

不动产登记城市青岛占一席

3月1日将颁发第一批不动产权利证书

本报济南2月26日讯(记者孟敏) 关乎千家万户的不动产登记即将进入实施阶段,青岛成为首批实施不动产登记的城市之一。3月1日,青岛将颁发第一批不动产权利证书。此外,我省还将研究出台《山东省不动产登记暂行条例》,2017年底前,全面实施不动产登记,实行信息共享和平台查询。

26日,记者从省国土资源厅获悉,青岛将从3月1日起颁发统一不动产权利证书。

“所谓不动产登记,就是将土地、房屋、草原、林地、海域等不动产进行统一登记,实现登记机构、登记依据、登记簿证、信息平台‘四统一’。”26日,省国土资源厅相关人士解读说,“四统一”

是不动产登记最核心的内容。统一的登记机构,我省已经明确国土资源厅为登记部门,为不动产统一登记的职责方向,最大限度地解决权利交叉和分散问题。统一的登记依据则是去年国务院颁布的《不动产登记暂行条例》。统一的不动产登记簿证,最主要的是产权登记依据,将永久保留

在登记机构里。

“统一的信息登记平台是统一登记制度的一项重大改革。”该人士介绍说,国土部正在开发全国统一的不动产信息登记平台。今后,全国的登记机构都要和这个平台连接上,实现信息共享。土地、房屋、林地、草原、海域的审批、登记、发证在信息平台上都可

以实现。这个平台的管理是非常严格的,不会随意以人查房,如果查询,必须是相关权利人、利害关系人以及有关国家机关,依法查询,复制不动产登记资料。

有关人士说,这是根据现有形势做出的安排,预计时间会提前。统一的信息登记平台开发起来复杂,可能下半年会试运行。

延伸阅读

小产权房借登记“漂白”?没门

省国土资源厅:不动产登记不会登记不合法的产物

本报记者 孟敏

会淘汰旧的房产证吗? 旧证仍有效,换新证不增加负担

在不动产登记过程中,如何保障权利人的合法权益?省国土资源厅不动产登记管理处负责人解读说,在不动产统一登记制度建立过程中,已经登记各类不动产权利证书继续有效,这就意味着,原来的土地证、房产证、承包经营权证、林权证、海域证继续有效。

该负责人说,新的统一的不动产登记证书将通过产权建立后的变更登记逐步替换,不

会增加企业和社会负担。

市县不动产登记机构仍按原来的工作模式正常开展登记。原来的系统改造、权力交接、职责整合是一个复杂的过程,不会一蹴而就。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的变化而受到影响。如果权利人不卖房子,权属不变,原有证书永远有效。权利人不主动去换新证,政府不会强迫去换。

小产权房会“洗白”吗? 小产权房不会发证,不可能转正

省国土资源厅不动产登记管理处相关负责人明确回应说,小产权房不会发证,因为不动产登记是依法保护不动产所有人权利的法律行动,不可能登记任何不合法的产物。

针对由不动产统一登记制度引申出“小产权房将转正”的误读,国土资源部会同住建部于去年进行了小产权房问题专项治理,山东也推出了分类整

治方案,对准备建设的小产权房坚决叫停,对在建项目依法拆除,对出售小产权房按照非法转让土地处理。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波告诉记者,处理小产权房涉及更高层次的公平问题。如果允许小产权房取得产权,对诚实守信的公民来讲是不公平的,也会影响政府公信力。

会成反腐利器吗? 可以为反腐提供便利

省国土资源厅不动产登记管理处相关负责人介绍说,不动产登记条例原文的表述是:“当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记”,且“申请人可以撤回登记申请”。

该负责人说,不动产登记条例没有强制要求登记不动产,所有人都必须登记不动产

是认识误区。即便个人拥有多套房产,也可以自愿选择是否登记、如何登记。

楼建波认为,不动产统一登记能促进反腐,为反腐提供便利。比如,原来可能要到各个部门去查,现在到一个地方就能查出来有关的信息。统一登记本身对反腐、对宏观调控而言,是一个整合信息的过程。

新的不动产登记有啥特点?小产权房会转正吗?26日,针对这些焦点问题,记者采访了省国土资源厅相关负责人等权威人士。

不动产登记怎么登?

哪些要登记?

- 集体土地所有权
- 房屋等建筑物、构筑物所有权
- 森林、林木所有权
- 耕地、林地、草地等土地承包经营权
- 建设用地使用权
- 宅基地使用权
- 海域使用权
- 地役权
- 抵押权
- 法律规定需要登记的其他不动产权利

去哪儿登记?

- 国务院国土资源主管部门:负责指导、监督全国不动产登记工作
- 县级行政区域的不动产登记机构:负责不动产登记工作,并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督

怎么样登记?

- 提交申请:到不动产登记机构办公场所申请不动产登记
- 准备材料:登记申请书、身份证明材料、不动产权属来源证明材料等
- 实地查看:不动产登记机构实地查看
- 完成登记:30个工作日内办结不动产登记手续,核发不动产权属证明

据新华社

相关链接

不动产征税 交由法定

针对房地产税山雨欲来的报道,不动产登记局负责人说,尽管不动产统一登记是不动产税收的技术基础,但税收问题只能根据税法有关要求,依税收法定原则,由国家依法决定。

作为不动产登记的热门衍生话题之一,不动产登记与房地产税收征收的关系在一轮轮激辩中愈加明朗。毋庸置疑,不动产登记是房地产征收必要的技术条件,对房产征收保有环节的税总得先搞清楚每个人究竟有多少套房。同时,不动产登记的信息支撑,也将让房屋转让交易环节的契税、个税等征管得到加强。

中国社科院副研究员陈飞说:“不动产统一登记的实施,意味着房地产征收脚步日益临近,对于商品房投机者将是很大打击,会逼迫部分空置房进入市场,有望降低已售住房空置率。”

立法是目前房地产税改革的路径。这项改革将由全国人大常委会牵头,加强调研,扎实推进。房地产征收主要取决于立法进程,取决于取得改革共识、减少阻力、协调关系的进程。

一些专家认为,技术条件并非房地产征收不可逾越的障碍,更重要的是让这一税种的征收有理有据。有明显直接税性质的房地产税如何“直接”从百姓口袋中拿钱,恐怕还与税收法定、预算透明等大主题改革紧密相连。

据新华社

登记簿证公布 全国统一样式

据新华社北京2月26日电 自3月1日起,我国将全面启用统一的不动产登记簿证样式。作为物权归属根据和不动产登记信息查询主要内容,不动产登记簿证样本26日正式对外公布。

国土资源部地籍管理司司长(不动产登记局局长)王广华说,统一不动产登记簿证是实施不动产统一登记的内在要求。物权法明确规定,不动产登记簿是物权归属和内容的根据,不动产证书是权利人享有不动产物权的证明,证书记载事项应当与登记簿一致。登记簿是不动产登记核心载体,由登记机构管理;证书是权利人享有权利法定凭证,由权利人持有。

据介绍,不动产登记作为物权公示的法定手段,不动产物主体、客体和内容等都记载在登记簿、反映在证书上,只有簿证内容统一,物权变动情况能够得到统一规范的反映,物权才能够得到统一严格的保护。

登记簿统一,依法开展不动产登记信息查询才有基础。统一证书,消除分散登记模式下证书不统一、不同物权颁发不同的证书的弊端,便民利民,是实施不动产统一登记重要目的之一。

市场影响

抢政策过渡期,卖二手房的多了

不动产登记制度不会对房价产生太大影响

本报记者 喻雯

在实施细则尚未落地之前,不动产登记的各种信息已引发二手房市场的连锁反应,从房主到购房者心理预期都发生了变化。记者调查发现,省城二手房挂牌量有明显增加,不少持有多个房产的房主有些着急。在三字和记地产业园路门

店众多的客户中,着急做房屋出售登记的占到了20%的比例。“有不少老客户从去年11月起就反映,留这么多房子不合适。”资深店长于荣娟说,不动产登记影响了这些人的心理预期,很多人对不动产登记了解不多,但多数人想在不动产登记实施细则出台前,抓住过渡期把房子处理掉。

于荣娟说,这些人主要考虑两点,一方面担心实施细则出台后,房子会有集中抛售,到时价格会拉低,另外也担心房产税征收后的种种负担。

中原地产首席分析师张大伟说:“这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控,转变到存量环节调控的重要标志性事件。”

部分市场研究机构预计,随着不动产登记加速,大户型二手房供应将继续增加,可能会导致部分持有多个房业主挂牌增多。

中国房地产协会名誉副会长朱中一认为,不动产登记和个人住房信息联网是房地产长效调控机制最基础内容,本身不会对房价产生太大影响。