

我国不动产统一登记进入倒计时

2014 年建立基础制度 2015 年推进过渡 2016 年全面实施



据国土资源部网站昨晚消息,我国不动产登记进入倒计时。从2014年开始,用3年左右时间能够全面实施不动产统一登记制度,用4年左右时间能够运行统一的不动产登记信息管理基础平台,形成不动产统一登记体系。

原来颁发证书继续有效

目前,总的考虑是,2014年建立统一登记的基础性制度,2015年推进统一登记制度的实施过渡,2016年全面实施统一登记制度,2018年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成。

在统一登记制度建立过程中,保持工作的稳定和连续性,在机构尚未建立、职责和资料整合尚未完成的情况下,各部门仍按原有的工作模式正常开展日常登记工作,不影响百姓顺利办理产权证书。

在实施统一登记后,新证书投入使用,原来已经颁发的各类证书继续有效,不会强制换证,而是逐步替换旧证书,确保不增加企业和群众负担。

国土资源部有关负责人指出,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度,是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容,是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求,也是贯彻落实十八届三中全会提出的“完善产权保护制度”“赋予农民更多财产权利”“健全自然资源资产产权制度”的一项基础性工作,对于保护不动产权利人合法财产权,提高政府治理效率和水平,方便企业、方便群众,尤其是对进一步健全归属清晰、责权明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度,夯实社会主义市场经济基础具有重要意义。

房价会否闻风而跌?

不动产统一登记政策时间表出台,3年后全面实施。在房地产业内,可谓一只靴子落地,“吹风已经很久了,现在出台这样一个时间表,应该说没有出乎市场的预期。”德佑地产研究部主任陆麒麟告诉记者。

不动产统一登记实施究竟会对房地产有何影响?为何需要5年时间分步走?政策实施后,真的可以上网就能轻易查到所有官员和名人的房产情况吗?房价真如潘石屹所说会闻风而跌吗?是否会出现抛售潮?陆麒麟表示,“不动产登记制度本身,并不会对房价造成太大的影响,短期内可能会增大二手房的供应量,中长期的房价走势,还需要房产税行业政策的配套出台和规范。”

短期内影响投资客

华东师范大学商学院房地产系副教授胡金星认为,该政策落地的主要目的一是摸索和调研住房市场的总量和分布,为今后住房政策的制定提供依据;二是希望通过释放信号影响消费者的投资偏好,遏制市场投机性需求,打击不健康或极端的房地产投资;三是在国家经济转型的大背景下,为转型创造一个良好环境,保证经济的良性增长。

胡金星说,在短期内,该政策主要影响的对象是投资客,“过去没有调控,炒房团屡见不鲜,大量投资导致房价快速增长,国家想要稳定市场,掌握有效信息是首要前提”。他表示,这些投机群体可能短期内被挤出市场,供给必然会突然增加,虽然影响的群体不一定很大,但至少可以抑制房价的快速增长,也可能导致房价下跌。至于之后的走势



■ 一路高歌猛进的房价是否会因不动产统一登记而走低? 本报记者 陈梦泽 摄

业界指或为全面开征房地产税铺路

事实上,除了国务院机构改革的需要,开征房地产税是不动产登记制度加速推进的另一个重要原因。实现不动产统一登记意在全面掌握房产信息、为房地产税开征铺路。

不动产统一登记和房地产税征收扩围之间存在着内在逻辑关系,前者是后者的技术准备和支撑条件。江西财大财税与公共管理学院副院长肖建华说,从房地产税开征的前期准备来看,如果要征房地产税,应对其征税对象有个全面的调查与评估,不动产登

记条例出台是为开征房地产税做准备的。房地产税是否全面开征需要具备多个条件,如立法准备、财税体制改革、大众心理成熟程度、信息条件等。十八大《报告》已有明确指示精神,在全国普遍开征房地产税是大势所趋,不动产统一登记是整个准备工作中的一个重要环节,只要条件具备,时机成熟的情况下,全面推出房地产税是完全可能的。不动产登记是否顺利、数据是否真实可靠则在某种程度上决定着房地产税的开征。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫认为,不动产统一登记一旦突破,将促进楼市调控的长效机制建设,为房地产税征收创造条件,预示着房地产税征收脚步将加速。

北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,不动产统一登记制度的推行,有利于合理开征房地产税,有助于推动全国房产的住房信息联网,能避免一人在不同城市拥有多套房屋避税的情况,为房地产税的全面征收提供了条件。

不动产统一登记制度“路线图”

2007年《物权法》出台时我国就明确提出了不动产实行统一登记制度。

2013年3月28日 国务院办公厅发布《关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉任务分工的通知》(国办发[2013]22号),《通知》要求,整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记职责,出台并实施不动产统一登记制度,2014年6月底前出台不动产登记条例。

2013年11月20日 李克强主持召开国务院常务会议决定,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。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1月21日 中央编制委员会办公室通过中国机构编制网发布了《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》,就整合不动产登记职责有关问题通知明确了具体要求。

2014年2月24日 国务院通过中央人民政府网发布《国务院关于同意建立不动产登记工作部际联席会议制度的批复》。

2014年3月27日 国土资源部“全国

不动产统一登记工作”第一次部际联席会议确定:3年左右,不动产统一登记制度将全面建立,4年左右,统一的不动产登记信息管理基础平台将开始运行,届时,将实现不动产审批、交易和登记信息实时互通共享以及依法查询,形成不动产统一登记体系。

2014年4月20日 国土资源部网站正式发出消息,建立不动产统一登记体系,并提出时间表。

如何,还要看国家政策如何进一步明晰。“如果投资房地产仍有获利空间,那么一些富人还是会选择继续持有,反之,则可能把富余的房产投入市场。”

应不会出现抛售潮

去年,房地产商潘石屹曾经表示,如若实施不动产统一登记制度,房价马上会跌。对此,他的老朋友任志强今天上午在个人微博上说“小潘又误读了什么是不动产登记!”不动产登记制度实施,房价究竟是否会跌?陆麒麟认为影响并不会很大,“不动产登记制度本身,不是针对房价,而是有利于从国家层面加强对房地产市场详细情况的掌控,为以后出台一些国家层面的政策提供依据。至于房地产市场,之前大多都是地方政府在出政策,国家只是调控,不动产统一登记之后,这种情况

可能会改变。”

至于不动产统一登记是否会引发新的抛房潮,陆麒麟认为可能性也不大,“应该说市场对这个政策已经有了比较长时间的消化,去年房价顶峰的时候,就有一些投资客因为不动产统一登记的传闻,抛售了部分房产,所以这次出台这个时间表,我认为并不会造成大的抛售潮。”按照时间表,今年会建立统一登记的基础性制度,对此,陆麒麟认为主要还是要看如何实施,“之前也有一些房地产相关的政策,实施起来有偏差。”

考虑国情5年分步走

事实上,国家从2007年《物权法》颁布时就提出要统一不动产登记制度,这么多年一直没有进展,凸显了推进的难度。究其原因,首先在于历史欠账,在此之前,不动产登记处

于多头行政管理的局面。其次,对于一些高度依赖土地开发和房地产的地方政府来说,统一登记意味着消除了自由裁量乃至暗箱操作的空间。最后,个人产权所有人,也不乏藏富心理,不愿把自己的家底暴露。

不动产统一登记采用5年分步走而不是一蹴而就的方式,陆麒麟认为,主要是各个省市的情况不同,“各个地方政府的房产信息登记制度执行程度并不一样,因此,对于全国性的不动产统一登记,各地政府需要时间做信息整合和梳理,不可能一蹴而就。比如上海在房产信息登记方面就一直做得比较规范,各区的房地产交易所都能查到个人的基本房产信息,其他省市要达到上海现在的标准需要时间。此外,部分地方政府也可能有抵触心态,因此综合多方面原因,所以采取不动产统一登记体系基本形成这样4步走的方式。”