

十类不动产统一登记 搭建全国性信息平台 楼市有望首次全面摸清家底



《不动产登记暂行条例》将从2015年3月1日起施行。今后,包括集体土地、房屋建筑所有权等在内的十类不动产将在全国范围内进行统一登记。专家称,将来楼市有望全面摸清家底。国土资源部表示,下一步将抓紧出台不动产统一登记实施细则,尽快颁布使用统一的簿册证书,同时启动不动产统一登记信息平台建设。

多头登记让人犯晕

根据《不动产登记暂行条例》的规定,土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。不动产权利的主体、来源、期限、权利变化等内容应记入不动产登记簿。权利人、利害关

系人可以依法查询、复制不动产登记资料。

据悉,纳入登记的不动产权利包括: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。

长期以来,我国不动产登记弊端丛生,政府一直酝酿进行改革。据了解,我国不动产登记信息分散在住建、农业、林业、国土等部门,多部门登记导致不动产权利归属不明确,引发矛盾和纠纷,增加了当事人的负担和交易成本,降低了行政效率。一些地方和部门还利用混乱的信息登记漏洞私设程序“创收”牟利。

此外,我国不动产登记依据多头且混乱,除物权法外,房屋登记有城市房地产管理法,土地登记有土地法,林地登记有森林法,草原登记有草原法,农村承包土地登记有农村土地承包法,水面、滩涂的养殖使用权登记有渔业法。

业内人士分析,各部门登记方法和规程等不一致,容易导致登记出错。为进一步提高不动产登记的公信效力,维护权利人的合法权益和市场的良好秩序,急需建立全国统一的不动产登记制度。

保护不动产权利人权益

很多人认为,不动产统一登记的主要目的是反腐、征房地产税。法学博士程啸则认为,无论是反腐、征税,还是调控房地产市场,都不是不动产登记制度真正的、最基本的功能,而只是不动产登记制度附属的或者说是派生的功能。“如果将派生或从属的功能当作不动产登记的主要功能、基本功能,就会扭曲整个不动产登记的规则与体系,使不动产登记制度真正的功能无法发挥。”程啸说。

“通过将不动产的自然状况及其上存在的各种物权清晰、真实、准确地记载在不动产登记簿上,并向外界加以公示,就能够实现不动产登记制度的维护不动产交易安全、提高不动产交易效率、保护不动产权利人的权益这三大基本功能。”程啸指出。

建立统一的不动产登记制度好处很多,律师韩德云认为,第一,便于切实维护所有权人及利害关系人的合法权益,结束不动产登记管理的混乱状况。第二,便于提高行政管理

机关效率,保证物权状况的公开和明示,防止行政机关滥用职权,损害权利人的利益。第三,便于维护社会公平,促进物尽其用,定分止争。对老百姓来说,私人财产权属明晰,创造积累财富的劲头会更足。

实施推进还需完善细则

随着不动产条例实施临近,市场的担心也在升温,比如只有条文但没有细则,在全国范围内落实将比较艰难。国土部地籍管理司司长、国土部不动产登记局的首任局长王广华表示,目前国土部牵头制定《实施细则》已在征求国务院36个部门和全国31个省(区、市)国土资源主管部门意见。同时,不动产权籍调查的有关政策意见也在抓紧起草,力争在3月1日《不动产登记暂行条例》实施前出台。

国土资源部日前举办了不动产登记工作第三次部际联席会议,要求具备颁发新证书条件的地区,正式启用统一的不动产权证书,力争2015年底全面颁发新证书。

联席会议还要求各部门督导地方加快职责和机构整合,确保先行地区统一登记窗口设置到位,颁发统一证书准备就绪;尽快颁布统一的登记簿册和证书,与《条例》实施同步启用;抓紧健全《条例》的配套制度并做好逐级培训,制定出台《条例》的实施细则以及不动产权籍调查指导意见;加快信息平台建设,今年上线试运行,2016年拓展扩容,确保2017年全面运行;完成国家层面统一登记窗口正式运行的技术准备工作。(原载《人民日报海外版》)

一图看明白不动产登记条例

近期,中央编办、财政部、住建部等八家不动产登记工作部际联席会议成员单位,在国土部就不动产统一登记工作推进事项展开集中办公,包括研讨不动产登记暂行条例实施细则。记者从消息人士获知,该实施细则正在征求各方意见,有望在近期推出。

最理想的情况是,细则于3月1日与《不动产登记暂行条例》同步落地。

★ 二手房市场出现“神秘业主”

据媒体记者调查,目前在几个大的二手房交易网站上,标明“不动产登记急售”的房源越来越多。虽然不动产登记难以对市场及房价产生直接影响,但是这一政策将使房地产市场透明化,也给拥有多套住宅的房主带来一种“心理暗示”。

★ 能否降房价?

中原地产首席分析师张大伟也表示,不动产统一登记短期内对楼市不会产生太大影响,因为市场已经过较长的消化期,政策效果已有所减弱。

★ 涵盖哪些?

- ① 集体土地所有权;
- ② 房屋等建筑物、构筑物所有权;
- ③ 森林、林木所有权;
- ④ 耕地、林地、草地等土地承包经营权;
- ⑤ 建设用地使用权;
- ⑥ 宅基地使用权;
- ⑦ 海域使用权;
- ⑧ 地役权;
- ⑨ 抵押权;
- ⑩ 法律规定需要登记的其他不动产权利。

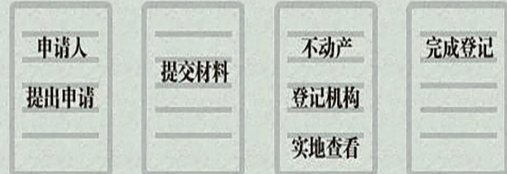
★ 由谁负责?

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。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构,不动产登记由不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理。

★ 登记簿上都记什么?

不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况;涉及不动产权利限制、提示的事项;

★ 登记什么程序?



★ 有人交假材料咋办?

不动产登记机构登记错误给他人造成损害,或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的,依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明,或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的,由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴;有违法所得的,没收违法所得;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

★ 如何防信息泄露?

不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员,查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定,泄露不动产登记资料、登记信息,或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动,给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;对有关责任人员依法给予处分;有关责任人员构成犯罪的,依法追究刑事责任。

★ 如何实现信息共享?

- 建立信息管理基础平台,要求国土资源部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台,登记信息要纳入该平台,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。
- 加强登记部门与管理部門的信息共享,要求登记信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门的审批信息、交易信息等实时互通共享。
- 加强其他部门之间的信息共享,要求国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门加强不动产登记有关信息互通共享。

★ 不动产登记大事记

- 2007年 《物权法》规定:国家对不动产实行统一登记制度,统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定;
- 2013年3月 全国人大审议通过《国务院机构改革和职能转变方案》,明确“建立不动产统一登记制度”;
- 2014年7月 国务院常务会议讨论《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,决定向社会公开征求意见;
- 2014年12月 国务院公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。