

不动产登记真的来了

三类主体可查询

1月20日晚间,在征求意见结束近9个月后,国土部公开发布《不动产登记暂行条例实施细则》(下称“细则”),细则已从2016年1月1日起正式实施。

“相比暂行条例,细则为不动产登记工作提供更加详实和可操作的法律依据。”国土部地籍司原副司长向洪宣告告诉21世纪经济报道记者,细则的出台也标志着不动产登记将在地市执行层面全面落地实施。

除了细则的出台,确保不动产登记实施的前提——不动产登记的机构整合也已经基本完成。21世纪经济报道记者自国土部获得的数据显示,截至2015年底的数据,全国335个市(地、州、盟)、2789个县(市、区、旗)完成职责机构整合,占比分别达到100%和98%。

国土部部长姜大明在部署2016年工作时亦特别强调,今年要重点抓好不动产统一登记制度在基层落地,力争年底前所有市县颁发新证、停发旧证。

不动产开始全面登记

在《物权法》颁布9年后,我国的不动产产权登记迎来了全面统一登记阶段。

根据不动产登记暂行条例,集体土地所有权,房屋等建筑物所有权,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,地役权和抵押权等均纳入不动产登记范围内。

细则在此前的基础上,对不动产登记进行了完善。

以房屋所有权首次登记为例,细则

称,办理房屋所有权首次登记时,申请人应当将建筑区划内依法属于业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施,物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权,一并申请登记为业主共有。业主转让房屋所有权的,其对共有部分享有的权利依法一并转让。

“业主在购房时,绿地等公共设施无疑是摊到房价中去的,细则也首次把这部分产权归属为业主,也就是说业主享受这部分产权的收益、处置等权利。”易居研究院分析师严跃进介绍。

不动产查询受限制

在不动产登记全面实施之际,不动产登记资料的处理因被认为和降房价和反腐相关,被广泛关注。

谢明辉告诉记者,不动产的全面登记和实施,也将推动决策部门更清楚地掌握我国各类不动产的“家底”,将原来相关统计分散在不同职能部门转为统一登记,也为房地产等各类政策的制定提供数据支撑。

相比“降房价”的效果,谢明辉更倾向于认为,精准的数据更有利于房地产的稳定。

细则对不动产登记资料的查询进

行了规范,明确提出“国家实行不动产登记资料依法查询制度”,并把查询主体限定为权利人、利害关系人、有关国家机关,而这三类主体查询、复制其不动产登记资料的范围也不一样。

根据细则,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。人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等,可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产

严跃进举例称,未来小区内张贴广告、物业服务用房等收益或也将统一明确划归为业主共有。

与此同时,根据细则,军队的不动产和中央国家机关的土地和不动产均纳入登记范围。

“细则”出台后,不动产登记的新增部门将渐入轨道,但在超图软件国土事业部总经理谢明辉看来,不动产登记的存量数据库的建设,多部门协调力推不动产登记机制仍需完善。

登记资料。其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的,依照该条规定办理。

也就是说,不是任何人不需要任何条件就可以随意查询不动产登记资料。相比“征求意见稿”,细则新增了“查询目的的说明”,权利人、利害关系人委托他人代为查询的,还应当提交代理人的身份证明材料、授权委托书。权利人查询其不动产登记资料无需提供查询目的的说明。有关国家机关查询的,应当提供本单位出具的协助查询材料、工作人员的工作证。



除极少数超大城市 全面放开落户限制

国务院总理李克强1月22日主持召开国务院常务会议,部署深入推进以人为核心的新型城镇化,更大释放内需潜力;确定进一步化解钢铁煤炭行业过剩产能的措施,促进企业脱困和产业升级。

会议确定,放宽农业转移人口落户条件,探索进城落户农民对土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权的依法自愿有偿退出机制。除极少数超大城市外,全面放开高校毕业生、技术工人、留学归国人员等落户限制。

国务院已颁布居住证暂行条例,各地要结合本地实际,抓紧制定细则,使有别于以往各类暂住证、含金量更高的居住证制度覆盖全部未落户的城镇常住人口,让他们尽早在居住地享有义务教育、就业、医疗、法律援助等多项基本公共服务。

会议还提出,加快城镇棚户区 and 危旧房改造,提高棚改货币化安置比例。将棚改政策支持范围扩大到全国重点镇。降低准入门槛,吸引社会资本参与交通、地下管网等建设。

此外,扩大新型城镇化综合试点范围,积极发展中小城市,开展赋予镇区人口10万以上的特大镇部分县级管理权限试点,以特色城镇发展带动脱贫攻坚和新农村建设。财政转移支付、城镇建设用地增加规模与农业转移人口市民化挂钩,中央预算内相关投资向转移人口落户较多的城镇倾斜。

山东:对首次城镇买房农民给予财政及税收支持

1月22日,山东省政府召开2015年度第四季度例行新闻发布会,会上山东省政府副秘书长、省政府新闻发言人李斌指出,在楼市去库存方面,山东省将从四个方面入手。

具体而言,对农民首次城镇买房给予税收和财政支持;鼓励农村转移人口进城落户,形成买房、租房预期;建立购租并举的住房制度,鼓励自然人、机构购买存量商品房,鼓励存量房改造成众创平台、养老机构等,形成“薄利多销”的住房商业模式;同时,鼓励政府购买存量商品房作为公租房、棚改安置房。

另外,山东还计划在今年3月底前,全面解决房改后单位集资建购住房、超规定面积标准住房、一次性房改资金补偿挂账等遗留问题。要按照住房分配货币化、市场化、社会化的大方向,建立完善无房职工一次性补偿和长效补贴、临时周转房和公租房制度,加快形成机关事业单位住房新机制,有效解决机关事业单位干部职工住房问题。

据观点地产新媒体了解,目前山东不少城市都出现了库存高企的情况,以济南为例,这个城市去年年底的可售套数为22.24万套,比当年1月时增加了约2.5万套,根据2015年平均每日网签商品房363套计算,若库存不再增加的前提下,也需要20个月才能消化全部库存。

分析称: 不动产登记对房地产影响有限

近日,国土资源部正式公布《不动产登记暂行条例实施细则》,内容包括登记程序、类型、形式在内共计108条。这意味着,2016年不动产登记制度工作重点开始落地基层。

2015年3月1日,《不动产登记暂行条例》正式实施,酝酿八年的不动产统一登记制度开始进入实质性进展。此后,针对不动产登记的具体实施细则成为业内关注的焦点。同年3月底,国务院法制办对外公布,不动产登记暂行条例具体实施细则已形成草案,分别就不动产登记机构、类型、程序等内容逐一细化。

今年1月份,酝酿近10个月的具体细则最终面世。记者注意到,细则的内容分别对“集体土地;国有建设用地使用权及房屋;宅基地使用权及房屋;集体建设用地使用权及建筑物、构筑物”等不动产类型的所有权登记进一步明确、细化。同时,对海域使用权登记、地役权登记、抵押权登记等方面也有详细规定。

值得一提的是,不动产登记资料施行依法查询制度。除了公检法机构等国家机关可以依法查询不动产登记资料以外,不动产相关权利人、利害关系人在按照规定办理申请之后,也可以依法查询、复制不动产登记资料。

此外,细则中还明确,不动产登记过渡期内,农业部会同国土部等部门负责指导农村土地承包经营权的统一登记工作,按照农业部有关规定办理耕地的土地承包经营权登记。不动产登记过渡期后,由国土部负责指导农村土地承包经营权登记工作。

年初,国土部曾表示,2016年的工作方向,包括出台宅基地和集体建设用地使用权确权登记指导意见,研究起草不动产登记人员管理、信息查询、证书



监管以及权属调查等相关办法和政策,进一步完善和拓展不动产登记信息管理基础平台功能。

按照国土部2015年公布的时间计划,2015年健全不动产统一登记的配套制度,并平稳有序实施;2016年全面形成制度体系;最终于2017年实现信息共享,依法公开查询。

国土部不动产登记中心市场监测处处长卢静分析认为,从不动产统一登记制度实施以来的市场效果来看,不动产统一登记对房地产市场影响并不明显。“当前,房地产市场的波动主要受供求关系、宏观调控政策和金融调控政策的调整等不同因素的影响,不动产统一登记可能会在一定程度上影响房地产市场的预期,但是它本身是行政管理行为,短期来看对市场的影响不是特别明显。”

“从不动产统一登记制度实施的长远效果来看,我们认为不动产统一登记制度有利于房地产市场的平稳健康发展,有利于我们构建房地产调控的长效机制。”卢静表示,首先,不动产统一登

记制度有利于健全现代产权制度,是为了建立现代市场体系,保障交易安全,促进房地产市场公开有序发展。第二,不动产统一登记制度有利于充分发挥政府作用,规范市场行为,稳定市场秩序,构建房地产调控长效机制。第三,不动产统一登记制度一直客观存在,目前做的工作是把分散的登记变为不动产统一登记。实践证明统一登记以后没有对房地产市场的稳定造成不利的影

响。卢静还表示,不动产统一登记不是以征收房地产税为目的。他指出,房地产税的目的主要是调节供求关系,优化资源配置,调节收入分配,防止房地产市场泡沫,稳定房地产市场运行。不动产统一登记制度实际上是在鼓励和保护人们持有产业,其制度设计的初衷并未与开征房地产税相挂钩,更不是为了征收房地产税。“虽然不动产统一登记客观上有利于摸清房地产家底,为房地产税的出台奠定更为扎实的基础,但是不动产统一登记并不是开征房地产税的必要环节和条件。”

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料

服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024