

不动产证“上岗” 这些问题你要懂



自《不动产登记暂行条例》实施以来,目前已有北京、广州、深圳、杭州、厦门、青岛等多个城市均启动了不动产登记制度。其他大城市如南京、大连、沈阳等也在积极推进这项制度。

房产证等证陆续下岗,不动产证上场。关于不动产证你了解多少?现在的证需要换吗?多套房是否要领多个证?

为什么要进行不动产登记?

以往,多个行政机关负责对不同的不动产加以管理,由此形成了分散登记的现象。分散登记不仅影响信息的全面公开,而且很容易诱发欺诈行为,影响交易安全。

而实行不动产登记后,可以:

建立统一的不动产登记信息管理基础平台,为全国统一的不动产交易市场的形成构建明晰的产权基础。

实现国家、省、市、县四级登记信息的实时共享,相关部门之间信息互通共享,减少不动产登记申请人重复提交信息。

哪些不动产权利要登记?

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;建筑用地使用权;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。

房产证与不动产证有何区别?

其实除了《房产证》,还有《国有土地使用证》《房地产权证》《他项权证》

《林权证》《海域使用证》等证书以后都不再颁发,将统一颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》;

信息“升级”:《不动产权证书》多了镭射区,并增加了不动产单元号,这是全国范围内不动产唯一的“身份证号码”;

增加了使用期限、取得价格和分摊建筑面积,信息更加透明化。

不进行不动产登记会怎样?

根据《物权法》的有关规定,没有要求对不动产权利进行强制登记。但如果权利人不登记,其不动产交易安全将受到严重影响,也容易发生权属纠纷。作为不动产统一登记的核心内容,簿证统一后,物权变动情况才能统一规范反映,物权才能得到统一的严格保护。簿证不统一,就可能出现一房、一地多卖,产生交易风险。因此,从保护权利人物权的角度,《物权法》规定了依申请登记。

不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。此前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

现在的房产证等产权证必须要换吗?

按照国家“不变不换”的原则,现有各类不动产权证书继续有效,权利不变动,证书不更换。也就是说,旧证、新证同时都具有法律效力。

但新购房屋等不动产并首次办理产权证,申请办理产权变更登记、转移

登记等手续的市民,将逐步换发新的不动产证。农村土地承包经营权登记按照国家规定予以5年过渡期。

个人名下多套房,到底要领几个证?

《不动产权证书》包括单一版和集成版两个版本,集成版用于记载同一权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。

比如某人有两套房产在同一宗土地上,则两套房产登记在同一个不动产登记簿证上,也就是集成版证书;如果两套房产在不同的土地上,则仍登记在两个不动产登记簿证上,也就是单一版证书。

在推广初期,将会主要采用单一版证书。

不动产登记人人可查吗?

只有权利人、利害关系人、有关国家机关可以依法查询、复制不动产登记资料。

权利人指的是不动产的所有人,如房子是自己的,就可以申请查询自己名下的房产情况。若房子抵押给银行,

那么银行作为抵押权人,凭借抵押登记也有权查询登记资料。

利害关系人是指和不动产所有者有直接关系者,比如夫妻等。在一些债务纠纷中,债权人也可以凭借人民法院的补充证据材料通知书,自行或委托律师事务所查询债务人名下的已确权房产情况。

什么时候开始能查询不动产?

2015年,将健全配套制度;2016年,将全面形成制度体系;2017年,将实现不动产登记信息共享,依法公开查询。

对百姓生活有什么影响?

保护个人产权:房产、土地或林地等不动产都能得到保护。

办理手续更便捷:转卖房屋时不用土地、房屋多个部门来回跑。

交易更加安全:可以查询不动产产权归属,有助于规避一房多卖的风险。

保障农民财产权利:农村土地作为集体土地的一部分纳入统一登记,保障了农户宅基地的用益物权。(据新华网)