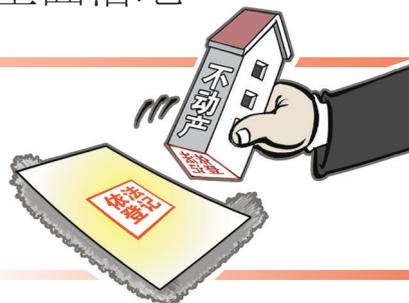


不动产登记明年3月1日施行

三方可查、四级联网 业内专家分析:将促房产税很快全面落地

昨天上午,国务院发布《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》),并下发至中央各部委及相关部门,未来我国不动产登记将实现多层次信息共享。其中,国土部将牵头建立不动产登记信息管理平台,以确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享。《条例》自2015年3月1日起施行。



不动产登记簿永久保存

《条例》规定了登记簿的登记内容,要求登记机构设立统一的不动产登记簿,将不动产的自然状况、权属状况、权利限制状况等事项准确、完整、清晰地予以记载;规

范了登记形式,要求登记簿原则上采用电子介质,暂不具备条件的,可以采用纸质介质;细化了保管责任,要求登记机构建立健全相应的安全责任制度,永久保存登记簿,

配备安全保护设施,任何人不得损毁登记簿,除依法予以更正外不得修改登记事项,登记簿损毁、灭失的,要依据原有登记资料予以重建等。

不动产信息四级联网,至少九部门共享

《条例》要求国土资源部会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台,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,确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享;

国土资源、公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等不同部门之间要加强不动产登记有关信息互通共享。

不动产信息仅三方可查,不能以人查房

《条例》按照物权法的有关规定,把登记资料查询人限定在权利人和利害关系人,有关国家机关可以依法查询、复制与调查处理事项有关的登记资料;查询登记资料要向登记机构说明查询目的,不得将查询获得的资料用于其他目的,未经权利人同意,

不得泄露查询资料。《条例》还明确,本《条例》施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效,不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的改变而受到影响。

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。《条例》全文35条都没有提到有关“以人查房”字句。

权威解读:对房价影响不会太大

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌说,很多人预测,不动产登记制度出台后,会导致房价大幅下跌,但实际上该制度的出台对房价的影响没有想象中那么大。因为不动

产登记制度并不直接影响房价,只是以它为基础的房产税、遗产税会受影响。但如果明年3月开始登记,完成登记还要好几年,房产税、遗产税怎么收,更不知道,因此,现在谈不动产

登记对房价的影响为时过早。另外,即使有影响,作用也有限,因为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。

业内分析:房产税将很快全面落地,对楼市中长期影响大

北京中原首席分析师张大伟表示,最近各地都出现放松调控政策预期的声音,《条例》在这个时间点出台,对市场走势影响很大。

不动产登记本身并不是房地产调控,目的也并非反腐。但应该说这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件。

对于普通市民来说,《条例》可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。未来借助《条例》,政府的税基将逐渐从交易环节过渡到持有环节,财产税的二次分配将更加明显,房产税将很快全面落地。

同时,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。正常投资房产的选择也将可能因对未来税费(如房产税、遗产税)提高的预期而减少。

目前不动产登记推进面临两大阻力,首先涉及到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。

亚豪机构市场部总监郭毅表示,短期来看,《条例》的公布会对二手市场产生一定冲击,特别是多部门信息联网,打破了以往房产信息查询的瓶颈,将会导致出现新一轮的投资客集

中抛售房产,高端二手房供应量有望增加,对于平抑二手房市场价格起到积极作用。

随着《条例》的实施,未来高端市场的主力购房者群将以新兴的高知新贵阶层为主。不动产登记制度颁布实施的意义更为深远,对于房地产市场将形成中长期的影响。

《条例》实施后,不动产确权及全国联网,完善以往缺失的不动产基础数据,将有利于重新梳理土地制度和房地产税费体系,为加快房产税的立法进程提供技术条件。

房地产税费体系的重构,有望改变当前重交易环节轻保有环节、税费混乱以费代税等现象,最终对于保持房价稳定、减少投资投机产生实际效果。

市场反应:二手房大户型出现抛售

北京中原监测的信息显示,《条例》出台之前,“狼来了”的风声一直不断,对于楼市来说,已经有一年时间消化,最近一、二线城市都出现了

大户型二手房上市增加,甚至是抛售的现象。

他们预测,《条例》这次正式出台后,对于房地产市场,特别是部分高

端住宅来说,这依然是重大利空。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。

(综合)

十问《不动产登记暂行条例》:吓到哪些人?房价会跌吗?

- 1. 可以以人查房吗?**
不可以,目前只能以房地址查询。
- 2. 什么人可以查?**
只有权利人、利害关系人、有关国家机关可以依法查询、复制不动产登记资料。
- 3. 什么是权利人、利害关系人?**
权利人指的是房地产权的所有人,房子是自己的话,就可以申请查询自己名下的房产情况。若房子抵押给银行,那么银行作为抵押权人,凭借抵押登记也有权去查询登记资料。
利害关系人是指和不动产所有者有直接关系者,比如夫妻等。此外,在一些债务纠纷中,债权人可以凭借人民法院的补充证据材料通知书,自行或委托律师事务所查询债务人(欠债者)名下的已确权房产情况。
- 4. 怎么进行不动产登记?**
步骤是这样的:申请人提出申请→提交材料→不动产登记机构审查材料及书面给出受理通知→完成登记(自受理登记申请之日起30个工作日完成)。
- 5. 申请不动产登记要准备什么材料?**
主要准备6项内容:首先需要填写登记申请书;另外携带申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;不动产界址、空间界限、面积等材料;与他人利害关系的说明材料;法律、行政法规以及条例实施细则规定的其他材料。
- 6. 什么时候能查不动产?**
2014年,建立基础性制度;
2015年,健全配套制度;
2016年,全面形成制度体系;
2017年,实现不动产登记信息共享,依法公开查询。
- 7. 能否查海外资产?**
《不动产登记暂行条例》不涉及海外资产的登记和查询。
- 8. 不动产统一登记的功能有哪些?**
可适度挖掘不动产登记的衍生价值,如利用不动产登记制度与反腐败形成“组合拳”。
国家、省、市、县四级登记信息实时共享。
为全国统一的不动产交易市场的形成,构建明晰的产权基础。
- 9. 不动产登记和百姓有什么关系?**
不动产登记工作完成后,市民不需多跑,在指定办公地点就能一步查询,避免产权交叉或冲突。
不动产统一登记是一系列重大改革的基础,比如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,集体经营性建设用地“农地入市”等。
- 10. 不动产登记吓到了谁?**
吓贪官:不动产登记是反腐利器? 打击“房叔”、“房姐”,这主要还是看政府,普通人是查不到官员的房产的。
吓买房者:为房地产税铺路? 短期内并不能实现,要看房地产税的立法推进情况。
吓卖房者:房价会下降? 对二手房短期内有影响,但是真正要让房价下降有困难。