

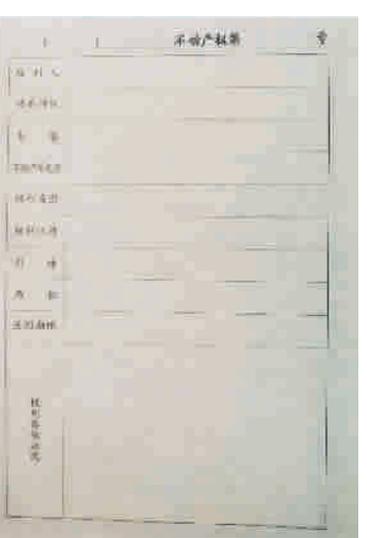
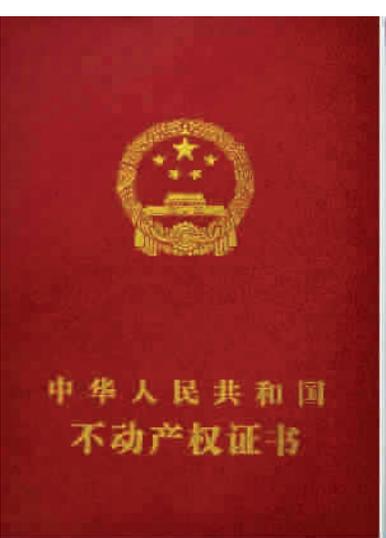
# 3月1日起不动产登记全面实施

## 10类不动产将全国联网登记 上海暂不启用新簿证

**本报讯** (记者 杨玉红)《不动产登记暂行条例》将于3月1日起在全国范围内实施,届时我国将全面启用统一的不动产登记簿证样式。昨天,国土资源部在官方微博上晒了《不动产权证书》《不动产登记证明》的样本,新簿证将逐步取代原有的房产证,新证问世,旧证依旧有效,不受任何影响。

不动产登记涉及十类不动产,不仅包括集体土地所有权、房屋等建筑物、构筑物所有权,还有森林、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 and 法律规定需要登记的其他不动产权利。针对城乡社会普遍关心的“小产权房”问题,不动产登记局负责人强调,不动产登记是依法保护不动产权利人权利的法律行动,所以“小产权房”不可能予以登记。

目前全国已有30多个市(州)、70个县(市、区)完成了职责和机构整合工作,基本具备了启用新的登记簿和新版证书条件。成都、青岛、广州、杭州、厦门、济南、武汉等15个城市将首先启用新簿证。新簿证将在全国范围内逐步推进,但上海并未出现在首批启用的城市名单中。



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。统一的不动产登记簿证样本昨日对外公布。

图为《中华人民共和国不动产权证书》样本封面及部分内页  
新华社发

### 10类不动产要登记

集体土地所有权、房屋等建筑物、构筑物所有权,还有森林、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 and 法律规定需要登记的其他不动产权利

### 政策解读

#### 统一登记防一房、一地多卖

在具体的不动产实际交易过程中,交易双方信赖的就是权利人手中的证书和登记机构管理的登记簿。如果簿证不统一,特别是证书不统一,在不同的地方,有不同的登记簿和多个证书,交易当事人无法有效判别权利的真正归属,就可能出现一房、一地多卖。

统一证书,消除分散登记模式下证书不统一、不同的物权颁发不同证书的弊端。

不动产统一登记的具体流程包括4个步骤,即权利人申请、登记机构受理、登记和颁证,单元不动产登记需要30个工作日完成。目前,不动产统一登记簿证收费标准正在制定过程中。过去是房产测量和土地测量两个分项收费,一是工本费,二是登记费,登记收费是两件,按件收费,对个人收费每件80元,对企业每件550元。

#### 权利不变动,簿证不更换

老百姓什么情况下需要换证?相关人士介绍,“权利不变动,簿证不更换”。等到依法办理变更、转移等登记工作时,逐步更换为新的不动产登记簿证。

参与起草《不动产登记暂行条例》的社科院教授孙宪忠解释,不换新证对于百姓并没有实质性的影响。但是,若房产将进行交易,登记过户时,旧的房产证将被不动产权证书所替代。

记者从市规土局获悉,目前,新簿证还没有到地方,3月1日《不动产登记暂行条例》正式实施时,上海尚不会使用新版的簿证;后续将根据安排逐步过渡使用新簿证。即使启用了新簿证,如果业主名下房地产不变更、不交易,就不用换领新证,现有的房产证也不会失效。

#### 暂不会对楼市产生较大影响

“有多套房子的人会不会抛售?如果抛售了,房价会不会因此降下来?”不少市民有这样的考虑。住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌曾表示,不动产登记制度并不直接影响房价,只是会对以它为基础的房产税、遗产税产生影响。即使有影响,作用也有限,因为影响房价的因素很多,最主要的是市场供求关系,还有税收法律、国家宏观经济走向等。

“条例实施后,或将加大市场焦虑情绪,尤其是手握多套房源的业主。”上海中原地产研究咨询部经理卢文曦分析道,从相关进程来看,整个工作预计至少要到2018年才能完成,至少还有3年的时间窗口。因此,《条例》暂时不会对楼市产生比较大的影响以及预期上的变化。部分受访专家认为,条例实施将有利于构建房地产市场健康发展的长效机制。

#### 房地产税征收取决立法进程

不动产登记靴子落地后,会有人出于房地产税的考虑,将拥有的多套房产出售。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,逼迫部分空置房进入市场,可望有效降低已售住房空置率。”

当然,房地产征收的技术条件不仅包括详细了解每个人究竟拥有多少房产,还包括房地产的评估技术等。更为复杂的是税制设计,究竟什么算是居民基本住房诉求,按套征收还是按平方米征收更合理?……种种问题牵一发动全身,需要全面考量。房地产征收将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。不会一蹴而就,但会在预期轨道上前行。

本报记者 杨玉红

# 韩正调研市检察院强调在“四个全面”战略布局下做好各项工作 积极稳妥有序推进司法改革

**本报讯** 市委书记韩正昨天上午在市检察院调研时强调,要牢牢把握大局,在中央“四个全面”战略布局的大背景下做好各项工作。检察工作的首要任务是坚持党的领导,确保正确的政治方向,全市检察战线的各项工作要服务大局,为全市经济社会健康发展提供坚实的法律监督保障。要积极稳妥有序推进司法体制改革,切实加强检察干部队伍建设,从严要求、从严管理。

韩正强调,检察工作的首要任务是始终坚持党的领导,始终确保正确的政治方向。全市检察机关各级领导干部要认真学习习近平总书记关于依法治国的重要讲话精神,牢牢把握“四个全面”的辩证关系,牢牢把握工作大局。全市检察工作要服务大局,为全市经济社会健康发展提供法律监督保障。对于人民群众高度关注、关系社会健康发展和长治久安的重大问题,检察机关要切实履行好职能,进一步

打击职务犯罪,进一步加大反腐反贪力度,用法律维护好社会公平正义。要积极稳妥有序推进司法改革试点。围绕建立公正高效权威的司法制度的总目标,着眼于建立一套确保公正廉洁执法的检察权运行机制,建立一套确保依法独立公正行使检察权的管理体制,建设一支高素质的检察官队伍,积极推进各项改革,不断完善各项制度,为更好维护社会公平正义奠定坚实基础。

# 在沪全国政协委员关注深改、自贸区等话题 218件提案 拟交全国两会

**本报讯** (记者 潘高峰)全国政协十二届三次会议将于3月3日在北京开幕。记者从市政协获悉,截至昨天,106位在沪全国政协委员中已有47位委员准备了218份提案,参政热情高涨。

此次全国政协大会从3月3日至13日,会期约11天。与以往相比,增加了约1天半的时间。增加会期,主要是增加了以下几项内容:一是讨论《立法法修正案(草案)》,二是学习中共中央近日印发的《关于加强社会主义协商民主建设的意见》,三次首次在分组讨论中讨论全国政协2015年的年度协商计划,此外,还将原本讨论计划和预算报告的时间,从半天增加为一天。

据介绍,此次政协全会出席率相当高,除一人因身体原因请假,一人在海外演出无法赶回,106位在沪全国政协委员有104位都将参加此次政协会议各项议程。目前,委员们已形成拟提交大会的提案有218件,大会发言40篇,社情民意4篇。深化改革转变政府职能、上海自贸区创新、“一带一路”战略发展、反腐、教育、养老等,都是委员们建言献策的热点。

# 审计要当公共资金“守护者”

### 杨雄要求紧紧盯住重大决策、突出风险、公共资金、公共权力

**本报讯** (通讯员 汪其水 记者 鲁哲)“经济发展进入新常态,创新转型处于关键期,审计工作更要加强,不能削弱。”市政府昨天召开全市审计工作会议暨中央在沪单位审计工作会议。市委副书记、市长杨雄指出,要认真贯彻落实全国审计工作会议以及习近平总书记、李克强总理关于审计监督的重要指示精神,把发现问题、解决问题、防范问题贯

穿审计工作始终,紧紧盯住重大决策,紧紧盯住突出风险,紧紧盯住公共资金,紧紧盯住公共权力,当好落实重大决策的“督查员”、深化改革的“助推器”、公共资金的“守护者”、保障经济社会健康运行的“安全员”。

杨雄指出,今年经济下行压力明显加大,改革创新任务更加繁重,审计部门要紧紧盯住重大政策落实、重大项目落地、重点资金保

障的情况,及时揭示和反映其中的不作为、慢作为、乱作为以及选择性作为等问题。

据悉,2014年,全市审计机关开展审计和审计调查项目813个,促进财政增收节支、避免和挽回损失44.3亿元,核减不实投资18.6亿元,向司法、纪检监察机关和相关主管部门移送处理事项23件,推动建立健全制度310项。