不动产统一登记意味着什么

本报记者 祝君璧

视点

《不动产登记暂行条例》实施的主要目的是建立所有种类不动产的登记制度。有专家表示,《条例》本意不在房地产,客观出发点也不是单纯从反腐、抑制房价考虑。不动产统一登记是征收房地产税的前提和基础,《条例》的推出或将加快房地产税、遗产税等税种推出步伐——

《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)的“靴子”12月22日落地,自2015年3月1日起施行也标志着不动产统一登记制度的正式建立。如何贯彻落实《条例》、加快落实不动产统一登记的各项任务,引发广泛关注。

不动产登记为了谁

“建立不动产统一登记制度,有利于更好地保护不动产权利人的合法财产权,保障不动产交易安全,维护正常的市场交易秩序。”国土资源部政策法规司副司长魏莉华道出了建立不动产统一登记制度的重要意义。

据魏莉华介绍,由于各部门登记方法、技术规程不一致,原有的分散登记方式很容易导致各种不动产权利的重叠、漏登;分散在不同部门管理和登记,又容易导致农林用地、农牧用地及林牧用地之间权属界线不清、权利归属不明,引发矛盾和纠纷。

“实施统一登记可以更好地厘清当事人之间的不动产权利界限,减少权属纠纷,提高登记的准确性和权威性。统一登记实施后,建立不动产登记信息依法公开查询系统,又可以有效保障不动产交易安全。”魏莉华进一步解释说。

当然,建立不动产统一登记制度,对于企业和群众来说,也会带来不少便利。魏莉华举了个例子,比如,分散登记时,在农村,当事人要分别到4个不同的部门办理不同的证件;在城市,当事人最少也要办2个证:到建设部门办理《房屋所有权证》,到国土资源部门办理《国有土地使用证》。证书繁多,不仅增加了企业和群众的不便,还增加了成本。“统一登记之后,在统一不动产登记依据的基础上,实现登记机构、登记簿册证和登记信息管理平台的统一,逐步实现一个窗口对外,减少办证环节,让当事人少跑路,大大减轻了负担。”魏莉华说。

在实施不动产统一登记制度后,原有登记证书是否会作废?对此,魏莉华表示,《条例》将充分保护和稳定物权。“不动产统一登记是行政管理体制改革的重要内容,目的是提高行政效率,而不是对产权关系进行调整。”《条例》中明确指出,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;《条例》实施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。

登记信息如何共享

《条例》要求,国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台,各级不动产登记机构登记的信息应当纳入该平台,确保国家、省(区市)、市、县四级登记信息实时共享。这也是《条例》中的一项重要内容。《条例》要求,不动产登记有关信息与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等应当实时互通共享。不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息,不得要求不动产登记申请人重复提交。

“这一制度设计,既方便群众依法查询不动产登记资料,也便于机构高效开展登记审核工作,最大限度保证登记内容的真实性和市场交易安全。”国土资源部不动产登记局局长王广华告诉《经济日报》记者。

据王广华介绍,国家层面将组织建设全国统一的国土资源与不动产登记信息平台。各地负责推进本地区不动产登记的数据整合、接入信息平台的相关准备工作。“我们加快了信息平台建设步伐。2015年下半年开始,陆续完成不动产登记操作系统软件与信息平台的对接,提供不动产登记信息查询服务。2015年7月,计划上线试运行信息平台;2016年完善平台并扩大试运行范围;2017年全面运行。”王广华说,“目前,已经形成了平台建设的顶层设计,即将组织平台的开发建设。”

王广华表示,在信息平台投入运行前,各地要全面清理、整理不动产登记历史资料,整合本地区土地、房屋、林地、草原、海域存量登记数据,建立关联关系,健全完善不动产登记信息数据库。信息平台投入运行后,各地应根据当地信息化工作基础,及早对各类不动产登记操作系统软件进行融合、对接,形成统一发证的业务操作系统软件;支持与本级国土、住建、农业、林业、海洋等部门的业务协同,提供本级登记信息查询服务;并按照信息平台统一技术要求,预留接口,做好准备,一旦成熟,及时接入信息平台,并将本地区日常不动产登记信息实时纳入信息平台。“我们将建立清单销号等激励机制促进地方加快推进信息化工作。”王广华说。

此外,之前外界将“以人查房”作为不动产登记的主要看点,认为可以用姓名查询的方式获得他人的房产信息。但是,《条例》全文并没有提到有关“以人查房”的内容。

对楼市影响几何

受《条例》出台消息影响,12月22日A股早盘地产板块高位跳水。截至当日收盘,房地产板块的143只个股中,115家同比下跌,其中,69只个股跌幅超过5%,而金宇车城、国兴地产、铁岭新城等9只股票跌幅更是超过10%。对此,部分专家认为《条例》出台短期对房价确有不利心理影响,长期来看,因《条例》并不会左右供需关系,因此,对房价走势无实质影响。

“不动产登记制度出台,对房价的影响没有想象中那么大。”住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌说,“不动产登记制度并不直接影响房价,只是会对以它为基础的房产税、遗产税产生影响。完成登记还需几年时间,房产税、遗产税的征收办法也尚未形成。因此,现在谈不动产登记对房价影响为时过早。”

近段时间以来,全国各地都出现放松楼市调控政策预期的声音,有专家认为,《条例》在这个时间点出台,有很明显的信号作用,对市场走势影响较大或将加速房产税的落地出台。“《条例》出台是房地产调控从之前交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件。对百姓来说,《条例》意味着公民拥有房屋情况将实现‘全透明’。借助《条例》,政府的税基未来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,相信房产税将很快全面落地。”中原地产首席分析师张大伟说。

亚豪机构市场部总监郭毅表示,《条例》出台对楼市中长期影响较大。“短期来看,《条例》的公布将给二手房市场带来一定冲击,特别是多部门信息联网,打破了以往房产信息查询的瓶颈,有可能出现新一轮投资客集中抛售房产的现象,高端二手房供量有望增加,对于平抑二手房市场价格起到积极作用。预计2015年,北京新房市场将出现顶级豪宅集中上市的现象。”在他看来,随着《条例》的实施,未来高端市场的主力购房客群将以高知高管为主,高端市场产品设计与营销方式也将随之升级。

从市场表现看,二手房市场出现了大户型抛售的情况。北京中原监测信息显示,《条例》出台之前,一、二线城市大户型二手房上市量已然增加。他们预测,对于部分高端住宅来说,《条例》正式出台依然是重大利空,预计大户型二手房供应将继续增加。

从普查数据看经济新常态

总量日益扩大 结构正在改善

工业自主创新能力明显增强

本报记者 薛志伟

第三次全国经济普查结果显示,尽管第二产业在国民经济中的比重被第三产业超过,但工业规模继续扩大,经济结构调整和转型升级呈现积极变化,战略性新兴产业得到较快发展;同时工业企业的研发投入也不断增加,工业整体自主创新能力有所增强

工业一直是我国的支柱产业,在国民经济中占据主导地位。第三次全国经济普查数据显示,工业总量日益扩大,结构正在改善。具体表现为,高耗能行业在化解产能过剩矛盾等调控政策的作用下,在工业增加值中的比重从2008年的32.2%下降至2013年的28.9%。高技术产业、装备制造业、消费品制造业等在政策推动和市场需求导向下快速增长,在工业经济中的支撑作用明显增强。

普查结果显示,5年来,我国高技术制造业规模不断扩大,效益增长较快,研发投入大幅增加,创新能力稳步提高。截至2013年底,我国共有规模以上高技术制造业企业26894家,比2008年增加1077家;占规模以上制造业企业总数的比重为7.8%,比2008年提高了1.3个百分点。与传统产业相比,高技术制造业经济效益增长更快,更为重要的是,创新能力更强,在研发投入较快增长的同时,产出水平也在稳步提升。

另外,从普查结果看,我国战略性新兴产业在过去几年中也实现了较快发展。截至2013年末,涉及战略性新兴产业活动的第二产业和第三产业企业法人单位共有16.6万家,占企业法人单位总数的2%;有战略性新兴产业活动的企业共有从业人员2362.3万人,占全部企业法人单位从业人员的8.1%。其中,节能环保产业和新材料产业发展最为迅速。

目前,七大战略性新兴产业在国民经济中所占份额还比较小,各地区发展也不均衡,不少地区仍处于发展起步期或成长期。但从长远来看,战略性新兴产业发展潜力巨大,将在国民经济增长过程中发挥越来越重要的作用,成为推动我国经济发展的新动力。

同时,普查结果显示,规模以上工业企业是我国研发活动的重要主体,在创新驱动战略的带动下,工业企业研发投入不断增加,工业整体自主创新能力有所增强,研发经费较快增长。

具体说来,工业整体自主创新能力有所增强,与高技术行业突出的引领作用密切相关。2013年,我国规模以上全部工业中研发经费超过500亿元的有以计算机、通信和其他电子设备制造业等为代表的7个行业大类,这7个行业大类的研发经费为5101.7亿元,比2008年增长151.6%。此外,工业企业研发投入的区域集聚效应进一步显现,东部地区企业的研发投入相对更大。

过去,我国工业更多依靠要素的规模驱动力,而随着研发投入的增加,我国工业企业的人力资本质量和技术水平稳步提升,创新驱动也让企业收获了高额的回报。作为企业研发产出的重要成果形式之一,2013年规模以上工业企业新产品的销售收入较快增长,在主营业务收入中的占比有所提高。

从登记注册类型看,内资企业新产品销售所占份额最大,外商投资企业新产品销售收入占主营业务收入的比重最高。从国民经济行业大类看,2013年,计算机、通信和其他电子设备制造,汽车制造业,电气机械和器材制造业等3个行业实现新产品销售收入均超过1万亿元,共实现新产品销售收入53108.1亿元,比2008年增长111.6%,占全国规模以上工业企业的41.3%;新产品销售收入占主营业务收入的比重为26.6%,比2008年提高了0.4个百分点。

热点点击

本报北京12月22日讯 记者李万祥报道:今天提请全国人大常委会审议的全国人大常委会执法检查组关于检查《中华人民共和国旅游法》实施情况的报告显示,旅游法实施一年多来开局良好,取得初步成效。但是,实施过程中还存在一些问题,如配套法规制度建设没有及时跟上、旅游综合协调体制机制运行还不到位、旅游市场秩序中的突出问题没有根本好转、旅游资源保护与开发利用的矛盾比较突出、旅游公共服务的能力和水平有待提高等。

据了解,旅游法是本届全国人大常委会审议通过的第一部法律,自2013年10月1日起施行。旅游法的及时出台,为政府依法监管、企业守法经营、游客文明旅游提供了法律保障。

旅游法虽实施一年有余,但旅游市场秩序中仍存在一些“顽疾”。执法检查报告显示,一些不法人员欺行霸市、非法经营、垄断市场等现象在一些地方时有发生,“黑社”、“黑导”、“黑车”问题依然存在,尤其是违法“一日游”问题表现得更为突出;一些旅游经营者规避旅游法规定,将购物场所改头换面变为景区,采取变通手段和隐蔽方式,欺骗或变相强迫消费;一些不法商家甚至采用价格欺诈、商业贿赂等违法手段从事旅游经营,致使“零负团费”、欺客宰客等利益链条难以打破;在一些边境地区,通过旅游渠道从事走私、贩毒、赌博和涉黄等违法行为依然存在。

旅游市场秩序中的突出问题由来已久,成因多重。执法检查报告认为,这些问题涉及多个部门,要想从根本上加以解决,必须加强联合执法、综合治理。公安、工商、价格、交通、质监、旅游等部门要重点查处欺行霸市、垄断市场、非法经营、欺客宰客、强迫消费等违法行为;国土、环保、住建、文化、林业、文物、宗教、旅游等部门要重点解决违法用地、破坏资源、过度开发等违法行为。同时,要坚决清除旅游市场的“害群之马”,不搞“下不为例”,构建文明诚信的市场环境和产业发展环境。

相关 旅游「顽疾」仍需

观点声音

著名经济学家厉以宁——

“蓝领”将成社会中坚力量

本报讯 记者苏琳报道:日前,北京大学光华管理学院名誉院长、著名经济学家厉以宁在北大光华新年论坛上表示,蓝领阶层将与白领一样成为社会中坚力量。

厉以宁说,“好职业”与“坏职业”的区别主要表现在工资、福利、学习与培训机会、被逐步提拔的可能性上。二元劳动市场形成后,一般说来,工作者很少有机会从“坏职业”转到“好职业”,两种职业间跨市场的流动机会很少。

如何缩小二元劳动市场的差距?厉以宁提出,社会流动渠道的通畅是一项重大的改革措施,是符合机会均等原则的,一切职位都应通过一定的资格审查有序进行。凡是够条件的,又在技术考试中合格的,就应被录取、升职。

“蓝领阶层的成长告诉我们,公平和效率是可以同时实现的,二者之间并不是此涨彼消的。此外,只要机会均等,只要劳动者勤于工作、努力学习,走自主创业的道路是会有收获的。”厉以宁说。

金视界

网购进村市场活

12月22日,山东省邹平县长山镇西神坛村的从事电商文具销售的刘兵在配货。据了解,该县从事电商行业的8万多人中有80%分布在农村,农村电商逐步成为邹平县经济新的增长点。

董乃德摄(新华社发)

本版编辑 牛 瑾 徐 达
美 编 吴 迪
本版邮箱 jjrbjrcj@163.com