

■ 有的地方买房 1 要办两个证

■ 真正实现统一 3 要15-20年?

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的附属物,主要包括地产和房产等。将分散在多个部门的不动产登记职责由一个部门承担,理顺部门职责关系,通过提供“一站式”服务,减少办证环节,将大大减轻企业和群众的负担。

国务院常务会议决定,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,基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。各地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—个部门。

目前,我国不动产登记的职责分布在多个部门。住建部门负责房屋所有权登记;国土部门负责集体土地所有权、国有土地使用权等登记,农业部门负责耕地承包经营权登记,林业部门负责林地登记;此外,还有渔业、海洋部门分别负责水面、海域等登记。在一些地区,房地产买卖要去国土部门和房产管理部门分别办理土地使用权证和房产证。

在房产登记录入方面,有些大城市已经实现全部电子化操作,有些地区则还在进行手工登记,与此相配套的抵押登记、他项权证办理等也没有统一的操作规程。农村房屋产权登记的工作也不容易。今年10月,住建部村镇建设司司长赵晖称,农房产权登记前两年刚刚开始,有些省已经开始了,有些省还没启动,还有些农民觉得没有必要登记,农村不像城市那么积极登记。

分部门登记造成办理登记手续繁杂,也容易造成重复登记、数据不统一、登记部门之间相互推诿扯皮,给不动产物权变动、查询带来了诸多不便。

技术上的瓶颈也阻碍了统一登记的顺利推进。武汉市住房信息中心一位工程师说,虽然信息录入、联网并不困难,但由于各地技术标准、平台条件及人才素质不统一,在实际操作中还是会遇到很多困难。亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存认为,因为我国此前积累了太多不同种类的房屋产权登记记录和数据,真正实现产权统一至少还需15-20年才能基本实现。

不过,很多业内人士认为,不动产统一登记的主要难度不在于技术。上海交大凯原法学院民法研究所所长韩长印说,开发不动产统一登记软件系统成本实际并不高。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成认为,不动产来源不明的个人、对土地财政和房地产市场高度依赖的地方政府、拥有多套房的炒房者等,都有可能成为不动产统一登记与联网的“障碍”;而一旦各部门工作协调不吻,互相推诿扯皮,也会降低工作效率。此外,一些利益群体还可能以农村宅基地、农村承包地、草原、滩涂、林地等不动产的统一登记需要大量基础调查时间为由,阻碍联网和登记工作进程。

住建部2010年便开始着手建设“全国房地产信息联网系统”,但进度屡屡延迟,业内人士认为,一些地方或部门(其中一些属于拥有多套住房的群体)不愿意配合是重要原因。为此,住建部与一些地方政府签订了“数据采集和使用安全协议”,住房信息联网采集的数据仅用于宏观分析,且住建部不设房屋产权查询端口,不拥有查询权限,查询权仍保留在地方政府。

11月20日召开的国务院常务会议决定,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。23日,国土资源部网站发布了最新进展:21日,国土资源部部长办公会研究了不动产统一登记工作,会议强调,要着手建立国家不动产统一登记协调机构和工作机构,研究起草《不动产登记条例》、《不动产登记办法》等,制定不动产登记技术规程和数据库标准,整合建立不动产登记信息管理基础平台,加强沟通协调,做好宣传工作,强化对地方的督导和指导,确保地方按照中央统一要求尽快开展不动产统一登记工作。其实,这一制度在6年前出台的《物权法》中就已提出,但进展缓慢。这一“深水区”的改革意义何在,遇到过哪些困难,又有怎样的前景?

不动产统一登记 箭在弦上

■ 早就说要统一登记, 2 却又各自为政

■ 或有助反腐, 4 但不会全民皆兵

早在2007年,《物权法》就提出不动产实行统一登记制度。但《物权法》出台之后,各个部门陆续出台自己的登记办法,如《房屋登记办法》、《土地登记办法》等,并颁发各自的登记证书。各登记机构都有自己的法律依据,如《森林法》、《草原法》、《农村土地承包法》和《城市房地产管理法》。

今年3月26日印发的《国务院办公厅关于实施<国务院机构改革和职能转变方案>任务分工的通知》提出:整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责等由中央编办负责于2013年4月底前完成;出台并实施不动产统一登记制度由国土资源部、住房城乡建设部会同法制办、税务总局等有关部门负责,2014年6月底前出台不动产登记条例。然而,经济观察报10月中旬报道称:这些职责整合工作并没有新的进展,接近国土系统人士透露,不动产统一登记是否归到国土资源部还不能肯定,有不同部门存在一定阻力,所以资料还没有整合完。

中央民族大学法学院教授、北京华联律师事务所律师田小穹强调,国务院此次常务会议的精神,与现行法律制度并不存在冲突。“比如,具体的‘房地产登记管理机构’是谁,不管是《物权法》还是《城市房地产管理法》,都没有写得很具体。那么,国务院在其职权范围内,只是调整相关行政管理部门,假设把管理机构从住建部换成公安部,理论上都可以,这就不涉及法律的修订。”

田小穹提出,既然国务院说,行业管理和不动产交易监管等职责仍由相关部门承担,那说明并不是搞分级管理,国土部是协调机构。“那关键的是,国土部‘监督’的权限中,是否包含惩治权力。如果发现问题仅仅是移送相关部门、移送司法机关或责成有关部门处理,那这件事还是很难推进。”

业内人士认为,不动产统一登记制度的推行,有利于相关部门摸清全国楼市状况,科学地调控市场,并为未来开征房产税消除技术障碍。但也有人对不动产登记促进房价下降持谨慎态度。中国指数研究院(华中)市场研究总监李国政说,市场房价的变动还是依据整体经济环境、调控政策与市场需求来决定的,不会随着一项政策的出台而大起大落。

更多人从不动产统一登记制度上读出了“控房价”、“反腐”等效果。不少学者指出,从反腐败的角度出发,统一并完善不动产登记制度继而开展官员不动产先行公示,都是适宜的政策选择。

不过,网上流传的“轻易查到每人房产及交易情况”、“可以轻易查到名人、富人和官员的房产及交易情况”之类的猜想显得很不可靠。

根据住建部2006年出台的《房屋权属登记信息查询暂行办法》和2008年出台的《房屋登记簿管理试行办法》,单位和个人可以公开查询房屋登记信息,但限于权利人或者其委托人、利害关系人、继承人、受赠人、受遗赠人、国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门、证券监管部门、公证机构、仲裁机构以及仲裁事项、诉讼案件的当事人。2007年出台的《物权法》则将登记资料查询、复制限于“权利人、利害关系人”。今年初,一些地方出台了房屋信息查询规范,对输入人名查询名下有多少套房的“以人查房”方式进行了约束。而此次国务院常务会议提出“推动建立不动产登记信息依法公开查询系统,保证不动产交易安全,保护群众合法权益”,可以预见,统一登记后,也不能随便查询他人房产。



今年3月初,分别在北京和南京(上图)办理房产交易手续的两位市民手持不同样式的房产证。

链接 潘石屹曾预言房价马上跌 又一度否认说过这话 实为3月所说,媒体和当事人先后摆乌龙

11月21日下午3点多,某权威媒体在稿件和微博中报道不动产统一登记的新闻时称:“SOHO中国董事长潘石屹在微博中表示:‘这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌。’”这句话很快就被广泛转载和引用,潘也转发了这条微博。但在潘的微博发言里查不到这样的原话,其他微博转

述他类似的发言则是几个月之前的事了。

22日下午,潘发微博称“求求你们,引号里的话不是我说的”,但当晚,这条澄清微博已无法看到。实际上,他3月29日转发一条关于不动产登记条例明年出台的微博时曾说:“好政策,能快就更好。我目测、大胆预测,如果今年

实施这样好政策房价马上会跌。”当天即有媒体报道说:潘石屹微博评论称这是个好政策,并大胆预测,如果今年实施房价马上会跌。11月21日报道中的引语显然脱胎于此,却又以直接引语的形式行文,而且没有考证和交代发言时间,极易引起误解:有报纸22日就称潘是“昨日”(即21日)

发的微博,潘一度出来否认则可能是因为觉得自己近日没说过那话。澄清微博的消失可能是因为潘后来察觉了尴尬的处境:自己以前说过类似的话,而且在21日转发了那条问题微博并评论说“反对这项政策力量也是十分巨大的”。