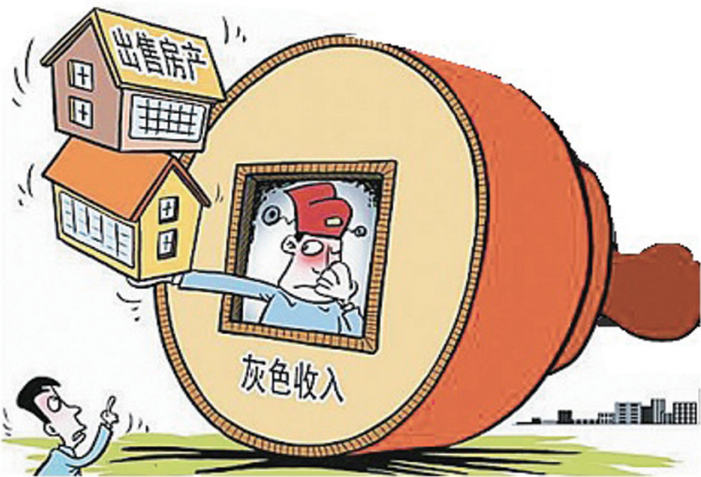


贪官有压力吗？ 能防止强拆吗？

不动产登记全国联网 将带来的冲击波

日前，《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》正式向社会征求意见，条例明确提出了包括土地、住房在内的不动产信息将全国实时共享，有关部门和利害关系人可查。不动产登记脚步临近，反腐利剑出鞘如何保证不误伤隐私？贪官会有压力吗？……这些都值得关注！



1 不动产登记 强制还是自愿？

意见稿规定，国家实行不动产统一登记制度。

中国社科院法学所研究员孙宪忠表示，不动产登记属于自愿登记。但是，如果不登记，会使得房产、土地等不动产权利归属和转让存在隐患。

孙宪忠认为，不动产所有者的权利，不是因为登记才产生的，

登记只是权利保护的一个手段。比如，新中国成立前建造的房屋，一直没有到房管部门登记，但房主依然享有对房屋的权利。

国家行政学院教授汪玉凯则认为，根据意见稿，不动产登记应该具有一定的强制性。“就像每个人都办身份证一样，这是国家的一项基础数据。可以通过全国

房屋普查，对不动产进行强制登记。”

汪玉凯称，只有通过强制性登记，形成一套完整的、全国联网的数据库，才能为今后的不动产交易提供服务。此外还能征收房产税、宏观调控提供依据。

2 普通人可查 “房姐、房爷”吗？

意见稿规定，权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。

近年来，爆出的“房爷”、“房姐”等事件，线索大多来自举报。很多人疑惑，不动产登记制度实施后，是否意味着普通人也可以查询别人拥有的不动产信息，比如某人拥有多少套房。

孙宪忠说，根据意见稿的规定，“权利人”和“利害关系人”有查询的权利。“不动产登记制度的目的是保证交易公正，比如，你的房子要抵押给我，我就有必要查询你的房产信息是否真实可靠。”

孙宪忠说，从物权的角度讲，只有涉及交易安全的情况下，才许可别人去查询不动产信息。毫无利害关系的人，不得查询他

人信息。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示，以往不动产尤其是房地产登记的不统一和信息联网的缺失，使反腐机制存留较大的漏洞，房地产成为腐败官员获取和安置不法财产的重要渠道，现在条例明确既保护个人隐私，也保留办案查询渠道，是对隐私和反腐的兼顾。

3 是否预示 要开征房地产税？

中国政法大学财税法研究中心主任施正文说，意见稿的出台，为房地产税开征提供了必要条件。他说，从各方面释放的信息看，房地产税开征是必要的，但一直没有征收，其中一个重要障碍是不动产登记制度没建立起来。

施正文说，目前我国的不动产登记分散在住建、国土、工商、林业、农业等部门，各部门的信息

没有进行整合、联网。税务部门不掌握不动产特别是居民住房的整体数据，所以无法推进房地产税。

根据意见稿，我国将设立统一的不动产登记平台。施正文认为，统一平台建立以后，不动产登记部门应该将数据实时提供给税务部门。

施正文说，意见稿今年应该

能获得通过，但这并不意味着，房地产税将在短时间内开始征收。

施正文透露，全国人大常委会正研究起草房地产税相关法律草案，最快2017年通过。此外，房地产税征收可能赋予地方一定的自由度，各地依据自身情况决定开征时间和细节。

4 会导致 集中抛售房产吗？

国家行政学院教授汪玉凯表示，不动产统一登记平台建立后，有可能会集中抛售住房的情况。他说，在相当长一段时间内，很多人把购买房产作为保值的手段，现在很多地方出现的高住房空置率，都和购房保值有关。

对于通过贪腐拥有多套住房的官员，汪玉凯说，不动产统一登

记平台将给他们带来压力。对于拥有多套住房的普通人，未来可能征收的房地产税，可能会促使他们卖房。

“如果不动产登记推进得太快，导致房价急剧下降，对经济发展会造成很大的冲击。政府正在掌握改革的节奏，防范出现大量集中抛售现象。”施正文说，国家

给出了4年的“缓冲期”，不会引发“集中抛售潮”。

住建部政策研究中心研究员王珏林认为，不动产登记是房地产调控的基础性长效机制，政府在管理和制定政策方面可以有的放矢，能有效遏制楼市投机等非理性需求。

5 不动产登记 是反腐利器吗？

长期研究不动产登记制度的孙宪忠认为，不动产登记和反腐败没有直接关系。不动产登记是为了保障交易安全，只有在交易的许可下才可以查询，不涉及交易不能查。从反腐角度来讲，官员的房产无论登记在哪里，有关部门都可以去查。

孙宪忠说，通过不动产登记来实现反腐不现实。比如一个老百姓持有房屋买卖合同来登记，他的签名、身份证等相关材料都是真实有效的，从法律上来说，就应该将

其纳入产权登记。如果贪腐官员将不动产登记在亲属、朋友名下，反腐部门查询起来难度较大。

施正文则认为，统一平台建立后，可以更容易查到官员拥有多少套房，其中可能有通过不正当途径、违法手段获得的房产，这项制度增加了官员的贪腐风险。

曾提出过“官邸制”的汪玉凯认为，建立不动产登记制度不是为了反腐，也和官员个人事项申报制度结合起来，将对贪腐官员产生威慑力。

汪玉凯说，官员向组织申报的房产情况，现在基本没有手段核查，今后如果怀疑官员申报不实，可以通过不动产登记平台核实。

一些专家认为，不动产登记涉及房产、土地等权属信息，势必使得一些群体或个人长期违规占有、或违反有关政策占有的不动产资源浮出水面，有助于构建公平的市场环境，但需要有关部门具备斩关破障的勇气。

6 农房登记 能否防止强拆？

汪玉凯说，农民住房通过不动产登记后，房产信息进入数据库，这可以在一定程度上防止政府进

行违法强拆。侵犯农民的个人财产，政府需要承担责任。

孙宪忠则认为，防止强拆要靠

规范政府职能来解决，这是政府滥用权力的问题，不属于不动产登记条例的职能。

□相关新闻

哈尔滨全面 取消楼市限购 全国仅剩11城市 尚未调整政策

黑龙江省会哈尔滨自16日起全面取消限购，本市户籍与非本市户籍在哈尔滨购房将不再有套数限制。

哈尔滨市住房保障和房产管理局15日晚发布通知称，自2014年8月16日起，购买人在哈尔滨购买商品住房(含二手住房)办理网签备案和房屋权属登记时，无须提供住房情况证明。

执行了三年零五个多月的哈尔滨限购政策就此“寿终正寝”。

此前，2011年2月28日，哈尔滨正式出台“限购令”，规定在哈尔滨拥有两套住房的家庭不能再买房。

2013年哈尔滨的楼市成交7.58万套，相比前一年减少1.35万套，降幅达15%，但与此同时房价并没有松动迹象。

据悉，在哈尔滨正式宣布全面取消限购后，目前全国46个限购城市中，仅剩北京、上海、广州、深圳、南京、银川、兰州、大连、长春、三亚、珠海11个城市尚未调整楼市限购政策。

国家统计局13日发布的报告显示，今年前7个月，商品房销售面积、销售金额双双同比下降。

其中，住宅销售面积下降9.4%，销售额则下降10.5%。可以发现，几乎所有房地产指标都出现下降，且跌幅进一步扩大。

国家信息中心首席经济学家范剑平称，到目前为止，不论是开发商以价换量还是地方政府出台救市性政策，都不会改变房地产市场的下滑趋势。

而随着不少二三线城市纷纷加入限购松绑的大军，一线城市的楼市政策将何去何从更是备受市场关注。

(据新华社)