

国内不动产登记 “发新停旧”实现全覆盖



“领证前，林场重新进行了确权，明晰了边界，拿了证就可以用林地抵押贷款了。”日前，江苏省句容市林场的徐仁清拿到了林权类不动产权证书，证书拥有唯一的不动产单元号、二维码，四至界限一目了然。

截至6月底，我国不动产登记“发新停旧”实现全覆盖，由城市向农村、由房屋土地向海域、林权等范围延伸。群众办证是否方便、跑腿多不多，针对这些民生关切，一些地方流程再造、优化服务，打通不动产登记“最后一公里”。

“跑一次”能办好吗？

走进浙江省宁波市行政服务中心，C区不动产登记综合受理区人头攒动。一进大厅，就能看到导服人员，他们4人一组，登记人员两人，税务一人，房管一人，分别进行专业问题咨询，对前来办事群众的资料进行预审，检查所携带材料是否完整。正在窗口等受理结果的郑茹艳告诉记者，她这次来是办理房产过户的。“2009年我买房子怕麻烦，找了中介，前前后后跑了七八趟，一个多月才拿到房产证。这次来窗口咨询才知道，只需排一次队，一周之内就能拿到证书。”她说，不仅不用来回跑了，还省下大笔中介费。这次交易的总房款180多万元，她选择自行成交，省了近4万元。

郑茹艳的“获得感”得益于浙江省不动产登记“最多跑一次”改革——“一窗受理、一次排队”。记者看到服务中心设有“纯不动产登记”“登记、契税两部门合办”“交易、契税、登记三部门联办”三个区域。“串联改并联，群众就能少跑腿。”服务中心受理发证处副处长葛晓君介绍，原来办理相关证件，需要分别去两个甚至三个部门排队，缴多次材料。现在无论登记业务涉及几个部门，申请对象实名取号后只要排一次队，由登记人员一次性收取房屋交易、税收申报、不动产登记所需的全部材料。资料收进来，他们在后

台再分发给相关部门，并联审核后，对符合受理条件的统一出具受理单。

“以往要一天才能办理完成的事项，现在在资料齐全的情况下，20分钟左右即可办结。”葛晓君介绍，群众领取受理单后，还可以自愿选择证书快递业务，更加便捷。

江苏省依托“互联网+政务服务”，推出“一窗受理，集成服务”。目前南京建立全市交易登记一体化网上办理平台，实现“网上能办的不进厅、流程再造能合不分、信息共享减少排队、快递支付节约时间”。平台对接10个部门103个数据接口，共享国土、房产、民政、公安等多部门数据信息，目前可实现异地办理、同城通办。一些地方还将在银行、公积金网点增设不动产抵押登记便民服务点。

一本证书激活“沉睡资产”。“搞花木正缺资金，用农房抵押贷款，真是及时雨。”常州市武进区满墩村农民吕伟斌，用自家房屋不动产权作抵押，申请到银行50万元贷款。

登记难题如何解？

不动产登记职责整合到了国土资源部门，但许多具体业务仍在相关部门。“为了更好地便民利民，必须处理好前台和后台的关系，打破部门之间的壁垒。”浙江省不动产登记局局长陈幸德表示，“最多跑一次”要求通过机制创新，优化办事环节，缩短办理时限。

“过去不动产登记，不少时间耗在部门沟通上，登记交易一体化之后，效率大为提高，流程也更顺畅了，目前全省登记交易一体化占比超过1/3。”江苏省国土资源厅副厅长魏红军介绍，徐州、盐城、常州3个市和灌云、睢宁、海门、扬中等34个县(市、区)，已将房产交易相关事项一并整合到不动产登记机构，打造登记交易一体化。

目前，江苏省已开展各种类型不动产的登记发证，先后在射阳、句容颁发了全省第一本海域、林权不

动产权证书，在武进颁发了第一份农房(宅基地)抵押不动产登记证明等。

魏红军坦陈，不动产登记涉及面广，问题头绪多、压力大。“有些不动产无法登记是由前面环节不规范造成的，但老百姓对之前的违规并不知情，压力几乎都压在了登记环节。”他表示，登记过程中，对于专业问题和历史遗留问题的解决，不仅需要更为具体、规范的业务指导，也需要建立跨部门的沟通协调机制。

翻开宁波市不动产登记服务中心值班室来访事项汇总表，有产权、抵押、档案、权籍调查等各种事项类别。“这些全都是难啃的硬骨头，也是老百姓的切身利益，每一个难题都得妥善解决。”值班长方向明说。

目前，针对分散登记造成的历史遗留问题，宁波市建立了五级处理机制“联合会诊”，每周召开总值班长协调会，处理疑难事件，解决不了的问题，逐级上报会商，与其他部门协调解决。

求速度还是保质量？

当前，不少地方都强调通过优化网点和窗口设置简化工作流程，缩短办理时间。“这不是无休止的快，更不能片面追求立等可取。效率要以质量为前提，如果为了求快，登记错了，老百姓肯定不满意。”魏红军说，不动产登记的质量是保障产权交易安全的核心，真实准确是关键。“既要逐步压缩办理时间，也要保证登记质量。”

“有些环节不能省，也快不起来。”陈幸德说，不动产登记是依法保护不动产权利人合法权利的重要法定环节。《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》规定了不动产登记的一般程序包括申请、受理、审核、登簿、发证等环节。根据《实施细则》规定，不动产登记机构受理登记申请后，还应当对身份证明材料、权属来源材料、权籍调查成果、完税或者缴费凭证等内容进行查验。

“不管如何改革，法定要件、程序都不能少。各部门应依法确定办事事项，简化办事流程，提高办事效率，承担事权责任。”陈幸德说，“集体土地所有权、房屋等建筑物所有权、耕地、林地等土地承包经营权，申请登记的类型不同，需要提交的材料不同，还要根据不同情况处理，办理时限不能简单地‘一刀切’。”

窗口是不动产登记的“前沿阵地”。在宁波，不动产登记窗口的业务量不断攀升，中心日均登记办件量761件，档案查询963件。量大不说，还时常遇到“挑战”。葛晓君说：“每个家庭各有各的情况，业务受理过程中时常会出现从未见过的问题。”

颐源山庄：城市中的桃花源



蓝天白云，绿水青山，绿树环绕中的颐源山庄，让您居住在城市中而远离城市的喧嚣，舒适惬意，人与自然完美融合，是您安逸养生、休闲度假的理想之选。目前，刚推出的数十套独栋、联排别墅(191平米-304平米)，成为成功人士热抢的稀缺房源。

枣庄市市中区颐源山庄养生养老项目位于市中区闹市区的北邻，距离市中心仅五分钟车程，生活便捷。项目规划面积1320亩，总投资4.3亿元，分为居家养老养老区、医疗保健区、生态农业观光区、休闲娱乐区。

居家养老养老区占地320亩，建筑面积11万平方米，其中中端居家养老公寓约5.5万平方米，中端酒店式养老公寓约2万平方米，经济养老公寓约1.6万平方米。医院约3000平方米，公共服务场所、超市、娱乐、办公等约1万平方米。

生态农业观光园及休闲娱乐区对园区南300余亩土地和后山700余亩荒山采用土地流转方式，发展生态农业和休闲娱乐，改善了周边环境，实现了人与自然的融合。现与矿务局枣庄医院联手成立颐源山庄护理院，实现了医养结合，使居住者保持良好的身心健康，提高人们的生活质量。

近日，颐园山庄项目推出了“养老财富计划”，这一高调宣称“产权归你钱还你”的方案一经推出，即引发行业震动及市场高度关注。这是全新的养老地产商业模式，“返还房款可以作为补充养老金，也可以给子孙后代留下一笔财富” (颐源山庄)

多地“购租同权”政策 引广泛关注

广州无锡等地推出“购租同权”政策引广泛关注

“终身租房习惯，需要长期培养，这恐怕是长效机制实施时最大的障碍；市场租赁并非不成熟，而且保障房与中低价商品房远期市场占比将达七成，而机构新建租赁房源成本极高，或许面临收购资金不足的局面。”7月29日来宁的经济学家陈宝存，对备受市场关注的购租并举、租购同权房地产调控长效机制发声。在他看来，购租并举是大势所趋，但目前仍存在不少现实难题。

7月，广州率先明确保障租购同权，赋予符合条件的承租人子女就近入学等公共服务权益，允许商业用房改租赁住房，鼓励城中村做好安防，统一出租等；随后，住建部等9个部门近日联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，广州、深圳、南京等12个城市首批试点；7月24日，上海首批公开出让的两幅只租不售的住房用地正式成交，住建部表示将对“租购同权”立法的消息也随之传来。

购租并举、租购同权在江苏省也已有实质性推动。5月，省住建厅将南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州等6市列为“购租并举”试点城市。7月28日，无锡出台落户新政，在取消购房面积达到60平方米以上准予落户政策的同时，增设专门条款明确符合合法稳定住所的认定范围扩大至租赁住房，即在无锡租房也可以落户。无锡成为我省第一个亮出“租购同权”态度的城市。

种种迹象表明，作为房地产长效机制建立的重要内容，购租并举、租购同权的进程正在加快。不过，陈宝存分析认为，还需正视当前存在的一系列难题。第一个难题就是国人的住房消费观念，引导更多人终身租房肯定有一个艰难的过程。而现实的问题是，目前市场上其实并不缺少租赁性房源，不少城市此前已通过新建和市场收购的方式有了一大批公租房等租赁性房源，如果现在再让地方政府、机构新建或收购房源出租，将面临很高的资金成本，是否撬动相关积极性还不得而知。

他表示，土地供应的远郊化在重点城市势不可当，与租房人群的要求很难相符。广州鼓励城中村住房做好安防后统一出租，但小产权房性质的回迁房，机构很难做到集中管理，统一运营。商业类型项目过剩目前是各地普遍问题，“但这个当初的规划出问题了，如果全面放开商住项目改规划为住宅性质，恐怕只能给开发商带来利益”。

陈宝存还提醒，新建商品住宅“豪宅化”，带来二手房源出租价格高涨，一旦“租购同权”，租金水平提高是大概率事件，居民或许依旧会追求产权类型住宅，而目前房地产税全面征收条件尚不具备，政府平台出租房屋的收益将远远不能弥补土地财政支出。此外，当前各地轨道交通建设成本极高，建设资金缺乏是主要城市的“通病”，租购并举能否真正受到地方政府重视，也要打个问号。

与陈宝存相比，无锡市房地产业协会副会长兼秘书长沈洵的观点却相对乐观。“一个城市包括房地产行业的发展，都有赖于产业的支撑、人口的导入以及城市基础设施等不断的完善。其中，人口导入对于无锡房地产市场发展的推动作用是可持续性的，此番户籍制度的改革将帮助无锡人口导入，从而有利于房地产市场的健康发展。”沈洵分析，虽然从去年至今，无锡房地产“去库存”成效显著，但目前仍有500多万平方米的存量住宅，加上商业类用房过剩，市场仍面临继续加大去化的压力，落户政策放宽有助更多人口来到无锡居住，对楼市去库存将产生极大利好。

他还分析，我国的住房制度是市场配置和政府保障相结合的住房制度，在高房价压力下，许多有为青年无法和本地人一样享受到教育、医疗等城市福利。租房也可落户，体现了社会公平原则，让更多中低收入群体住有所居并享受城市社会保障，这也体现了共享发展的理念。

10句话 给你最中肯的买房建议

最近几天出去看了看，也有不少感悟，所以想来和大家分享一下，总之您是信之则听，反之看看则罢。

1.刚需首次买房前可能觉得这是一件遥不可及的事情，但是当你有勇气踏出第一步就会发现这并没有想象那么难。只要你垫垫脚就可以够得到的事情，不妨多努力一下，给自己多一些压力，才能激发出更大的动力。

2.和很多事情一样，买房也是一个不断积累的过程。能买得起环京就先买环京，能买的起京郊就先买京郊，不要奢望一口吃个胖子。

3.自住何时买合适？答案是任何时候。如果你负担的起，早上车永远好过错过这趟车。机会不会永远都等你，房价也是。

4.买房需要多听多看，但是别忘了，只有你自己才最懂自己的需求。首套刚需不用看那么多走势分析和政策解读，因为这些基本和你无关。

5.如果可以，一定要选择大开发商有品质的房子，毕竟大多数人士

为了自住的，并且这种房子在同等条件下的区域内相对比较保值，当然如果是某些个性化需求的除外。

6.学会使用贷款杠杆带来的红利，特别是首套房，但是在此之前要管理好自己的信用记录。

7.京周边还是可以入手的，首选燕郊、大厂和固安。没资格比房价下跌更可怕。虽然房价有所下跌但是很多人没有资格也买不到。假如你现在燕郊3万不买，即使降到了2万3您也没有资格了。

8.一定要留着北京的房票，如果

想在京周边上车的话最好全款，因为环京楼市始终环绕着“北京”。

9.买房可能是你这辈子做的最重要的决定之一，但是当你一旦有了房子之后，心里也就有了一个归属感，再做其他选择的时候也会更加坚定。

10.没有谁能够在买第一套房的时候选择的尽善尽美，我当年也是如此。经验都是需要交学费才能获得的，有了第一次，第二次就会轻车熟路得多。

