

不动产统一登记加速 “普查”之路的破与立

■ 韩玮 刘丽琦 报道

(接1版)《通知》还明确,国土部将会同住建部、农业部、林业部、海洋局,建立不动产登记工作部际联席会议制度,由国土部牵头起草不动产统一登记的法律法规草案。

“将原先分属各个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,切断了某些部门的利益期待;而在部际联席会议的机制下,部门之间必然存在角力,争夺更大的主动权。”陈宝存说。

“此次机构调整涉及住建部、农业部、林业部等单位,需要平衡部门利益;其次,推进不动产的统一登记还需修改现行法律,如《草原法》、《森林法》及不动产登记法规等。第三,各地建立统一的登记队伍需要一定的时间;此外,在技术上,不动产登记的技术规程和标准亟待统一、完善。”中国社科院农村所研究员王小映如此分析实现不动产统一登记的难点。

而王珏林认为,艰难之处在于不动产登记工作的复杂性,它涉及全国的家庭、每一级的政府、以及多个业务管理部门,“需要大量的人力、物力投入,而且,没有太多经验可以借鉴。”

与此同时,我国目前的不动产登记工作本身还存在一些弊端。比如,房屋产权信息混乱,与实际不符。“不少房屋产权的归属至今未能厘清,最直观的例子之一便是那些没有登记在官员名下的官员房产。”陈宝存说。

在他看来,从福利房到商品房时代,我国房屋面积的核定办法存在变化(比如过去,阳台不计面积),进而造成房屋面积信息混乱。

而在业界,“野心优雅”的任志强早前曾提出这样的观点:全国有很多评估师,但如果把所有房产的价值都评估一遍,大概需要100—150年。

“具体来说,推进不动产统一登记还有两方面的阻力。首先,目前的政策不允许公开查询灰色房产,但未来不排除这种可能性。故而,就小部分官员的心理来说,主观上不愿推进不动产的普查工作;而客观层面,我国的不动产,仅房产,其属性就非常复杂。”张大伟说。

登记利弊

如果国土部不爽约,《不动产登记条例》最晚将于今年6月底出台。目前,据披露,国土部已着手起草不动产统一登记的法律法规草案及相关规章草案;同时还部署有关司局准备起草《不动产登记管理办法》,编制相关技术标准。

这些动作不断刺激社会舆论,并被不少业内人士解读出了“反腐”、“调控房价”的意味。SOHO中国董事长潘石屹甚至在微博中表示,“这是好政策(指建立不动产统一登记制度),如果今年实施,房价马上会跌。”

而2月9日,在“2014年经济形势座谈会”上,中国社会科学院副院长李扬更是预计,今年6月全国房地产登记系统启动后,除了高房价问题外,房屋过剩问题



也将水落石出。“大家都说今年实体经济要出问题,首先就是房地产出问题。”

与“看好派”不同,陈宝存等楼市春天派人物则看淡不动产登记对于房地产市场的影响。陈宝存认为,由于工作的复杂性和高难度,中国的不动产登记需要经历很长的时间跨度,因此目前根本无需谈论影响。

“很多房地产专家喜欢将不动产登记与征收房产税挂钩,但问题是,不动产登记注定是一项漫长的工作,而之所以耗时并非职能部门怠惰,而是欲速则不达。”陈宝存说。

而张大伟认为,不动产登记带来的改变可能包括两个方面,一方面,过去,作为个人财产的重要组成部分,房产或不动产并不公开,而不动产登记信息透明联网以后,从长期看,中国的房产税将会逐渐取代交易税,包括遗产税在内的一些税种将会逐渐落地。

另一方面,完善的不动产登记制度必然会逼迫一些权贵阶层以及拥有过多房产的人群抛售房屋,这在中短期会对楼市造成一定影响。

不过,值得一提的是,“在房地产市场中,上述人群未来抛售的房屋仅占据微小的比重,不可能撼动二手房市场以及高企的房价。”王珏林说。

事实上,国土部副部长徐德明在2014年全国国土资源工作会议上已经表示,我国推进不动产登记的首要目标是贯彻落实宪法、物权法要求,保障公民合法财产权利,而非“公民财产大起底”。其间,他也未提及不动产登记与房地产调控的关系。

“政府目前更多考虑的是如何推进这项工作该做而至今未做的工作。对于房地产市场而言,不动产登记其实是一件好事,因为我们可以借此摸清全国的住房情况,了解楼市的供需关系,从而为市场研究提供依据,同时也为未来的城市发展和房地产布局打下基础,规避盲目供应土地等问题。”王珏林说。

房价冲击

记者:在高房价的当下,人们更关心的是,不动产统一登记后对房价会产生怎样的影响?

谢逸枫(亚太房地产研究会会长):不动产登记制度很难起到抑制房价的作用。

一方面是统一登记自身存在问题,很难发挥作用。另一方面是不动产统一登记仅仅是一项产权制度与信息平台,关键是要通过法律与市场的手段。由于房价上涨的背后涉及到的因素复杂,房屋、土地或产权登记上的统一,不会对房地产市场产生直接影响,不宜寄予太高期望。

记者:潘石屹在微博上说“不动产统一登记这是好政策,如果今年实施,房价马上跌”。

谢逸枫:这种说法毫无根据,即使是不动产统一登记实施,房价也不会马上跌。不动产统一登记与房价有什么必然关系?不动产登记条例不会立即改变供求关系,不会控制地价上涨,不会让房企资金链断,不会让银行不贷款给房企。

记者:但不动产登记制度建设的启动能否逼出部分存量二手房?

谢逸枫:这个是会的,上海易居房地产研究院的有关数据显示,2013年3月份上海二手房库存为131869套,在2013年4月,国务院办公厅发文首次明确2014年6月底前出台《不动产统一登记条例》时,房主明显加快挂牌,当月上海二手房库存便跃升至133073套。

记者:这说明这一政策对房地产市场的确有威慑力。

谢逸枫:不动产登记条例出台,能逼出部分存量二手房,但不会对楼市供应产生巨大的“倾向力”。因为市场供应总量主要是以商品房为主,二手房只是补充,所以,二手房的供应虽有增加,但不会对市场总体供应以及商品房的供应产生直接影响。房价是供给者与需求者间讨价还价的过程,可以预见的是在未来中国经济的增长过程中,刚需是主体,保值投资需求、投机需求将会大幅压缩。未来房价是否上涨,则主要取决于供给。

推动房产税和反腐

记者:不动产统一登记制度实施后,对房产税会产生怎样的影响?

谢逸枫:提起不动产登记,人们首先想到的是房产登记,然后是房产税,再后面是多套房挤出,最后是房价回落,这是惯常的逻辑。其实,不动产包含比房产更宽泛的内容,比如,土地、草原、林地、水域。不动产登记更大的意义在于制度突破。不动产统一登记和房地产征收扩围

之间存在着内在逻辑关系,前者是后者的技术准备和支撑条件。从房地产税开征的前期准备来看,如果要征房地产税,应对其征税对象有个全面的调查与评估,不动产登记条例出台是为开征房地产税做准备的。

记者:除了不动产登记制度,房产税全面开征还需要哪些保障?

谢逸枫:不动产登记系统及房屋价值动态评估系统是房产税全面开征的两大必要技术前提。但房地产税是否全面开征需要具备多个条件,如立法准备、财税体制改革、大众心理成熟程度、信息条件等。不动产统一登记一旦突破,将促进楼市调控的长效机制建设,为房地产税征收创造条件,预示着房地产税征收脚步将加速。

虽然住房和城乡建设部曾连续两年表态将数百城市住房信息进行联网,但囿于历史因素,联网工作的进展情况并非十分顺利。统一的信息技术平台是住房信息联网工作获得突破的瓶颈,而不动产登记制度的推进,也需要在解决这一技术基础上才能顺利完成。

记者:怎样看不动产统一登记制度对房地产市场的影响?

谢逸枫:建立不动产统一登记制度,和住房信息联网一样,是房地产调控长效机制的基础数据工程,是承认公示和保护百姓权利。只有完成不动产登记、住房信息联网等长效机制的基础工作,从土地、金融、财税等方面进行改革,才能真正形成房地产长效调控机制。不动产登记只是基础的信息采集工作。建立统一登记的难点在于涉及到个人私有财产或者隐私,人们存在理解上的误差,不愿意配合,这与国人“有财不外露”的观念有关,同时也存在个人财产信息泄露的危险。但据多方报道显示,即将在今年6月出台的不动产登记条例,以人查房或仍被严格禁止。

记者:怎么看不动产统一登记对反腐工作的影响?

谢逸枫:不动产统一登记虽然不是专门针对反腐,但它所形成的数据系统可以为反腐提供帮助,而现在“以人查房”被限制,依靠它来反腐的效果就会大打折扣,但对于违规持有房产的公务员来说仍有震慑作用。因此,反腐只涉及官员群体,明显属于一个制度次生问题,需要后续推出相关的官员财产公示制度。

记者:你对2014年的房价持怎样的观点?

谢逸枫:中央房地产调控转向了以保障房和住房供应体系为主的思路与调控长效机制的改革方向,在经历了2012年复苏和2013年繁荣之后,预计2014年全国房地产市场将是“高位盘整、区域分化、逐步平稳、分类调控”的态势,全年稳中有升,先扬后稳。2014年上半年将延续2013年下半年的态势,多数供应指标继续增长,甚至增幅还将有所扩大,但成交类指标增幅继续回落。下半年行业整体温度有所降低,成交量和价格将趋稳。而中央调控告别一刀切,地方调控分类处理。调控权下放,地方政府因地制宜。但我还是要重申,房价的涨落和不动产统一登记的关系不大。

不动产登记制 能使房价下跌?

■ 蔡为民/文

不动产登记与高房价的关联

近期有关部门宣称正在完善的「不动产登记条例」将于今年6月底前出台,引起市场一阵骚动。其能否撼动高房价?从而使2014年楼市迎来转折点?顿成热门话题。

事情的起因是,国土部正着手制订不动产统一登记的法令法规、起草《不动产登记管理办法》,并将组建不动产登记局,开展不动产登记的相关作业,舆论普遍认为这将使房价滑落。那么它与高房价之间到底有什么联系?有些专家的观点及思考逻辑是:房产统一登记之后,政府便充分掌握楼市状况,并据以实施包括房产税在内的各种调控手段,一旦如此,则手中握有多套房源的家庭(人)势必抛房(二手房),于是促使房价回落。

因此,不动产登记制被外界解读为“一石三鸟”之计,既能“逼存量”——迫使一部分人放出手中多余的房产,增加市场供给,也能使调控精准,更为房产税的全面实施打好基础。但事实真是这样吗?

潘石屹唱衰住宅房价

不动产登记管理办法出台,非常有助于住建部所推动、进度缓慢的《个人住房信息联网》,乃至两者合力能使住房基本资料、权属、状态、交易与使用情况透明化,对导正楼市交易秩序、有效调控确实有所助益,但与促进房价下跌之间的关系并不绝对。事实上,持有这样观点的专家不在少数,相信这会令部份“幸灾乐祸”的人有些失望,其中最具有代表性的非潘石屹莫属。

2013年11月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。当时潘石屹就在微博中表示:这是好政策,如果今年实施,房价马上会跌……云云。所以我说,潘石屹“最坏了”,自从转进商业地产的买断与开发后,便不断唱衰住宅房价。

此外,我想表达的是「不动产登记管理办法」此乃阳谋而非阴谋,人人知其目的,基于避税,甚至忧惧类似房哥、房嫂之不法情事的曝光,早就做好相应准备,包括:减仓、分散登记、真机办出假证件(同人不同名)……等方式,除非允许“以人查房”,否则难收实效。

不动产统一登记是动奶酪的活儿

退一万步说,推出“不动产登记制”真能使房价滑落,与地方政府关系千丝万缕的开发商应最早感受与警觉,但2013年12月,国务院两度表达不动产登记制度将有序推进的同时,开发商抢地的热情丝毫不减,十大标杆企业当月拿地354亿元,北京门头沟甚至创造当年的总价记录(达58亿元)。

况且不动产统一登记中最关键的“全国个人住房信息联网”2010年便启动,但进程牛步化,仅40座相对透明的重点城市联网便逾期8个月完成,紧接着住建部再提出到2013年6月将达500座城市,结果“理所当然”难产。住建部长姜伟新曾公开承认难度超出预期,遑论全国大范围、全方位铺开。

之所以如此,至少有以下三个方面的原因。首先,当然是各地方政府基于保护当地房地产发展的考虑,担心透明化后影响土地出让的速度和金额;其二是对多套房拥有者的保护(原因不言而喻);其三是不同城市的统计方式、方法不免有差异,统一口径会是一个庞大与复杂的工作量。譬如:重庆售房只计算套内面积,仅此一项调整,便“牵一发而动全身”。

至于“不动产登记制度能逼出存量二手房”?我看也不见得。

数据可见:2013年3月份上海二手房库存131869套,2013年4月,中央发文首次明确2014年6月底出台《不动产统一登记条例》时,库存增加至133073套。这样的效果明显吗?必须要知道的是,透过限购、限贷、限外(国外、境外、省外)等举措,纯粹投资、投机行为的购买,占整体市场的销售比重已微乎其微,既然如此,不动产登记制上路之后,又能逼出多少存量房呢?

我看2014年真正的楼市转折点,其实是住建部近期所提出后续调控政策将“因应市场分化,进行分类指导”,换言之,当部分三、四线城市开始进行政策“救市”时,便标志着转折点的到来,这个时间点应该不会拖过第三季。



(和讯)

不动产登记 土地为核心

在2014年1月11日召开的2014年全国国土资源工作会议上,国土资源部副部长徐德明表示,不动产统一登记是国土资源管理的一项新职能。建立实施以土地为核心的不动产统一登记制度,是我国产权管理体制机制的重大改革。

按照《国务院机构改革和职能转变方案》,国务院第31次常务会议等有关要求,首先落实好统一登记机构和统一登记依据,尽快协调有关部门建立部际联席会议制度,加快组建不动产登记局,机构人员要到位,加强工作支撑。

财产权的完善

其实,这次不动产的登记,只是2007年就已经生效的《中华人民共和国物权法》在执行层面的继续。《物权法》第十条规定,国家对不动产实行统一登记制度。而不动产登记制度存在的意义在于第九条的内容:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。

“房是房,地是地。土地出让的是土地的使用权,房产税针对的是房屋,不是

土地。”针对房产税是否合理,记者曾听到这样的观点。

其实不动产统一登记制度的建立与其硬说成是房地产调控政策的新手段,还不如解读为中国特色社会主义法律制度关于财产权利法律体系的进一步完善。

把不动产与动产作为法律概念最先是英国财产法依据诉讼对象的不同进行的区分。前者是指不包括租赁保有地土地上的权益;后者是指可移动的财产及租赁保有地。按照字面理解,只有“土地”是“不可移动”的。

土地是核心

立法的理念很多来自于实践。在《民法通则》颁布之前,在改革开放中的实践中,农民就可以对农村集体土地的“承包”,广东省在创办中外合资企业过程中,就确定了香港资本可以获得全民所有的城镇土地的“使用权”为30年。1986年通过的《民法通则》第八十一条对国家所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂和水面等自然资源以及矿藏也进行了所有权和使用权分立的制度设计。

根据2007年的《中华人民共和国物权法》,不动产登记簿是物权归属和内容

的根据,不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。而这里的物权涉及所有权、用益物权和担保物权。从所有权的角度,土地和自然资源的国家所有似乎不需要登记,需要登记的应该是从所有权延伸出来的其他类型的财产权利。至此,中国的不动产统一登记制度由国土资源部负责实行在技术上已经无可置疑,因为作为建筑物的房屋和森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源都附着于“土地”。

所有权方面,矿藏、水流、海域属于国家所有;森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源,属于国家所有,但法律规定属于集体所有的除外;法律规定属于国家所有的野生动植物资源,属于国家所有;无线电频谱资源属于国家所有;法律规定属于国家所有的文物,属于国家所有。

而根据第六十四条的表述,私人享有所有权的不动产只包括房屋一项。在2007年的《物权法》中,起草时还创造了一个新的名词——“业主的建筑物区分所有权”。业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

在国家所有和集体所有的公有制下,国家所有或者国家所有的由集体使用以及法律规定属于集体所有的“自然资源”,单位、个人依法可以占有、使用和收益,构成