

不动产登记条例或近日出台 27 省份已启动相关工作



■ 李金磊 报道

《不动产登记暂行条例》正式出台在即。记者从参与制定该条例的专家处获悉,《不动产登记暂行条例》很快就要公布,最快在本周或下周。与《征求意见稿》相比,条例主要涉及明确不动产登记类型等 5 处修改,如无意外,将于明年 3 月 1 日起实施。

记者注意到,在中央层面提速不动产登记工作的同时,北京等 27 个省份已启动了不动产统一登记工作,其中,9 省份明确成立了不动产统一登记领导小组。此外,多地出台了总体方案,并决定开展不动产统一登记试点。

不动产登记条例将很快出台 主要涉及 5 处修改

延宕 5 个多月的不动产登记条例近期有望正式出台。参与不动产登记条例起草制定工作的清华大学法学院副教授程啸向记者透露,不动产登记条例年内出台应该没有问题,如无意外将于明年 3 月 1 日起实施。

“按照国务院要求本来今年 6 月底就要出台,但现在拖了半年。如今条例已经通过公开征求意见并修改,预计在元旦之前,甚至在

热点解读

不动产登记将带来哪些影响?

备受关注的不动产登记制度的推进,近日有了新的进展。多家媒体报道指出,不动产统一登记工作当前进展顺利,明年有望全面推开。

不动产统一登记影响了谁?

日前,有报道称,不动产统一登记工作当前进展顺利。按照计划,将在年底前完成省、市、县的三级职责整合。报道指出,事实上,关于不动产统一登记的试点城市名单已经初步形成,多个城市被安排先行试点,明年有望全面推开。

记者获悉,在不动产统一登记的内容中,除国有土地使用权和房屋使用权登记外,《不动产登记暂行条例》还包括耕地、草原、林地、海域使用权等的登记,涉及国土、建设、农业、

本周或者下周就要颁布。”程啸说。

国务院 2013 年明确要求,2014 年 6 月底前出台不动产登记条例,但这一条例并未如期面世,直至今年 8 月 15 日,《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》才公布,向社会公开征求意见,如今征求意见结束两个多月的时间。

即将颁布的条例较《征求意见稿》会有哪些变化?据程啸透露,主要涉及 5 处修改,一是明确了不动产登记员制度。不动产登记涉及到的法律问题非常复杂,必须要具备专业的知识,尤其是法律知识。修改后的《暂行条例》明确要求不动产登记人员应当具备与不动产登记工作相适应的专业知识、业务能力,并要求登记机构加强管理和业务培训。

二是增加了对不动产登记类型的规定。修改后的《暂行条例》明确了不动产登记分为首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、查封登记等类型。“不同类型登记的程序和审查都有很大的差别,将来出台的登记细则可依此将各类登记规范好。”

三是调整了登记审查要求。《征求意见稿》规定“不动产登记机构要查验申请登记的不动产是否存在权属争议”,但这一条被删掉。程啸说,“登记审查是整个登记的核心,权属争议审查容易导致登记机构陷入大量民事

林业、海洋等多个部门。

事实上,不动产登记的一项重要内容是房产登记。有媒体指出,不动产登记制度的实施,赋予相关部门查处房产腐败的“尚方宝剑”。有专家建议称,未来不动产登记制度还需继续深化,与官员财产制度结合起来,对官员的申报情况进行核实,将一定程度上对贪腐官员产生威慑力,这一制度才会彰显反腐效应。

而不动产登记制度的推进,对普遍百姓将产生什么样的影响?有报道指出,通过不动产统一登记,将进一步提高登记质量,避免产权交叉或冲突,更加便民利民。

此外,不动产统一登记,对赋予农民更多财产权利、保障农户宅基地用益物权、建立城乡统一的建设用地市场、集体经营性建设用

争议中,这对登记机构没有任何好处,也容易使登记效率低下。权属争议将改为消极要件,也就是出现争议可以不登记,但审查的时候不查这个。”

四是把《征求意见稿》中的“登记申请是否违反法律、行政法规的强制性规定”改成了“登记申请要符合法律、行政法规的规定”,程啸说,“因为现实中,登记机构难以区分强制性、任意性规定。”

五是增加了登记错误的赔偿责任规定。修改后的《暂行条例》明确登记机构登记错误对他人造成损害,应当按照《物权法》规定承担赔偿责任。

27 省份已启动相关工作 多地开展不动产统一登记试点

不动产登记条例若近日出台,将成为中国推进不动产统一登记工作的一大里程碑。事实上,今年以来,不动产统一登记工作进程明显提速,进展颇大。

其中,3 月,不动产登记工作第一次部际联席会议召开;4 月,国土部成立不动产登记工作领导小组;5 月,不动产登记局正式挂牌;8 月,不动产登记局“三定方案”印发;11 月,中国土地矿产法律事务中心更名为国土资源部不动产登记中心,承担不动产登记相关政策、业务、技术等方面的支撑工作。

在中央层面快速推进的同时,各地不动产统一登记工作也在紧锣密鼓地进行。据记者不完全统计,除了西藏、新疆、河南、重庆外,中国启动不动产统一登记相关工作的省份已达到 27 个。

其中,北京、辽宁、黑龙江、广东、四川、甘肃、贵州、上海、青海等 9 省份明确成立了不动产统一登记领导小组。

一些省份已经出台了不动产统一登记工作方案,明确了工作时间表。其中,广西 11 月 13 日印发《广西壮族自治区不动产统一登记工作方案》,明确 2017 年实行信息共享,依法公开查询;福建 9 月 17 日印发《福建省不动产统一登记工作实施方案》,提出 2015 年 6 月底前,全省市、县(区)要基本完成不动产登记职责的整合,并按照国家和省里的部署要求,做好机构组建、工作融合、平台建设等工

地“农地入市”等重大改革,具有基础性作用。

对楼市影响几何?

不少百姓最为关心的是,此项制度的推行会对楼市产生怎样的影响。记者了解到,许多业内人士对此表示,不动产登记制度对于房价的抑制作用,或许不会太大。

据报道,住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌指出,影响房价的因素很多,最主要的是市场供求关系,还有税收法律、国家宏观经济走向等。如果明年 3 月开始登记,完成登记还要好几年,现在谈对房价的影响为时尚早。

同时,上海易居房地产研究院副院长杨红旭也持类似观点,他表示,不动产登记影响并不大。短期内不动产登记可能有一定的区

作,实施不动产统一登记。

与此同时,多地还启动了不动产统一登记试点。譬如,贵州将在仁怀市、威宁县、白云区、七星关区、都匀市、松桃县、思南县 7 个县(市、区)开展建立和实施县级不动产统一登记制度试点工作;湖南则决定在长沙浏阳市、常德澧县、怀化芷江侗族自治县先行启动不动产统一登记试点。

反腐和征税仅是附带功能 需克服部门利益障碍

中国官方加速推进不动产统一登记工作,尤其是不动产登记条例即将出台实施,在不少人看来,这将为反腐败添上一柄利器,同时也为房地产税的征收奠定基础。

根据不动产登记条例,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。有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理案件有关的不动产登记资料。

在程啸看来,不动产登记制度主要功能不是反腐也不是征税,而是为市场经济奠定法律基础,保护广大民事主体的私人财产权,并提高交易效率,维护交易安全。

程啸指出,反腐、征税只是不动产登记制度附属或派生功能,“不动产统一登记是一项基础性工作,它能为反腐提供技术手段,但这涉及到全国联网,而这需要漫长的过程。”

“而且,不动产统一登记实现后,虽然查询某一特定人名下的全部不动产会更方便,但不是随便一个人就能查询,因为涉及到个人隐私和财产安全。”程啸说,征税也是如此,不动产统一登记能让征税更方便,但不能说它的目的就是为征税。

程啸认为,《暂行条例》出台后,不动产统一登记走上正轨还需要很长时间,而且很多问题需要关注。例如,不动产统一登记由国土部门负责,但交易还由原来部门管理,这势必导致交易和登记分离,这种脱节可能导致交易风险。此外,条例规定各个单位要加强信息互通共享,但由于部门利益的考虑,各个部门可能出现难以协调和信息数据错误的状况,这些来自部门利益、行业利益的阻碍都需要克服。

域影响,但和全国房地产市场相比,其能左右的房产数量约为 5%,难以撼动整个市场。

从另一方面看,在制度的顶层设计完成之后,业内还存在对执行层面遭遇阻力的担忧。

此外,有开发商表示,如果不动产登记制度真的出台,房产税箭在弦上,可能会促使一部分人抛售房产,从而带动二手房市场的繁荣。

(韦伟)

名词解释:

不动产是指依自然性质或法律规定不可移动的财产,如土地、房屋、探矿权、采矿权等土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。

住建部拟统一 全国公积金数据标准 完善监管体系

■ 纪睿坤 报道

据记者不完全统计,2014 年以来,广西、河北、贵州、江苏、湖南、安徽等多个省份相继扩大了住房公积金的缴存覆盖面。

在住房公积金缴存面扩大之时,加快住房公积金监管系统,实现对住房公积金业务、数据、服务的全面监管也提上日程。

近期,住建部住房公积金基础数据标准宣贯工作会议在四川眉山召开,住建部住房公积金监管司副司长、专家组组长崔国盛要求,全国各地要根据本地公积金业务的使用状况,积极推动业务系统建设和升级改造,全面落实贯标工作要求。在 2017 年底之前,力争实现本辖区内所有公积金中心完成《基础数据标准》贯标工作。

“统一住房公积金的数据标准,建立统一的数据接口是建好全国住房公积金监管系统的前提,”中国房地产学会副会长陈国强如是表示。

公积金监管难度大

“目前的《住房公积金管理条例》规定的是属地化管理,虽然国家有一个公积金管理条例,但是很粗线条,各个地方业务标准不一样,业务流程不一样,管理的力度不一样,尤其是分散的管理,对国家的监管也带来很大的难度,所以住建部才加强全国住房公积金监管系统项目。”首都信息发展股份有限公司住房信息服务中心副总经理周宏说。

实际上,早在 2011 年,住建部就提出在全国建住房公积金联网监控系统,该系统也是“住房信息系统全国联网”三个子系统之一。

然而,相比“房地产信息系统联网”和“保障性住房信息系统联网”,住房公积金全国联网的阻力很大,且并无太大进展。

“和房屋权属关系数据不同,公积金每月有缴存和提取,业务发生频度高,数据较多,此外,各个地方的技术基础、技术条件不一致,基础不完善,监管非常难。”周宏称。

根据住建部住房公积金监管司的统计,目前全国设置的公积金管理机构共 606 个。

住建部住房公积金有关负责人也曾表示,600 多个中心都各有一套系统,不能互相连通,想建全国性住房信息监管系统就得一家一家谈,一家一家做技术标准,成本巨大。

黄冈市住房公积金管理中心红安办事处主任霍方骥亦介绍,住房公积金信息系统的建设对于提高服务质量和效率,确保资金安全非常必要,然而各地的住房公积金的信息化进程并不如意。

“其中的一个重要原因是缺乏统一的行业标准,各地应用标准不一致,数据的对接和互通很难做到。”霍方骥称。

周宏表示,住房公积金信息系统的建设,一个必不可少的环节即是和公安、质监、工商、民政等信息共享,因此需要统一的技术、数据、接口标准。

建立统一基础数据标准

不过,记者从苏州、天津等多地住房公积金管理中心获悉,目前全国住房公积金管理系统面临“三无”窘境:没有统一的技术标准、数据标准、接口标准,导致信息难以共享,系统五花八门。

湖北住房公积金的一位人士介绍,目前全国各地,住房公积金的信息化系统林林总总,有些是基于银行系统开发的,有些是中心委托软件公司开发的,数据结构及数据定义缺乏统一的标准和规范,这种发展状况严重制约了公积金的信息化管理,也带来了一系列的管理隐患,出现很多数据口径的偏差,直接导致统计口径偏差和统计数据失真。

在陈国强看来,建立全国住房公积金的基础数据标准,是建立住房公积金监管系统的前提。

记者自住建部住房公积金管理中心获悉,住建部出台并公布了《住房公积金基础数据标准》,并要求 10 月 1 日起实施。

据悉,住房公积金基础数据由公共、归集和提取、个人住房贷款、建设项目贷款、财务、结算等六部分组成,包含 29 张数据表,394 个数据项,241 个代码。《数据标准》适用于住房公积金信息系统建设中基础数据的创建、检查、存储、传输、共享和集成。

根据住建部的部署,在 2017 年底之前,力争实现本辖区内所有公积金中心完成《基础数据标准》贯标工作目标。

“一旦基础数据库成型,各市、县、省级住房公积金形成统一的基础数据标准,住房公积金监管系统才可能互通、相连,并进一步连至住建部,打破监管漏洞。”周宏介绍。

鼓励创新 国务院部署推广中关村试点政策

■ 庞瑞 报道

12 月 3 日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,部署在更大范围推广中关村试点政策、加快推进国家自主创新示范区建设,进一步激励大众创业、万众创新。“创业环境”顶层设计的加快无疑预示着,中国的创业者们正在迎来属于自己的“黄金时代”。

政府权力“减法” 换创新热情“乘法”

1996 年,一款叫做《中关村启示录》的国产电脑游戏曾风靡一时。玩家在其中需要扮演一个白手起家的创业者,在中关村创造属于自己的商业奇迹。

历史的巧合妙不可言,18 年后,创新创业企业再次与“中关村”这三个字紧紧联系在了一起,而舞台已是整个中国。

“事实上从 2010 年起,中关村自主创新示范区就在金融、财税、人才激励、科研经费等领域进行了一系列旨在促进科技创新的先行先试。”中关村管委会一位内部人士对记者表示,“作为国家首个自主创新示范区,中关村实施了一系列旨在破除体制机制束缚、激

发创新创业活力的政策,创业活力得到了极大的释放,因此国务院才会决定将相关试点政策进一步推广。”

正如本次国务院常务会议所要求的,将以更大力度推进科技体制改革,在更大范围推广实施试点政策,用政府权力的“减法”换取创新创业热情的“乘法”。具体来看,会议决定“把 6 项中关村先行先试政策推向全国”,其中包括加快落实先期已确定推广的科研项目经费管理改革、非上市中小企业通过股份代办转让系统进行股权融资、扩大税前加计扣除的研发费用范围等政策,以及此次将推开的股权和分红激励、职工教育经费税前扣除、科技成果使用处置和收益管理改革等三项政策。

“政策都很好,”中关村互联网金融行业协会会长赵国庆对记者谈到,“确实会减轻企业负担、降低创业成本,也能增强股权流动、无形资产的作用,有利于调动创业者积极性。”

“未来,在创业过程中,金融政策的支持、特别是社会融资领域的突破,会显得非常重要。”财政部财科所金融研究室主任赵全厚向记者表示,“在这方面,创业活跃的地区会有很多经验。”

正在进行“青年创新创业大赛”的中关村无疑正是这样的“创业活跃地区”。11 月 30 日晚间,中关村著名的创业团队聚集地“车库咖啡”意外迎来中宣部副部长、国家网信办主任鲁伟的视察,其中意义不言而喻。

让创新创业之火 形成燎原之势

本次国务院常务会议还要求,在所有国家自主创新示范区、合芜蚌自主创新综合试验区和绵阳科技城,推广实施四项先行先试政策,包括:给予技术人员和管理人员的股权激励可在 5 年内分期缴纳个人所得税;有限合伙制创投企业投资于未上市中小高新技术企业 2 年以上的,可享受企业所得税优惠;对 5 年以上非独占许可使用权转让,参照技术转让给予所得税减免优惠;对中小高新技术企业向个人股东转增股本应缴纳的个人所得税,允许在 5 年内分期缴纳。目前,国家自主创新示范区除中关村外,还有武汉东湖、上海张江、深圳及苏南等。

“个人所得税方面的优惠和支持非常实在。”来自中关村的创业者龚荣强对记者表示。他所创立的“在理财”项目,正努力在竞争

激烈的互联网金融领域占有一席之地。“毫无疑问,民间股权投资、天使投资也会因此受到鼓舞。”

事实上,在赵全厚看来,与日益踊跃的创业大潮相比,我国的风投资金、天使基金数量明显不足,这次的会议要求可谓是“对症下药”。

国务院常务会议同时要求,围绕鼓励引进海外高层次人才、拓宽科技企业融资渠道、支持设立适应科技企业特点和需求的保税仓库等,研究推动在中关村开展新的政策试点。

会议还指出,要依托国家高新区,在天津、湖南长株潭以及东中西部一些地方再建设一批国家自主创新示范区,使先行先试政策在更大范围、更多地区发挥效益。对具备条件建成示范区的高新区,要加强培育指导、加快建设,让创新创业之火形成燎原之势。

“中关村这么多年能够一直发展,一个经验就是要不断营造适合创新创业的生态系统,”一名政府内部人士对记者表示,“这是一代代中关村的管理者、企业、社会组织和创业者共同努力的结果,生态系统建立了,创业之火就能燎原,创业者就会迎来黄金时代。”