

22日,国务院发布《不动产登记暂行条例》(下称《条例》),将于明年3月1日起施行。

经济学者、央视特约财经评论员马光远表示,不动产登记条例终于出台,这将意味着“中国究竟有多少房子”这个问题可能会搞清楚,也将意味着房产税等问题的征收也有了基本依据。同时,有太多房子的官员将不得不想办法处理自己的房产,除非官员的房产的多少被界定为国家秘密。

著名房地产财经评论员谢逸枫认为,不动产登记的目的不是针对房价而出台的宏观政策,而主要是为不动产确权与完善物权法,与房价调控没关系。即使《条例》正式落地,但内容仍无实质性的突破,效果短期难显现。



# 《不动产登记暂行条例》发布 明年3月起施行 十类不动产纳入登记

## 令计划涉嫌严重违纪 正接受组织调查

中国人民政治协商会议第十二届全国委员会副主席、中共中央统战部部长令计划涉嫌严重违纪,目前正接受组织调查。

### ●县以上政府确定登记机构

《条例》规定,全国不动产登记工作由国土资源主管部门负责指导、监督。县级以上地方人民政府应当确定一个部门为本行政区域的不动产登记机构,负责不动产登记工作,并接受上级人民政府不动产登记主管部门的指导、监督。

不动产登记由不动产所

在地方的县级人民政府不动产登记机构办理;直辖市、设区的市人民政府可以确定本级不动产登记机构统一办理所属各区的不动产登记。

跨县级行政区域的不动产登记,由所跨县级行政区域的不动产登记机构分别办理。不能分别办理的,由所跨县级行政区域的不动产登记

机构协商办理;协商不成的,由共同的上一级人民政府不动产登记主管部门指定办理。

国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,国务院批准项目用海、用岛,中央国家机关使用的国有土地等不动产登记,由国务院国土资源主管部门会同有关部门规定。

### ●伪造不动产权证 可追究刑责

根据《条例》,不动产登记机构登记错误给他人造成损害,或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的,依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。

不动产登记机构工作人员进行虚假登记,损毁、伪造不动产登记簿,擅自修改登记事项,或者有其他滥用职权、玩忽职守行为的,依法给予处分;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

根据规定,伪造、变造不动产权属证书、不动产登记证明,或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的,由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴;有违法所得的,没收违法所得;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

### ■背景

#### “不动产登记”酝酿史

■2007年3月,十届全国人大五次会议表决通过《物权法》,规定“国家对不动产实行统一登记制度,统一登记的范围、登记机构和登记办法,由法律、行政法规规定。”

■2013年3月,全国人大审议通过《国务院机构改革和职能转变方案》,明确“建立不动产统一登记制度”。随后,国务院办公厅下发通知,要求2014年6月底前出台《不动产登记条例》。

■2013年11月,国务院常务会议决定整合不动产登记职责,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由国土资源部一个部门承担。

■2014年4月,国土资源部宣布了不动产统一登记的时间表:2014年建立统一登记的基础性制度,2015年推进统一登记制度的实施过渡,2018年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成。

■2014年5月,

国土资源部正式挂牌成立不动产登记局,承担指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、草原登记、海域登记等不动产登记工作的职责。

■2014年5月,国土资源部通过的立法计划显示,《不动产登记条例》由6月底前出台变为6月底前力争报出送审稿,年内完成立法。

■2014年7月,国务院常务会议讨论《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,决定向社会公开征求意见。

■2014年11月,中央编办批复同意中国土地矿产法律事务中心(国土资源部土地争议调处事务中心)更名为国土资源部不动产登记中心(国土资源部法律事务中心),承担不动产登记相关政策、业务、技术等方面支撑工作和国土资源法律事务工作。

■2014年12月22日,《不动产登记暂行条例》正式公布,自2015年3月1日起施行。

### ◎解读

#### 社会观念或阻碍推进

中原地产首席分析师张大伟表示,目前不动产登记推进面临两大阻力,首先涉及个人私有财产或者隐私,人们不愿意配合,这与国人“有财不外露”的观念有关,同时也担忧个人财产信息泄露。

另外一个阻力是人为因素,一些地方或部门属于拥有多套住房的群体,进行不动产

统一登记、住房信息联网,无异于打破既得利益,所以大多不愿主动配合联网工作。

条例的落地,标志着政策的加速推进。对于市场影响来说,虽然楼市已经有一年时间消化,但是对于部分高端住宅来说,这一政策依然是利空。

### ◎解读

#### 大户型二手房将继续增加

张大伟分析认为,首先,市场对不动产登记是否能够如期落地一直存在疑惑,目前来看,政府相关部门在加快推进这一政策落地。一、二线城市都出现了大户型、二手房上市增加的现象。预计随着不动产登记的加

速,大户型、二手房供应将继续增加。

特别是在最近各地都出现放松调控政策预期的时间点时发出这一信号,将影响市场走势。

### ●权利人可依法查询

《条例》规定,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 and 法律规定需要登记的其他不动产权利等十类不动产,均为登记适用对象。

《条例》全文没有提到有关“以人查房”字样。所谓“以

人查房”是指用姓名查询的方式获得他人的房产信息。

《条例》第26条规定,不动产登记机构、不动产登记信息共享单位及其工作人员应当对不动产登记信息保密;涉及国家秘密的不动产登记信息,应当依法采取必要的安全保密措施。

第27条规定,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。

《条例》还规定,查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。

### ◎解读

#### “以人查房”短期内不能实现

此前外界将“以人查房”作为不动产登记的主要看点,认为一旦执行,官员瞒报登记资产信息等情况将被刹车。但现在看来,“以人查房”短期内并不能实现。

另外,《中共中央关于全面深化改革若干

重大问题的决定》提出,加快房地产税立法并适时推进改革。财政部财政科学研究所所长贾康此前指出,未来完善房地产税应立足于“公平土地税负,强化保有环节”,对投机性购买住房实行高度超额累进税率。

### ◎解读

#### 对普通市民影响较小

张大伟表示,《不动产登记暂行条例》本身并非调控。但这标志着,中国经济包括中国房地产进入存量调整阶段。对于普通市民来说,不动产登记条例可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。

未来借助不动产登记条例,政府的税基将逐渐从交易环节过渡到持有环节,房产税的二次分配将更加明显。

不动产条例落地后,房产作为过去十年财产主要藏匿形式的选择将出现变化。

不仅灰色部分资金进入房产的可能性降低,过去灰色资金购买的房产也将可能转变投资形式。正常投资房产的活动也将可能因降低对未来税费提高的预期(房产税、遗产税)而减少房产的持有量。

张大伟还表示,《不动产登记暂行条例》短期看虽然明确了不得随意查询,但这一条例的标志意义依然非常大。

#### 要登记的不动产有哪些?

