

不动产登记时代来临

# 你家房产“升级”了吗?

**核心提示:**9月27日,国土资源部透露,全国31个省级不动产登记职责整合完成;同时,北京、上海、重庆、江苏、贵州已经全面完成所辖区市县职责整合任务。据报道,9月22日起,深圳市的房地产权登记中心正式更名为深圳市不动产登记中心,深圳也成为全国一线城市中,首家正式实施不动产统一登记的城市。自今年2月26日,国土资源部公布统一的不动产登记簿样式以来,不动产登记制度呼之欲出。近日,国土资源部称,为进一步推动工作,确保今年年底前完成各级不动产登记职责机构整合工作,国家土地督察机构近期将全面启动不动产登记职责机构整合工作专项督察。不动产登记似乎离我们越来越近,你是否已经做好迎接的准备?



## 不动产登记证 就像身份证升级一样

日前,已经有不少城市的市民领到第一本不动产权登记证书。而据河南省国土资源厅消息显示,省不动产登记局已在国土资源厅正式挂牌,房屋登记等职责今后将整合到国土资源管理部门,年底前河南有望诞生第一本不动产权登记证书。

市民王女士现居住在郑州市管城区的一处新建小区,她家的房本才领一年多,听说不动产要实行统一登记后,王女士很担心:“是不是要换新证啊?那俺原来的房产证要作废了吗?”相信很多人跟王女士有同样的疑问。

据了解,新的不动产权登记簿证书启用后,市民原来的房产证仍然有效,即采取“不变不换”的原则,就是权利不变动,簿证不更换。实施不动产登记制度后,个人房产信息将会公开,有助于摸清市场上那些多占多用、占而不用和不正当交易的问题,对于那些“房叔”、“房姐”等有震慑作用。有房地产界学者表示,不动产统一登记制度的推广会有一个从试点到全面铺开的过程,只有形成完整的体系,才能对房地产市场的政策产生影响。而该制度的确立对普通市民的影响可以说是微乎其微,因为大部分市民都只有一套普通房产,对单套普通住房征收房产税的可能性几乎没有。不动产登记对老百姓来说,真没有很大影响,就像身份证升级一样。

## 不动产登记究竟对市民有哪些影响?

“有些人在外地买了房,或者把房产过户在他人的名下,通过种种方式来规避执行当地的‘限购令’。簿证不统一,在不同地方有不同的产权登记证书,就可能出现一房、一地多卖现象,产生交易风险。不动产实行统一登记后,个人住房信息不清的现状将有望得到改变。”有专家解读说道,除此之外,不动产登记和个人住房信息联网是房地产长效调控机制的基础。政府之前是通过限购令调控房地产市场,属于行政手段,

现在则利用法律手段影响民众的购房决策。未来,不动产统一登记和房地产税征收双管齐下,投资性购房付出的代价会更高,这对于商品房投资者将是一个很大打击。“赚得多的同时缴纳的税也就更多,以此对社会财富分配进行调节。”

据悉,根据《不动产登记暂行条例》,到2017年年底,我市将建成全国统一的不动产登记信息管理基础平台,集体土地、房屋建筑所有权等十类不动产将纳入登记,实现国土资源、公安、民政等

9个部门信息共享。

“通过不动产统一登记,进一步提高登记质量,避免产权的交叉或冲突,保证各类不动产权物的归属和内容得到最为全面、统一的确认,以不动产登记较强的公示力和公信力为基础,可有效保护权利人合法的不动产财产权。”相关工作人员还表示,随着不动产登记信息更加完备、准确、可靠,根据准确有效的信息进行不动产交易,能够保障不动产交易安全,为建立健全社会征信体系创造条件。

## 今年年底之前实施年底之前房价会跌?

此前,外界认为,实施不动产登记后,房产税将逐渐取代交易税,房产税有望落地,将有效抑制房价上涨幅度。SOHO中国董事长潘石屹曾发微博称,“这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。”老潘的发声让许多人为之一振,房价如果真跌的话,开发商、银行、炒房者是不是该哭了?

针对不动产统一登记制度,中原地产研究部总监张大伟指出,这一政策的实施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。不动产登记和查询系统的建立,会对市场部分灰色房源存量有威慑作用,楼市可能会出现部分抛售。

也有业内人士认为,实施不动产登记制度,是一项基础性的工作。如果再跟进住房信息公开和房产税,那么持有多个房产的成本就将上升,甚至会有“反腐”的效果。这将带来的一种可能就是,投资客对房产投资的热情下降,同时很多房源可以释放到二手房市场,从而带来供应量的增加,进而带来房价的下降。

不过,由于不动产统一登记已经过市场长期消化,在业内人士看来,对楼市影响是有限的。

任志强在微博上呼吁“别放炮”。2007年,《物权法》出台就提出不动产实行统一登记制度,不过一直没有实质性进展。中国房地产协会名誉副会长朱中一认为,不动产登记和个人信息联网是房地产长效调控机制最基础的内容,但房价主要还是由供求、预期等因素决定,不动产登记制度本身不会对房价产生太大影响。

## 小产权房,能在统一登记的范畴内吗?

“小产权房也是不动产的一部分,不动产的统一登记硬是将其排除在外,那也是不完整的。法律层面的非法性并不能消解其存在层面的客观性,不动产登记的名册上若缺失了这类建筑物,无疑将会大大削弱不动产统一登记政策的价值。”尽管官方一再明确回应“小产权房”不在本次统一登

记的范畴之内,但仍有不少居民比较关心。

国土资源部有关负责人表示,不动产登记是按物权法要求,依法保护不动产权利人权益的行动,不可能登记不合法的东西。我国现行法律法规条文明确规定,世界上普遍实施土地用途管制。“所以‘小产权房’不可能予以登记,更不可能通

过合法登记‘漂白’。”

事实上,不仅在郑州,全国各地大小城市都不同程度地存在小产权房的问题。不能否认,这些房子也属于不动产的一部分,而这些不动产的产权到底如何归置?不动产登记却不能登记全部不动产,这里面显然包含许多的问题亟待解决。(李飞 许静歌)