



不动产“上户”

不动产登记暂行条例公开征求意见

全国不动产信息统一联网可查

据新华社北京8月15日电 国务院法制办网站15日公布《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》。征求意见稿要求建立统一的不动产登记信息管理基础平台,各级登记机构信息纳入统一基础平台,实现信息实时共享;并要求不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密。

征求意见稿明确国土资源部负责指导、监督全国不动产登记

记工作,同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作,并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。

征求意见稿规定,登记机构应当设置统一的登记簿,载明不动产自然状况、权属状况等相关事项,并对登记簿的介质形式、登记机构的保管保存义务等进行明确。同时,为妥善处理好不动产统一登记过程中新证和老证之间的

关系,征求意见稿特别强调,条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和登记簿继续有效。

征求意见稿规定,一是充分尊重申请人的意愿,允许申请人在特定情形下可以单方提出登记申请,在登记机构登记前还可以自愿撤回登记申请。二是要求登记机构公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息,为申请人提供便利。三是严格受理期限,要求登记机构收到申请材料

之日起5个工作日内进行初步审查;申请人可以当场更正错误的,当场受理;登记机构未一次性告知申请人需要补正内容的,视为符合受理条件。四是登记机构能够通过互通共享取得的信息,不得要求申请人重复提交。

为加强登记信息共享与保护,征求意见稿专设一章作出规定,一是要求国务院国土资源主管部门牵头建立统一的不动产登记信息管理基础平台,各级登

记机构的信息要纳入统一基础平台,实现信息实时共享。二是国土资源、公安、民政等有关部门要加强不动产登记有关信息互通共享。三是明确权利人、利害关系人、有关国家机关有权依法查询、复制不动产登记资料。四是对查询获得的不动产登记信息、资料的使用进行规范。此外,不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密。

新闻分析

统一登记将减少原登记部门寻租空间

房产信息一本账震慑“房叔房姐”

《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》共6章30条,这其中带来了哪些新信号?不动产登记今后的方向是什么?15日,我省的房产专家、业内人士、房产律师分别对意见中的亮点进行了一一解读。

本报记者 孟敏 马云云 实习生 杨兵

全国“摸家底”,城乡不动产都纳入

据报道,条例明确了不动产登记全国统一登记的路径,首次确立了不动产统一登记的范围。中国社科院经济研究所研究员汪利娜表示,不动产登记是为摸清“家底”,过去提到不动产往往城乡分离、对城为主,这次明确的范围更广,内容更全。这是我国首次在不动产登记实施层面面对“大家底”给出国家定义。

长期以来,我国不动产登记信息分散在住建、农业、林业、国土等部门,随着市场经济机制完善,改变不动产登记数据分散、“九头治土”、

行政成本高等之声不绝于耳。“不动产登记暂行条例出台,将使多头管理,权益管理链割裂问题得到进一步协调。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说。

而条例明确将农村宅基地纳入不动产统一登记制度,未来农村建设用地及房产价值会相应提高,城乡土地二元结构将逐渐破题。

“不动产登记改革,大多数人狭义地理解为城市房地产问题,广阔的农村地区通常被忽略。”汪利娜说,随着明确城乡不动产统一登记,城乡土地物权将进入平权时代。

登记权虽统一,法律障碍仍不少

山东大学房产研究中心主任李铁岗分析说,不动产登记部门统一以及信息共享是一个亮点,将有助于不动产的产权确认、交易等,减少很多程序芜杂和安全隐患。

以工厂是否抵押为例,要到国土部门看土地是否已被抵押,到房屋管理部门查房屋是否已被抵押,到工商部门查设备是否被抵押。分散在各部门的登记程序不同,不断地给当事人带来麻烦。同时,还有一些地方、部门私设程序,不仅增加当事人的负担,而且存在寻租空间,利用程序来“创收”。

如果实现统一登记,明确一个部门负责登记,并对机构设置、簿册管理、基本程序、信息共享与保护提出统一要求,就可以避免这类问题。

“不动产登记法律法规繁杂,造成极大不便。”在山东齐鲁律师事务所合伙人律师高强看来,不动产登记暂行条例将以法规形式打破这一格局,但行政法规的效力低于法律,还需要法律上的立改废,比如之前的物权法、土地管理法、森林法、草原法等,阻碍不动产登记条例实施的,需要修改或废除。

登记后保护权利人信息安全

李铁岗说,随着不动产登记条例出台,未来房产登记可能会变为一种公民的法律义务,个人拥有的不动产信息共享程度越来越高,但不是个人信息对外都是公开的,只有权利人、利害关系人、国家机关可以查询信息。

国家行政学院教授许耀桐认为,不动产统一登记对“房叔房姐

们”将产生震慑作用。“不少腐败分子往往有多套房,统一登记后会看得比较清楚,不法手段将无处藏身。”

“实行统一登记制度以后,很多官员就要考虑怎么申报。”许耀桐说,如果不如实登记,被查到以后被认定为瞒报,那对官员来讲更麻烦。所以他分析,有些官员可能在统一登记前把部分房屋处理掉。

二手房供应量会增加但不应高估

山东最大的房地产顾问机构世联怡高董事、总经理朱江认为,随着不动产登记推开,为房产税的开征创造了条件,对购房者的心理会产生影响。囤房人数会相应减少,城市会挤出多余的房子,二手房市场的供应会增加一部分。如果接盘人数多,价格会平稳过渡;如果接盘人数少,价格会相应调整。

“建立不动产统一登记制度,对违规持有多套房的政府官员来说将产生震慑和制止作用。”李铁岗提醒说,但是,对这批人群释放出来的房产数量,市场不能估计过高,因为对整个市场来说,这批房子只会占有相对不大的比例,不会出现大规模抛房的现象,市场上二手房的价格不会因此有大的波动。

图解不动产登记

>> 什么是不动产



动产 能够移动而不损害其经济用途和经济价值的物

不动产 实物形态的土地和附着于土地上的改良物

>> 不动产统一登记涉及哪些部门



>> 不动产统一登记进展

- 2007年 “国家对不动产实行统一登记制度”写入《物权法》。
- 2010年 住建部提出40个重点城市的房地产交易、个人住房产权信息变更等进行实时监控。
- 2013年 3月底,官方将“出台并实施不动产统一登记制度”作为2014年重要的任务。当年11月,国务院常务会议决定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。
- 2014年 3月,不动产登记工作第一次部际联席会议召开,确定用三年时间在中国建立不动产统一登记制度;4月,国土资源部成立不动产登记工作领导小组;5月,不动产登记局正式挂牌;6月,针对不动产登记信息平台的研究设计正式启动。

>> 统一登记后居民最关心什么

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| 能否降房价 | 组织部门会进行不动产登记,引起多套房产官员抛售;住房空置率真实数据浮出水面 |
| 助推地产税抑制炒房 | 明确存量房,促进房产税立法
全国统一登记,异地炒房不再是漏网之鱼 |
| 反腐宅基地确权 | 房产登记完成后,房叔房姐不再
不动产登记,农村房产也将覆盖在内 |