

不动产登记明年3月1日施行

不动产信息不能随意查 宁波楼市反应平静

近日，国务院总理李克强签署第656号国务院令，公布《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行。《条例》共六章三十五条，对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

哪些属于不动产

- (一) 集体土地所有权；
- (二) 房屋等建筑物、构筑物所有权；
- (三) 森林、林木所有权；
- (四) 耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- (五) 建设用地使用权；
- (六) 宅基地使用权；
- (七) 海域使用权；
- (八) 地役权；
- (九) 抵押权；
- (十) 法律规定需要登记的其他不动产权利。



不动产登记簿永久保存

《条例》明确由国土资源部负责指导、监督全国不动产登记工作，同时要求县级以上地方人民政府确定一个部门负责本行政区域不动产登记工作，并接受上级不动产登记主管部门的指导和监督。

《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保护制度，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。

不动产信息多部门共享

为方便群众申请登记，减轻申请负担，《条例》简化了申请程序，强调当场审查的原则，对不符合法定条件不予受理的，以及不属于本机构登记范围的，要书面告知申请人，并一次性告知

需补正内容或者申请途径，否则视为受理；登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。

《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，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。

不动产信息不能随意查

《条例》按照物权法的相关规定，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。

为维护物权稳定，保护不动产权利人合法权益，《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。

不动产登记，究竟是个啥

房地统一：对我们来说最直接、最紧要

对城里人来说，不动产统一登记，最直接的是房地统一。我们经常说房地产，其实房产、地产是两码事儿。按国际标准，只有地产，没有房产，所谓的不动产是指地产及其上面的建筑物。因为在物理世界，只有土地是“不动”的。因此，不动产登记，让土地管理部门“牵头”做，还是有道理的。

我国情况特殊。按宪法，我国城市土地是国有的。我们的普通商品房，房子是所有权，土地是使用权。大家知道，国有土地使用权有70年期限。所以我们就犯嘀咕——这不就成了租用吗？对。但经济法上有说法，无限期或非常长期的使用权，就相当于所有权了。因此《中华人民共和国物权法》，原则上规定住房70年后，土地使用权自动延期——尽管缺乏细则，也不清楚是不是免费。

《物权法》的规定相当原则，有待具体的细则。我们已经等了7年。在物权法各项细则中，有前提意义的就是《不动产登记暂行条例》(现在加上了“暂行”二字)这部条例，就是要实行不动产统一登记。当然包括房产与地产的统一。

有房子的人，都特别珍惜自己的房产证，但从法理上说，“房产证”更牢靠。没有“地本”的房产，那是相当虚幻的。为了老百姓切身利益着想，实施不动产统一登记就是要落实物权法要求，包括推动房产与地产统一，就是变成一个本本。这就是法学家们经常说的“不动产登记核心要件是登记簿”的意思。

农村才是不动产的“广阔天地”

对于不动产登记，城里人比较关心自己的房子。但对于我们国家来说，最大一笔不动产，在城市的环路以外——广大农村地区。

宪法规定，我国农村和城郊实行土地集体所有制。由于经济社会发展水平限制，我国农村集体土地在流转、交易、抵押等方面市场空间尚未打开。相对于城市房地产，农村土地可交易性差，自然在“价格”上没优势。

但价格上没优势，不影响价值上有绝对优势。物权法及《不动产登记暂行条例》，在法律上界定了农村不动产的范畴，包括耕地、林地、草地、海域等，就是山水林田湖。

您会说，可是农村不动产交易性太差呀。对，但《不动产登记暂行条例》就要改变这一点。以农村承包地为大头，农村宅基地、农村集体建设用地的流转、改革，会使农村土地“活”起来，使农民获得更多财产权。而这些改革的前提，就是明确的权属关系，也就是不动产统一登记。就是要明确这块地是谁家的，把权属证书发到承包经营权或使用权人手里，这块地才能更顺利、完整地流转，所有权、承包权、经营权才谈得上清晰分离。土地流转、农村“入市”就具备了前提条件。这样，农村不动产就值钱了。

您可能动心了。但还是得告诉您，“小产权房”不得进行不动产登记。不动产登记，并不能改变全世界都通行的土地用途管制，也不可能改变宪法规定的土地所有制。

并非为反腐，但可能会“倒逼”反腐

《不动产登记暂行条例》出台，关于“以房查人”“查房反腐”话题不免又热起来，网上还有人进行“票决”。对此，我们内心相当矛盾：一方面，我们很想一路畅通无阻，想查谁就查谁，把那些贪官污吏、房婶房叔统统揪出来；可另一方面，我们又担心自己及父母子女住地全部地理坐标、门牌号码甚至户型结构、卧室客厅结构都被公之于众，弄得全世界人都知道。

这种矛盾态度可以理解。因为坚持“查房反腐”的人，可能是病急乱投医，是没有办法的办法。要依法治国，治贪也要依法。“种瓜得瓜，种豆得豆”。一部法规的生命力在于法律依据和法源。物权法未赋予不动产登记“反腐”功能。

但我们的世界从来都不像法学讲义那样讲逻辑。我们知道《不动产登记暂行条例》没有“反腐”法律功能，但老百姓就希望它发挥“反腐”作用，因为“阳光立法”或“阳光法案”缺位。物权法也好，不动产登记条例也好，作为私法，并不属于“阳光立法”范畴。

“阳光立法”属于公法范畴，主要指公职人员财产公示法或领导干部财产申报法。物权法所说的登记资料“公示”，是对利害关系人而言的，不同于行政法意义的“公示”“公告”，不是要全社会监督。

从国际经验看，“阳光立法”针对官员立法，属于官吏立法体系，不能针对全体民众。全世界130多个国家和地区正是这样做的。但没有国家要求全体民众公开财产吧。还是打个比方：《不动产登记暂行条例》，可以发挥“反腐”功能，相当于把锄头当武器。锄头当然可以做武器，包括保家卫国的武器，但再好的锄头，打鬼子也不如枪炮。这枪炮就相当于官员财产申报法。当然，得慢慢来，而不动产统一登记，确实是今后一系列法治建设的砖，而且属于第一块砖，心急吃不了热豆腐，我们得耐心一些，先用锄头把庄稼种好。

综合新华社

对房价影响不会像想象那么大

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。

据《北京晚报》

宁波市场反应平静

《不动产登记暂行条例》将会对宁波的楼市带来什么影响？昨天，记者展开了采访。

在海曙一家二手房中介，记者看到了购房者张生潮。张先生今年50多岁，儿子打算在2017年年初结婚，因此夫妻两人有空就给儿子看房，希望能和自己住得近一点，价格便宜一点。当问及

不动产登记的事情，张先生表示，这个条例现在也就要登记一下，并没有其他收费细则，所以不会影响到自己购房；如果哪一天要收房产税什么的，才会对自己有影响。“对我们来说，房子目前是必需品，你登不登记，收不收税，都得买啊。”张先生说。

在对市民的采访中，大部

分市民都表示，要有影响也是等到明年实施之后才能够看出来，但就目前而言没什么影响。而手上拥有几套房子的市民也表示，等到明年实施之后再看看情况，毕竟下一步征收房产税的说法已经传了很久，也有了心理准备。

有业内人士认为，目前不动产登记暂行条例出来了，但是具体怎么实施，还

是一个未知数，在不确定的情况下，谈对楼市的影响，还为时过早。

业内人士分析，现在买新房的大多是首套房，首套房不会受到影响，就算是二套房，影响也微乎其微。如果真要说这个条例的出台有什么影响，那就是一个信号，对下一步房地产政策的出台给出信号。

记者 朱麟华

权威解读

记者采访