



不动产统一登记 对你我有什么影响

近日,记者从自然资源部了解到,我国已全面实现不动产统一登记。不动产统一登记,都登记什么?对你我有什么影响?此前的房产证还有效吗?来看专家解读。

1 不动产统一登记都登记什么?

根据《不动产登记暂行条例》,登记的适用对象方面包括:集体土地所有权;房屋等建筑物、构筑物所有权;森林、林木所有权;耕地、林地、草地等土地承包经营权;建设用地使用权;宅基地使用权;海域使用权;地役权;抵押权;法律规定需要登记的其他不动产权利。

其中,土地、房屋等不动产是企业 and 群众最普遍、价值最高的财产。通过不动产统一登记,可以明晰产权,避免企业和群众权益受损。

2 全面实施对个人有什么影响?

10年来,全国累计颁发不动产权证书7.9亿多本,颁发电子证书证明3.3亿多本。这意味着,经过10年努力,从分散到统一,从城市房屋到农村宅基地,从不动产到自然资源,覆盖所有国土空间、涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。

中国农业大学土地科学与技术学院教授朱道林表示,全面实现不动产统一登记与千家万户密切相关:解决以前土地、房屋多次登记的问题,减少公民前往登记机构办理相关业务的次数,解决过去同一种不动产分别登记、多次登记的问题;对于保障公民合法的财产权利有着重要的意义,确认和登记不动产的财产权利,有利于保障公民的合法权益;对于社会和经济的发展来说,实施不动产统一登记,通过确认登记的不动产,有利于构建良好的营商环境。

3 房产证还有效吗?需要换发吗?

已经依法取得的《房屋所有权证》《集体土地所有权证》《国有土地使用证》《林权证》等证书,还将继续有效。

不动产登记机构坚持“不变不换”的原则,也就是权利不变动,簿证不更换,在申请人需要变更如房屋发生买卖时,则需要更换为新的《不动产权证书》。

4 房产证与不动产权证书有何区别?

对于老百姓而言,《不动产权证书》和《房屋所有权证书》(房产证)在样式、登记内容、以及用途而言并无明显差别。名称上由之前的《中华人民共和国房屋所有权证书》变更为《中华人民共和国不动产权证书》。

在登记的内容上,权利人、共有情况、坐落、性质、用途以及具体面积等信息也都没有改变,只是“房产证”只代表房屋本身,而《不动产权证书》将房屋纳入不动产登记,视为不动产登记的其中一项,对于正常的买卖、抵押也都不会受到任何改变和影响。两个证书都是权利人享有权利的法定凭证。

5 如何查询不动产信息?

《不动产登记暂行条例实施细则》明确提出,国家实行不动产登记资料依法查询制度,并把查询主体限定为权利人、利害关系人、有关国家机关,这三类主体查询、复制其不动产登记资料的范围也不一样。

根据细则,权利人可以查询、复制其不动产登记资料。

因不动产交易、继承、诉讼等涉及的利害关系人可以查询、复制不动产自然状况、权利人及其不动产查封、抵押、预告登记、异议登记等状况。

人民法院、人民检察院、国家安全机关、监察机关等可以依法查询、复制与调查和处理事项有关的不动产登记资料。其他有关国家机关执行公务依法查询、复制不动产登记资料的,依照本条规定办理。

专家表示,将查询主体限制在权利人、利害关系人、有关国家机关,这意味着不是任何人不需要任何条件就可以随意查询不动产登记资料。

权利人、利害关系人申请查询、复制不动产登记资料,须证明有利害关系,应当提交下列材料:查询申请书、查询目的说明、申请人身份材料;利害关系人查询的,提交证实存在利害关系的材料。

7 今后可以“以人查房”?

此前外界将“以人查房”作为不动产登记的主要看点。所谓“以人查房”是指用姓名查询的方式获得他人的房产信息。

但是,《不动产登记暂行条例》中涉及不动产查询方式的两条内容均用于保护被查询人隐私。

其中,第二十七条明确,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。第二十八条规定,查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询的目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。

6 与房地产税改革有何关系?

北京大学法学院教授楼建波在采访中指出,社会上一度有一种误解,认为实施不动产统一登记是为了开征房地产税,这是错误的认识。

楼建波说,不动产统一登记本身不是为了开征房地产税,是为了保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权。物权保护制度与税收征管制度是两种不同的制度安排,实施不动产统一登记制度不是为了征收房地产税,但实施不动产统一登记可以辅助支撑更好地开展税费的征收工作。

在分散登记模式下,同样可以开展征收房地产税的改革,税务机关需要分别从房屋登记机构和土地登记机构获取房屋和土地登记信息,并进行综合汇总,以此作为课税依据征税;如果实施不动产统一登记,税务机关从不动产登记机构获取房地产登记信息更方便,能够支撑更好开征房地产税。房地产税是否征收、何时征收、征收多少,应当由法律规定。

楼建波表示,不动产统一登记已经从税收登记、产权登记走向多用途登记,不应再简单地将不动产统一登记与不动产征税联系在一起。

8 不动产登记下一步有何动作?

按照自然资源部公开信息,后续将制定专门的《不动产登记法》。

自然资源部于2022年10月30日发布关于《不动产登记法》(征求意见稿)公开征求意见的公告。其中提到,在党中央、国务院的坚强领导下,不动产统一登记工作取得了丰富的实践经验和立法成果。实现了登记机构、登记依据、登记簿册和信息平台“四统一”的改革目标,初步构建起以《民法典》为统领、以《不动产登记暂行条例》为核心、以《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》等规章规范为支撑的不动产登记制度体系,保障了不动产统一登记制度落地实施。为更好保护人民群众依法申请登记的权利,顺应人民群众保护合法财产权益的更高需求,有必要在充分总结《不动产登记暂行条例》实施成效和经验的基础上,制定专门的《不动产登记法》。

据央视、澎湃新闻



商报图形
徐剑 制

