

我国将组建不动产登记局

专家称房屋登记有望划归国土部门

本报记者 张璐

多地国土、房管职能已合并

国土资源部副部长徐德明11日在2014年全国国土资源工作会议上说,不动产统一登记是国土资源管理的一项新职能,具体内容将包括统一登记机构、统一登记依据、统一登记簿证、统一登记信息平台等。省国土资源厅相关负责人则称,省一级层面目前还没有接到通知,是否成立,以什么样的形式成立不动产登记局“要等具体文件通知”。

据了解,目前北京、上海、天津、重庆、广东和我省的青岛等地,国土和房管的职能由一个部门统一负责。知名房地产专家、省政府参事、山东财经大学教授郭松海说,这些省市房屋的产权证和土地证是一个证,但大部分省市,国土资源和房屋管理由住建部门和国土部门单独负责。

为房产税推行扫清技术障碍

记者了解到,2007年出台的《物权法》,就提出不动产实行统一登记制度,在此后的几年间,住建部门在全国范围内逐步推行房地产信息系统建设、房屋登记簿制度。

我省2012年就已在省内率先实现了房地产信息系统省市县三级联网,由住房和城乡建设部颁发的《房屋登记簿管理试行办法》也在各地陆续施行。省住房和城乡建设厅也明确,将与有关部门和机构做好房地产信息系统的共享工作,在确保信息安全的前提下,建立健全个人住房信息异地有条件查询制度,加强市场监测分析和信息公开。

在业内人士普遍看来,不动产统一登记为房产税扫清了技术障碍,中原地产研究部总监张大

伟就称,不动产登记系统有助于推动全国房地产信息联网,为房产税的全面征收提供基础条件,房产税的推进将会明显加速。

郭松海认同这一观点,但他认为从不动产统一登记制度到房产税还需要一个过程。郭松海说,虽然按照国家的计划,不动产统一登记6月底前实施,但机构设置,实施细则,管理办法出台等还需要一段时间。此外“不动产登记只是基础工作,房产税全面开征短时间还不具备条件”,最大的可能是“房产税试点范围扩大”,试点的内容有可能“从增量住宅扩大到存量住宅,从高档住宅扩大到普通住宅”,“未来一两年内房产税全面推行的可能性不大”。

郭松海认为,组建不动产登记局,实施不动产统一登记制度,首先意味着政府部分机构重组,“至少是与房产登记相关的政府机构职能重新划分,房产登记的职能有统一划归国土部门的可能。”

这种观点与国土资源部副部长徐德明的说法契合,徐德明表示,不动产统一登记具体工作主要在地方,市、县一级要将不动产登记工作纳入地方政府机构改革和职能转变工作重点,做好省、市、县的职责整合和机构设置工作。

国土资源部11日披露消息称,为实施不动产统一登记制度,国土部门将协调有关部门建立部际联席会议制度,加快组建不动产登记局。业内专家预测,这会引发政府机构(职能)调整、加速房产税开征以及引发新一轮房产抛售等一系列连锁反应。



不动产登记局可能将合并的职能

- 住建部门——房屋所有权登记
- 国土部门——集体土地所有权登记
- 农业部门——耕地承包经营权登记
- 林业部门——林地登记
- 渔业、海洋——水面、海域等登记

预期

或引发一波二手房抛售潮

本报此前曾报道,2013年年初,全国房地产信息联网曾成为“敏感”话题。其间,“房叔”、“房姐”等一批通过不当手段获得多套住房的个人在网上被曝光,一批房源也集中被抛售。

这次政策出台,抛售潮会再次来临吗?山东大学房地产研究中心主任李铁岗说,房产税一旦开征,对多套房产拥有者来说,三套房差不多是上限了,持有三套以上的房产将会缴纳高额税费,从性价比来说很不划算,将会有一批房子集中挤出,增加市场上二手房的房源供应。

2013年年初全国初现抛售潮现象时,济南的“抛售”现象并不明显,但部分小区也有少量房源抛售现象。“建立不动产统一登记制度,对违规持有套房多的政府官员来说将产生震慑和制止作用。”李铁岗提醒说,对这批人群释放出来的房产数量不能估计过高,因为对整个市场来说,这批房子只会占有相对不大的比例,市场上二手房的价格不会有大的波动。

难点

数据联网面临地方阻力

2010年,住建部开始推进“个人住房信息联网”工作,至2012年6月,已经总计完成了40个城市的个人住房信息联网。2013年3月,住建部曾下发《关于进一步加强城市个人住房信息系统建设管理的通知》(下称《通知》),要求地方做好个人住房信息系统联网工作。截至目前,住建部并未明确提出新的联网城市数量目标。在40个城市联网达标后至今,个人住房信息联网系统鲜有新的“技术节点”开通。

为减少联网工作的阻力,最初住建部上报至国家发改委的个人住房信息系统联网技术方案中,曾采用部机关设置数据库模板,各地抽取数据上报的方式。但是,这一方式遭到了国家发改委的明确反对,认为这不符合“十二五”信息化建设的基本要求,存在基础数据不全、不及时、数据不一致等诸多问题。

但是,在必须实行实时联网的框架下,地方政府设置的阻力仍然不小。在已经实现联网的城市中,也曾多次出现地方政府不按期同步数据、以迁移属地服务器等理由,切断与住建部前置服务器联网的情况,造成数据不符等情况。

据21世纪经济报道

影响

异地炒房不再是漏网之鱼

专家认为,不动产信息的统一登记归类整理,有利于相关部门掌握全国不动产的数量、类别、分布状况及产权情况,为房地产市场及其他不动产市场的管理和调控决策打下基础。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东教授说,不动产统一登记系统建立后,同一权属拥有人名下在不同城市的房产可一并查询,异地购房的资金流向、程度、走势将可统一监控,在各地限购政策中,异地炒房客不再是漏网之鱼。

另一方面,从国家宏观调控的角度来说,需要真实完整的数据支持。张东说,不动产统一登记不仅是公民权利体系的重要基础,更是构建市场经济体制不可或缺的重要内容。

据新华日报

延伸

“以人查房”仍被限制

此前媒体报道,关系到民众房产信息登记和查询的《不动产登记条例》最早将在今年上半年出台。但对于敏感的“以人查房”预计仍将被严格限制。对很多民众而言,房产信息登记和查询是其中最为关注的内容。由于最近两年“房叔”、“房姐”不断出现,社会希望不动产登记体系的完善能够最终遏制此类现象,甚至能够打击贪腐。

从国土部业务部门的研讨来看,涉及房产信息联网和查询内容,未来仍然会持谨慎态度,尤其是“以人查房”将会被严格限制。所谓“以人查房”,就是在联网系统内输入人名,直接显示此人持有房产细节。相关工作人员表示,在建立联网系统之后,该系统提供对外查询服务时,首先要确保不动产所有人的各项权利不受侵害。涉及房产信息查询权限、范围时,将会以住建部房地产信息联网系统的先行经验,对以人查房进行规范。

据北京青年报

“客观上可平抑房价”

去年,施行不动产登记制度的消息刚刚披露的时候,地产大佬潘石屹就发微博称,“这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。”在山东大学房地产研究中心主任李铁岗看来,潘石屹有此观点与此前的“房叔、房姐、房妹”被曝光有关。而全国房地产信息联网也在坊间被贴上了“反腐利器”的标签。

2012年底到去年年初,全国房地产信息联网一度成为“敏感”话题,当时住房和城乡建设部表示全国40个城市房地产信息已经与住房和城乡建设部联网,265个地级市联网工作正在推行。与此同时,“房叔、房姐、房妹”等一批通过不当手段获得多套住房的个人在网上被曝光,而包括北京等地,一批房源也集中被抛售。

记者也调查发现,虽然这一现象在济南表现并不明显,但部分小区也有少量房源抛售现象,一位

中介对记者称这些房源大都为超过130平米的大户型,有的房子在装修好的三四年内始终处于闲置状态。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗称,无论是房地产信息联网还是不动产登记,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,大量囤积房源的个人可能将被发现,特别是“组建不动产登记局,说明不动产统一登记不是光说说,要动真格的了”,这“必然会刺激持有多套房产者的神经”,一波新的房产抛售潮也可能在市场上重新出现。

基于这种判断,李铁岗认为,今后一段时间内,房产市场上,“二手次新房、新房源改合同等”类型的房源供给可能会有所增加,“客观上对平抑房价起到积极作用”。