

## 建立统一的不动产登记信息管理基础平台,对房价有何影响?

# 不动产登记,不会带来“降价潮”

今年年初,在北京工作的白领张齐准备自己创业。急需启动资金,就到银行办理房产抵押贷款。银行方面说要查验其房产真实性,让他回去等消息。左等右等,不见回音。再去问,银行解释,由于需要到住房和土地两个部门分别查询,会耽搁些时间。张齐很无奈,为啥没有一个统一的信息平台,能让银行迅速了解申请人的情况?

按照日前国务院法制办公室公布的《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,今后我国将建立统一的不动产登记信息管理基础平台。那时,像张齐这样创业的人将不会再遇到这样的无奈。

实行不动产统一登记后,哪些不动产需要进行登记?登记是自愿还是强制?公民隐私如何保护?登记会对房地产市场带来怎样的影响……围绕这些社会普遍关心的问题,记者进行了采访。



**楼市工作室**  
 负责人:张 晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com

## 制度设计不能且行且看

应打消公众“登记是财产大起底”的疑虑

专家强调,不动产是绝大多数国民的主要财产形式,不动产登记涉及每个家庭,要在明确根本目的是保障交易安全、保护权利人权益的前提下,做好制度设计、配套改革等工作。

——不搞另起炉灶。孙宪忠说,推动不动产统一登记并不是要重复登记,而是在已有成果基础上进行吸纳、整合,形成更加高效统一的物权登记体系。现有的各类不动产权证书会继续有效,今后的登记工作不会影响现有证书的法律效力。

——配合正面引导。对于不动产登记,社会各方面会有不少的顾虑和不理解,陈国强建议,一方面不应回避矛盾,对于类似小产权房等问题如何处理要有明确的思路,另一方面应明确登记本身不涉及权属来历,并非“财产大起底”,打消公众疑虑,让他们积极配合登记。

——坚持便民利民。“不动产登记是对公众的物权进行登记,并非行政管理手段,有关政府部门的观念应当转变。”孙宪忠说。今后应进一步厘清政府与市场的关系,通过整合登记职能,减少办证环节,节省登记费用,更好地方便企业、群众申请和办理不动产登记。

——完善制度设计。陈国强说,因为不动产登记涉及家庭或个人的重要财产信息,登记制度的设计就不能只着眼登记这一个环节。对于采集的信息如何使用、管理,后续信息如何更新等工作应在系统构建、启动之前尽量完善,不能抱着“走一步看一步”的想法。

——做好配套改革。孙宪忠认为,从过去的多部门登记改革转为统一登记,原来各部门登记机关的人员如何安置,未来是否要建立登记官制度、实行统一登记后如何建立人员培训制度等,这些配套改革措施都需要尽早做出安排。  
(据《人民日报》)

## 登记的不只是房产

不动产登记采取自愿原则,但不登记可能出现法律保护不足的情况

“不动产登记,首先要界定何为不动产”,中国社会科学院法学所研究员孙宪忠说,“实物形态的土地和土地上下附着的建筑物、构筑物、生物等都是不动产。”看似专业的不动产概念实际上和我们每个人的生活都息息相关,土地、房屋、草原、林地、海域等都属于不动产范畴。简而言之,不动产登记就是物权登记或是权利登记。不动产登记制度作为一项基本的物权制度,可以更好地保障不动产交易安全,有效保护不动产权利人的合法财产权。

哪些不动产权利需要登记?《征求意见稿》规定,需要办理登记的不动产权利有: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,以及法律规定需要登记的其他不动产权利。很显然,并非只有房屋所有权需要登记。

不动产登记是自愿的还是强制的呢?孙宪忠说,不动产登记属于自愿登记。但是,在他看来,这是一种“自愿的强制”。因为如果不登记,会使房产、土地等不动产权利归属和转让存在隐患。“不动产权利的拥有并非通过登记产生,但不动产交易作为一种权利的交易,交易过程中确认这些权利是否存在、如何发生变动,都要依靠完善的不动产登记。”孙

宪忠解释。

不动产登记后,私有财产情况会不会外泄?事实上,为了保护公民的个人隐私,《征求意见稿》严格限定了登记资料的查询范围和查询申请人。只有权利人、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。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。

小产权房是否可以申请登记呢?孙宪忠说,不动产登记是对物权的登记,前提是这些权利必须合法、有效。小产权房目前仍是违规建设的,按照“违法者则无权利”的原则,是不可以申请登记的。

## 办证不用多跑腿

将用3年时间全面建立不动产统一登记制度

一个城市居民买了一套房,他的房屋所有权和土地使用权要分别去土地和住房两个部门进行登记;一个农村居民同时承包了耕地和林地,他也分别要去农业和林业两个部门进行确权。多跑腿,这是目前人们办理不动产登记面临的另一个无奈。

“这是由于我国的不动产是分散登记的,登记职责分布在多个部门,甚至曾经在多个级别,都是各管一摊”,孙宪忠认为,作为计划经济的产物,多部门、多级别登记主要是为了加强行政管理。随着经济社会的发展,特别是市场经济对归属清晰、权责明确的产权制度要求越来越高,分散登记的弊端越来越明显。登记程序、标准各不相同,权属证书五花八门,不仅增加老百姓办

证跑腿的成本,还会带来交易风险。

据了解,目前我国,建设用地使用权和集体土地所有权等由国土资源部门登记,房屋所有权等由住房和城乡建设部门登记,林地所有权和使用权由林业部门登记,水面、滩涂的养殖使用权由渔业部门登记,海域使用权则由海洋部门登记。

去年底召开的国务院常务会议提出建立不动产统一登记制度。目前已明确,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,未来要做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。各地则在中央统一监督指导下,结合本地实际,将不动产登记职责统一到一个部门。

## 登记不会带来“降价潮”

登记顺利完成可以为房产税征收做好技术准备

调查发现,对于不动产登记的“威力”,公众首先寄望于其能够平抑房价。甚至有房地产业内人士也提出,如果不动产登记实施,房价马上会下跌的观点。孙宪忠认为,不动产登记的主要意义并不是调控房价,而在于明晰产权,更有效地保护不动产权利人以及不动产交易当事人的合法权益,保障房屋等不动产的交易安全。

中国房地产业学会副会长陈国强也提出,对于不动产登记与房价正向联动预期不应过高。他分析,就房价本身来说,最终决定因素还是供求关系。不排除有些家庭或个人由于不愿进

行登记,而对部分房产做些处置。这虽然会使部分存量房源加速进入市场流通,有可能在局部区域出现供应增加导致的房价下行,但是对于不动产登记会带来降价潮甚至房价崩盘的担心则完全没有必要。

不动产登记是否是今后开征房产税的前提?不少业内人士对此持肯定态度。陈国强认为,不动产登记为征收房产税在技术条件上做了准备。如果登记顺利完成,房产税开征就可以进入快车道了。他也坦陈,房产税的出台、征收还需经过多道程序,短期内不会落地。

“从长远看,推进不动产登记制度对房地产业的影响应当说是正面的,是房地产市场健康规范管理的前提。不动产的登记确权是个摸清家底的过程,尤其对农村住房市场而言。”陈国强说,党的十八届三中全会提出“完善产权保护制度”“赋予农民更多财产权利”等,都离不开不动产统一登记。目前农村住房市场的存量、规模都不亚于城市市场,但农村住房居住状况、条件、具体面积等数据几乎是空白,通过不动产登记既可以把这个量摸清,也有助于加强对农民财产权利的保障。