

# 不动产登记全国联网意味着啥

历经11年推动已全面运行,名下多少套房一查便知,对房价影响“没想象中”大

近日,记者从自然资源部了解到,全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,我国不动产登记体系进入全面运行阶段。这意味着,自2007年“物权法”颁布时提出的“国家对不动产实行统一登记制度”,在经过将近11年的努力后,终于真正获得实现。

这是继2007年物权法颁布后,我国居民产权保护方面的一件重要大事,备受关注。因为这不仅意味着个人产权得到法律一次完整确认,同时也意味着,任何一名中国公民,其名下拥有的中国(不含港澳台地区)已经确权的不动产(包括房屋、土地、草原、海域、林地等),都可以被自然资源部的系统看得清清楚楚。

据悉,下一步,自然资源部将重点指导各地进一步丰富不动产登记过程中的便民利民的举措,同时开展以不动产登记为基础的,自然资源统一确权登记工作。

## 全面推进“减证便民”

据了解,不动产登记制度目前已在全国全面运行,在一段时期的运行过程中,一些地方在不动产登记工作中一些办证难问题时有发生。近日,自然资源部在全国部署了不动产登记窗口作风问题专项整治。

自然资源部副部长王广华介绍,不动产登记制度实施以来,全国共有109个大厅,出现过凌晨排队,黄牛倒号的问题,一些地方对服务能力和水平,与群众办证需求之间的差距视而不见,不及时主动的解决,简单一限了之。

此次整治部署重点围绕不动产登记“推绕拖”“办证难”等不动产登记窗口作风问题。要用三个月时间在全国范围内全面推进“减证便民”,清理取消没有法律法规依据的前置环节。同时,要全面清理烦扰企业和群众的“奇葩”证明、循环证明、重复证明等各类无谓证明。

王广华表示,能够通过网上取得的那些资料,不得让群众重复提交。实际上这些通过政府部门之间的信息共享,能够拿到的信息一是快、二是准、三是可靠,所以对于提高效率保证质量,是有利有益的。

在全面建立标准化服务体系方面,自然资源部表示,各地要分类建立规范简化的标准化业务流程,为群众办事提供清晰指引。

“不动产登记不设任何前置,只要申请人提交的申请资料符合不动产登记暂行条例和不动产登记暂行条例实施细则的要求,不动产登记机构,就应该办理,部门之间的共享和协同,要放

自然资源部最新调查统计显示,全国335个地市、2853个县区共设立——

- ✓ 不动产登记办事大厅3001个
- ✓ 办事窗口3.8万个
- ✓ 一线登记工作人员8万多
- ✓ 平均每天为30多万企业和群众提供不动产登记服务



制图/于娟

在窗口里边,不要让群众来回跑。”王广华表示。

## 不得搁置历史遗留问题

自然资源部表示,对于不动产统一登记实施之前的多部门分散登记时期,因相关管理环节不完善、不规范导致的历史遗留问题,不得长期搁置。

王广华说,目前全国仍有480多万件,分散登记历史遗留问题尚未解决,一些地方面对历史遗留问题爆发的情况,不组织力量集中排查协调处理,直接让窗口人员应对,简单的以手续不全,无法办理为由,将群众拒之门外。

自然资源部表示,对于历史遗留问题,各地要积极主动与规划、住建等部门会商研究,报请市县人民政府出台政策及时解决,满足群众正常办证需求。

## 严查违法违规办理登记

此外,自然资源部还特别强调,要防止“小产权房”通过不动产登记合法化。同时要严厉打击滥用职权伪造材料虚假登记,故意错误登记,为融资违法登记,恶意串通违规登记和泄露登记信息的行为。

王广华表示,实施不动产登记以来,全国共发现违法违规办理登记303件,国家土地督察机构在近年来的督察中发现,有些地方为了融资需要,为公益性的道路、公园、公共设施等土地,违规虚假办理抵押登记,有的地方与第三人恶意串通违规登记,泄露登记信息。

那不动产登记“全国联网”,会不会成为让房价快速下跌的一剂猛药,房产抛售潮将至房价要跌?有助于反腐?对此,相关专家表示,不动产登记制度的出台对房价的影响没有想象中那么大,因为不动产登记制度并不直接影响房价。

据央视等综合整理

## 问与答

### 不动产登记都登记啥?

根据《不动产登记暂行条例》,登记的适用对象包括: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。

### 此前房产证是否需换发?

旧证依然有效,权利随动随换。济南不动产登记中心副主任杜建刚表示:“我们也是本着随动随换的原则,也就是说你的房产动了,比如说你进行出让,或者抵押了,那么在这种情况下,你来办理业务的时候,随着你的房产变更,我们给你换发新的不动产证。如果你的房产不产生这些改变的情况下,建议不用过来换发,这些证书还是继续有效的。”

### 房价是否会下跌?

很多人认为,不动产登记将成为让房价快速下跌的一剂猛药。对此,相关专家对记者表示,不动产登记制度的出台对房价的影响没有想象中那么大,因为不动产登记制度并不直接影响房价。中国农业大学土地资源管理系主任朱道林表示:“这次我们国家之所以进行不动产统一登记,是把原来分散在不同部门的登记整合在一个平台一个系统一套证下面,它可能对房价的影响并不是那么明显。房价本身也是受各种因素的影响,包括经济形势,金融的环境,供求关系乃至相应的政策等。”

### 有助于反腐败吗?

酝酿多年的不动产登记制度进入全面运行阶段,意味着居民拥有房屋的情况“全透明”。很多人希望不动产登记能够遏制官员腐败。专家表示,虽然不动产统一登记的初衷不是以反腐为目标,但是如果司法机关、纪检监察机关等依法查询的话,确实可以迅速查询到以人为单位的名下所有不动产,这会对贪腐官员起到震慑作用。

### 与房地产税有何关系?

北京大学房地产法研究中心主任楼建波认为,不动产登记联网和房地产税之间没有必然关系。在不动产登记统一前,上海和重庆等城市也有征房地产税的先例。因此,这一机制不是建立在不动产统一登记的基础上。不过,也有业内人士认为,作为全国开征房地产税的基础,全国联网的确为房地产税征收扫清技术上的最大障碍,这也意味着征收房产税、遗产税的前提条件已经成熟。

### 如何查询不动产信息?

根据《不动产登记暂行条例实施细则》,权利人可以查询、复制其不动产登记资料。因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料,须证明有利害关系,应当提交下列材料:查询申请书;查询目的的说明;申请人的身份材料;利害关系人查询的,提交证实存在利害关系材料。 据央视

