

新式簿证面纱揭开,小产权房不予转正——

不动产统一登记“靴子落地”

本报记者 祝君壁

/ 热点

不动产统一登记簿证正式面世,意味着酝酿7年之久的《不动产登记暂行条例》即将落地。公众对相关话题的关注,已远远超越了政策本身。房产税是否征?房价能否降?小产权房是否转正?一连串疑问,有的答案已然清晰,有的仍需时间解答——

2月26日,统一的不动产登记簿证正式公布。包括《不动产登记簿》《不动产权证书》及《不动产登记证明》的统一的不动产登记簿证样式,将于3月1日起全面启用。

目前距离《不动产登记暂行条例》正式实施仅剩3天,但已经初步编制完成的《不动产登记暂行条例实施细则》(下称《细则》)至今尚未落地。“《细则》目前仍在征求意见中,虽然不一定能按原定时间在3月1日前出台,但预计不会晚太久。”国土资源部不动产登记局局长王广华告诉《经济日报》记者,“今年会有更多的地区陆续开始启用新的登记簿和新版证书,力争到2015年年底,全国全面颁发新版证书。”

据王广华介绍,不动产登记簿证样式包括《不动产登记簿》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》等。其中《不动产登记簿》记载了不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况;不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况,以及涉及不动产权利限制、提示的事项和其他相关事项。

此外,王广华表示,《不动产权证书》有单一版和集成版两个版本,证书中记载了登记簿的主要信息。“单一版证书记载一个不动产单元上的不动产权利。集成版证书记载同一权利人在同一登记辖区内享有的多个不动产单元上的不动产权利。目前主要采用单一版证书。”而《不动产登记证明》则用于证明不动产抵押权、地役权或者预告登记、异议登记等事项。

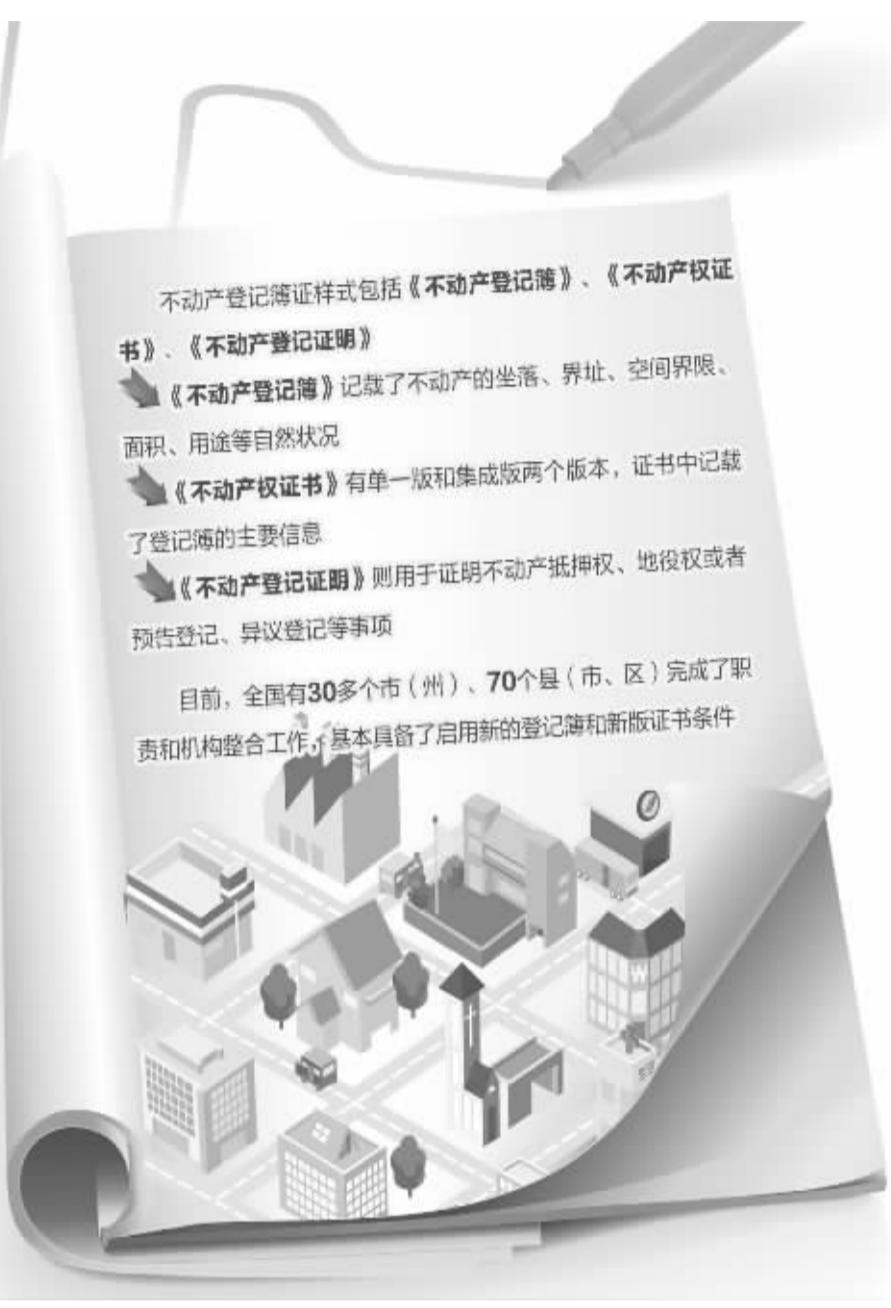
对于新的不动产登记簿证样式(试行)与原有的各类不动产登记簿、证书和

登记证明之间的衔接问题,国土资源部不动产登记局常务副局长冷宏志表示,新证问世,旧证依旧有效,不受任何影响。此外,不动产登记机构要坚持“不变不换”和方便企业群众的原则。也就是说权利不变动,簿证不更换,房地产不变更、不交易,就不用换领新证。

有业内专家表示,职责和机构整合尚不完善,已成为不动产统一登记工作快速推动的掣肘。对此冷宏志表示,“目前,全国有30多个市(州)、70个县(市、区)完成了职责和机构整合工作,基本具备了启用新的登记簿和新版证书条件。”冷宏志告诉记者,“即便如此,启用新的登记簿和新版证书的原则依然是‘成熟一个,启用一个’。”

针对城乡社会普遍关心的小产权房问题,国土资源部有关负责人表示,不动产登记是依法保护不动产所有人权利的法律行动,不可能登记任何不合法的东西。现行法律法规明确,世界普遍实施土地用管制,所以,小产权房不可能予以登记。而对于老百姓最关心的房地产税问题,相关负责人说,尽管不动产统一登记是不动产税收的技术基础,但税收问题只能根据税收法定原则,由国家依法决定。

随着统一不动产登记簿证全面启用,房产、地产的商品房土地70年使用权问题也浮出水面。“土地是不动产的核心。”有专家表示,不动产统一登记是物权法的要求。而物权法还有许多要求有待落实。商品房土地70年使用权到期后怎么办,会在不动产统一登记过程中显化。“随着不动产登记推进,技术问题背后的产权问题会更明晰,依法改革任务也会更明确。”



延伸阅读

房价受影响不大

征收房产税与登记工作无必然联系

本报记者 元 舒

只能根据税法有关要求,依税收法定原则,由国家依法决定。

国土资源部不动产登记局局长王广华表示,没有不动产统一登记,房产税照样可以运转。是否开征、何时开征房产税,与不动产统一登记工作没有必然联系。不动产统一登记的核心功能和目的,在于有效保护不动产权利人的合法财产权。

至于未来会不会产生实际影响,还有待观望。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,不动产登记的作用首先是摸清国内不动产市场的状况,为将来土地供应、市场调整、城市规划、开工建设等提供基础性的参考依据。其次,是使房产交易更安全、更便捷、更顺畅;再次,才是为未来房产税课征提供一个必要条件。

“不动产登记制度对房价的影响没有想象中那么大。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说,“完成登记需要一定时间,房产税、遗产税如何收缴也是未知数。因此,现在谈不动产登记对房价的影响为时过早。即使有影响,那也有限,影响房价的因素主要是供求关系,此外还有税收法律、国家宏观经济走向等。”

/ 财经纵横

Editor's Desk

新政策效应还需慢慢看

许红洲

酝酿7年之久的《不动产登记暂行条例》终于要实施了。人们对不动产登记格外关注的同时,也满怀期待:新政策能否有效拉低高企的房价?能否推进房产税加快实施?能否成为“反腐利器”?

不动产登记对房地产市场的影响到底有多大?从媒体调查采访的结果来看,短期内影响确实有限,并不会让房价快速降低,但中长期作用不小。

尽管近期各地二手房销售量有所增长,但无论是增长速度还是数量,都不如人们想象的那样明显。这是因为,不动产登记最主要的是保护合法产权、防范交易风险,这个制度本身并不会直接影响房价。

但从长期来看,不动产登记的出台,会使房地产市场更加透明规范,并

会推进房产税的实施,这就会给拥有多套住宅的房主带来一定的心理压力。在这种压力下,很多人会出售房产,将房源释放到二手房市场。与此同时,由于持有多套房产的成本和风险上升,会降低一些投资人的房地产投资热情,不再“囤房”,从而改变市场对供求关系的预期。所以不动产统一登记未来会在一定程度上对房价上涨形成压力,将有利于楼市调控长效机制的推出。

在惩治腐败呈高压态势的背景下,不动产统一登记还承载了“以房反腐”的期待。不动产登记出台的主要目的并非反腐,但统一的信息平台能够帮助纪检机关清晰查处集中在房地产市场的贪腐资产和腐败官员,客观上对发现和打击官员腐败将有极大的帮助。

本报记者 林火灿

长假,宏观经济数据可能不会太乐观,4省份面临的下行压力会更大。

黑龙江省常务副省长郝会龙坦言,当前黑龙江正处于结构调整阵痛加剧阶段,自2015年起,黑龙江省原油每年调减产量150万吨,将导致石油和天然气产业增加值连续负增长;钢铁和水泥等行业的产能过剩,将使黑龙江的煤炭产业及与煤相关的产业继续经营困难。

“4省份GDP增速放缓,既与我国经济进入新常态的大环境有关,也与东北地区自身的体制机制性障碍和结构性矛盾有关。如果应对得好,这些挑战将转化为深化改革和实现持续健康发展的重大历史机遇。”徐绍史说。

今年1月份,我国投资继续放缓,价格回落较大,进出口增速进一步下降,发电量和铁路货运量继续走低,这些指标表明,当前我国经济下行压力仍然比较大。

围绕《意见》确定的改革任务,4省份在简政放权、深化国有企业改革、创新驱

动等方面积极主动作为。据初步统计,《意见》涉及的76项重点改革任务中,9项已经基本落实,36项取得重大进展。

徐绍史也坦言,4省份均有不少重点工作尚在推进之中。在一些具体工作中,责任主体的作用还发挥不够,“等靠要”在一些地方还不同程度存在;一些地方过于专注跑资金、跑项目,对重大改革事项和重大政策的先行先试还存在等待、观望和畏难情绪。

“4省份GDP增速放缓,既与我国经济进入新常态的大环境有关,也与东北地区自身的体制机制性障碍和结构性矛盾有关。如果应对得好,这些挑战将转化为深化改革和实现持续健康发展的重大历史机遇。”徐绍史说。

此外,徐绍史还指出,东北地区要紧紧依靠创新驱动,大力培育和发展的增长点,形成新的优势产业,加快发展多元化产业集群,增强抗风险能力。

热点点击

16省份完全退出烟花爆竹生产

本报北京2月26日讯 记者王铁辰从全国危险化学品和烟花爆竹安全监管工作视频会议上获悉:去年危化品和烟花爆竹安全生产形势保持稳定好转,化工和危化品事故起数和死亡人数分别下降20.3%、21.3%;烟花爆竹事故起数和死亡人数同比分别下降21.8%、10.7%。危化品领域全年没有发生重大及以上事故。

在危化品领域,全国油气管道隐患整改率为65.2%,其中6992处需要政企联动协调解决的已整改完成3042处,整改率为43.5%。截至目前,全国已累计搬迁、关闭城镇人口密集区化工企业1242家、转产75家;已完成危化品生产储存装置安全设计诊断整改5786套,完成率达92.56%。

在烟花爆竹领域,去年又有内蒙古、安徽、宁夏、新疆4个省份退出了烟花爆竹生产。目前,全国已有16个省(区、市)完全退出了烟花爆竹生产,241个设区的市、2561个县(市、区)退出烟花爆竹生产。退出烟花爆竹生产的省、市、县分别占全国总数的51.6%、72.4%、89.8%。

国家安全监管总局党组成员、总工程师王浩水认为,虽然危化品、烟花爆竹安全生产工作取得了积极进展,但仍然存在不少问题和薄弱环节,特别是在当前经济下行压力下,化工行业亏损面加大、烟花爆竹需求萎缩带来企业安全投入下降的潜在风险,给安全生产带来不利影响。

王浩水强调,2015年将继续积极推进危化品领域、烟花爆竹行业安全发展,推动和完善安全生产责任体系构建,进一步强化基层监管队伍建设,严格执法检查,推动企业落实安全生产主体责任,提升机械化生产、信息化管理水平,打造本质安全。

2014年——

“长三角”核心区GDP破10万亿元

据新华社南京2月26日电 (记者刘巍巍)2014年长三角经济发展数据新鲜出炉,当年长三角核心区16个城市GDP总量突破10万亿元,增速均值为9.0%。这是无锡市统计局26日在2014年长三角核心区经济发展报告中披露的数据。

统计数据显示,2014年长三角核心区16市实现地区生产总值10.60万亿元,实现规模以上工业总产值突破19万亿元,完成固定资产投资突破5万亿元,实现社会消费品零售总额3.95万亿元,实现进出口总额1.29万亿美元。分析报告指出,2014年,面对错综复杂的国内外经济形势,长三角区域主要经济指标中,绝大多数保持高平台上稳定增长态势。

经济总量再上新台阶的同时,长三角地区增长动力更加协调均衡。2014年长三角核心区全年实现出口总额7422亿美元,增长4.8%,较上年提高3.3个百分点;全年完成固定资产投资5.35万亿元,增长13.4%,较上年回落3.3个百分点;实现社会消费品零售总额3.95万亿元,增长11.3%,较上年回落0.9个百分点。报告分析认为,“一升两降”折射出长三角核心区经济增长“三驾马车”的调整变化情况,作为拉动经济增长的投资、消费、出口,三者之间的增速差距在缩小,增长动力更趋协调。

现场

节后招工火热开场



2月26日,在哈尔滨市抚顺街劳务市场,一求职者在查看招工信息。春节长假后,哈尔滨市一些用工单位开始着手招工,一些农民工没等过完元宵节也赶到城里求职,劳务市场呈现一派繁忙景象。

新华社记者 王建威摄

东北经济下行压力或更大

本报记者 林火灿

“与全国面临的经济形势相比,黑龙江、吉林、辽宁和内蒙古4省份2015年面临的经济下行压力会更大。”在2月26日召开的全面贯彻落实《关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》(简称《意见》)电视电话会议上,国家发展和改革委员会主任徐绍史说。

数据显示,截至2015年春节前,《意见》涉及的139个配套项目总体进展良好,其中竣工项目2个,在建项目58个;累计完成固定资产投资3820亿元。此外,有79个项目正在推进前期工作,其中63个项目有望在2015年开工。

围绕《意见》确定的改革任务,4省份在简政放权、深化国有企业改革、创新驱

动等方面积极主动作为。据初步统计,《意见》涉及的76项重点改革任务中,9项已经基本落实,36项取得重大进展。

徐绍史也坦言,4省份均有不少重点工作尚在推进之中。在一些具体工作中,责任主体的作用还发挥不够,“等靠要”在一些地方还不同程度存在;一些地方过于专注跑资金、跑项目,对重大改革事项和重大政策的先行先试还存在等待、观望和畏难情绪。

“4省份GDP增速放缓,既与我国经济进入新常态的大环境有关,也与东北地区自身的体制机制性障碍和结构性矛盾有关。如果应对得好,这些挑战将转化为深化改革和实现持续健康发展的重大历史机遇。”徐绍史说。

此外,徐绍史还指出,东北地区要紧紧依靠创新驱动,大力培育和发展的增长点,形成新的优势产业,加快发展多元化产业集群,增强抗风险能力。

本版编辑 胡文鹏 李 瞳

美 编 吴 迪