一项全新的工作,不利条件是工作复杂繁琐,有利条件是我省的青岛已经有先行经验,我省也将专门针对这一工作开专题研讨会,总结青岛经验。对于我省不动产统一登记工作的开展,刘俭朴要求,“(各地国土资源部门)早一点进入角色”。

### 专家解读

## 不动产登记为房产税“铺路”

### 将抑制房价上涨

山东大学房地产研究中心主任李铁岗接受记者采访时称,不动产登记与建设部门进行的房地产信息系统建设、房屋登记簿制度,本质上没有太大差别,“前者涉及的内容更广泛一些,林地、海域、草原等也被纳入登记范围”。李铁岗认为,社会对于不动产统一登记的关注,焦点还集中在房屋的部分,这一制度施行对房价的调控有积极的辅助作用。

针对不动产中最受关注的房产,业界认为,不动产统一登记将摸清房产底数,为房产税、遗产税的开征奠定基础,对于规范房地产市场和房地产调控有重要意义。对此,李铁岗也表示,不动产登记施行消除了“开征房产税的技术障碍”,全国范围内职能部门对现有房产状况数据掌握并不充分,房产税开征缺乏基本的数据库支持,这也正是“房产税在空喊多年后迟迟不能落地的一个重要原因”。

李铁岗指出,不动产登记施行后,房产税推行也将获得技术支持,在此基础上“通过合理税率设定、征税范围设定,迫

使多套房产持有者向市场释放闲置房产,增加市场供给,促进房价回落”。此外,在理论层面上推测,房产税的推行将使得炒房“无利可图”,需求减少从而减轻房价上涨的推力。

除了有助于征税和抑制房价,反腐败也被认为是不动产统一登记制度的重要作用之一。此前的国务院常务会议明确提出,要推动建立不动产登记信息依法公开查询系统,保证不动产交易安全。

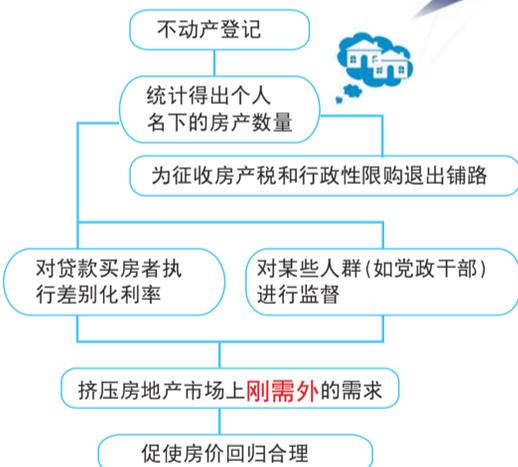
李铁岗认为,无论是房地产信息系统建设还是不动产登记,与房产领域反腐没有主动关联,但由于房产登记信息将被上升到一种法律的高度,个人拥有的不动产信息共享程度越来越高,统一登记制度施行前后,包括山东在内,大量囤积房源的个人可能将在此期间被发现,“尤其是通过不正当手段获得的房产”,一波新的房产抛售潮也可能在市场上重新出现,而这个时间将随着不动产登记制度的推行逐渐接近。

本报记者 张璐

### 不动产登记包括哪些不动产?



### 不动产登记如何影响房地产市场?



### 不动产登记的作用

- 01 摸清全国不动产客观状况
- 02 建立完善公民个人基础信息
- 03 建立对党政干部更严格的财产监督机制
- 04 逐步建立涉及所有公民的信息体系
- 05 打击少数人的违法犯罪行为

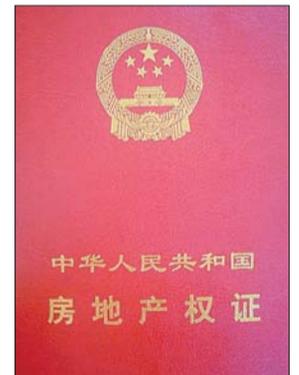
### 背景新闻

## 分散登记导致不动产管理混乱

目前,中国现行的不动产登记分属不同管理机构,涉及近10个部门,如住建部负责房屋所有权登记;国土部负责集体土地所有权、国有土地所有权、集体建设用地使用权和宅基地使用权登记。这种登记模式始于计划经济时代,存在分散登记、多头管理等问题,导致不动产混乱丛生。

去年11月20日,李克强就在国务院常务会议上指出,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由国土部一个部门承担,理顺部门职责关系。而统一登记的实质是要将各种不动产登记部门,依据、簿证、信息平台完全衔接起来,实现全国一盘棋。 宗禾

## 房产证土地证 青岛已合一



青岛新的《房地产权证》。(资料片)

据悉,青岛已在全市范围内开展办理“房地合一”的不动产登记工作,并最终实现房屋所有权证和土地使用证两证合一。

青岛新的《房地产权证》不仅将原《房屋所有权证》和《国有土地使用证》“两证合一”,而且新证内除了保留原有的房屋建筑面积图幅外,又新附加上了土地使用面积图幅,这一做法从根本上保障了房屋权利人产权的完整性,有利于日后上市交易和政府部门的监管。 宗禾

### 相关新闻

## 不动产登记条例有望6月底出台

2014年伊始,不动产统一登记制度推进步伐加速。在1月11日举行的2014年全国国土资源工作会议上,国土资源部副部长徐德明透露今年将出台《不动产登记条例》,具体包括统一登记机构、统一登记依据、统一登记簿证、统一登记信息平台等。

1月21日,中央编办发布《关于整合不动产登记职责的通知》。国土部被赋予“指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、海域登记等不动产登

记工作”的职责。《通知》还明确,国土部将会同住建部、农业部、林业部、海洋局,建立不动产登记工作部际联席会议制度,由国土部牵头起草不动产统一登记的法律法规草案。

目前国土部已完成全国第二次土地调查工作,摸清了土地家底,这为土地登记全覆盖提供了可靠的基础支撑。如果没有意外,《不动产登记条例》将在今年6月底前出台。

据新华社

# 我省建设用地市场有望城乡统一

## 青岛潍坊枣庄集体经营性建设用地或将入市

本报济南2月18日讯(记者张璐) 18日召开的全省国土资源工作会议透露,在符合规划和用途管控前提下,我省将试点先行,引导和规范集体经营性建设用地入市,建立城乡统一建设用地市场。

推进国土资源领域改革是2014年我省国土资源的重点工作。我省明确,将在符合规划和用途管制的前提下,坚持试点先行,引导和规范集体经营性建设用地入市,建立城乡统一的建设

用地市场,实现城乡土地资源要素市场化配置。省国土资源厅相关负责人透露,我省青岛、潍坊、枣庄等地,已上报集体经营性建设用地入市试点,但试点能否获批目前暂不确定,此外,负责人还透露,这一工作需严格按照国家政策执行。

此外,我省也将健全完善征地审批、实施、补偿安置、争议调处裁决等程序,保障被征地农民的知情权、参与权、收益权、申诉权、监督权,维护被征

地农民的合法权益。逐步实行补偿安置与留地、留物业、留股份安置相结合的综合安置措施,完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制。

我省还将探索改进土地计划指标分配管理办法,计划指标分配要突出考虑地方规划剩余空间、节约集约用地水平,批而未供等因素,在因素测算时,加大批而未供土地在各因素的权重,督查各地加快消化利用存量土地。

进一步完善土地租赁、招拍挂挂牌出让制度,建立长期租赁、先租后让、租让结合的工业用地供应制度,探索存量工业用地退出机制,更加注重发挥价格、税费等经济手段的作用,促进资源节约集约利用。坚持实行分期供地制度,对分期建设的工业项目,实行整体规划、总量控制、分期供地、限期开发,当期用地未达到预定投资强度等条件的,不得安排下期供地等。

## 我省耕地面积 达1.14亿亩

本报济南2月18日讯(记者张璐) 记者从省国土资源厅获悉,坚持最严格的耕地保护制度是我省国土资源部门坚守的红线,2013年,我省耕地面积为1.14亿亩,基本农田面积1亿亩,均超额完成国家下达的任务。

今年我省将继续加大对农田的保护力度,将加强项目用地预审,从紧从严控制占用耕地,避让优质耕地,推进基本农田数据库建设,划定永久基本农田,明确保护责任等。