

全面实现不动产统一登记 产权保护更有力

■中国城市报记者 邢 灿

近日,自然资源部部长王广华在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布,我国全面实现不动产统一登记,不动产统一登记制度体系基本成型。

王广华说,我国不动产登记从分散到统一,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,涵盖所有不动产权,积极服务和支撑了经济社会发展,产权保护更加有力,交易安全更有保障,人民群众获得感显著增强,社会主义市场经济的产权基础更加坚实。

全面实现不动产统一登记有何意义?又将如何赋能国家治理现代化?随着不动产统一登记全面实现,热议的房地产税要来了吗?中国城市报记者进行了相关采访和梳理。

便民利民 优化营商环境不止步

不动产统一登记指把以往散落在原国土、住建、海洋、林业等多个部门的不动产登记职责整合在统一平台上。

换言之,以前林木要办林权证,房子要有房产证,土地要办土地证……但现在这些各种不动产都统一办理不动产权证。

2013年3月,党中央、国务院决定建立不动产统一登记机构,提出将分散在多个部门的不动产登记职责整合,实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”改革任务。

今年是不动产统一登记改革实施十周年。十年来,我国累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份,电子证书证明3.3亿多本。

同时,通过推行跨省通办、交房即交证、带押过户等便民利民举措,实现“一窗、一网、一次”甚至“不见面”办证,一般登记和抵押登记实现5个工作日内办结,较2015年压缩83%。

据自然资源部消息,在过去十年中,不动产统一登记改革大致分为两个阶段:

前五年是夯基垒台,截至2017年底全面实现“四统一”改革任务,在新中国历史上第一次实现了不动产统一登记。国家、省、市、县四级联通的不动产登记信息平台建立起来了。

后五年是改革创新、提质增效,不断提升便利化服务水平。不动产统一登记保护产权、保障交易和生态安全、便民利民的作用越来越凸显。

在北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波看来,不动产统一登记有力助推了我

国营商环境优化。世界银行营商环境评价指标体系中,一项重要指标就是“财产登记”。如今相关登记时限在持续压缩,5个工作日内可办结。

据世界银行最新发布的全球营商环境报告,我国营商环境全球排名从2013年的第96位跃升至第31位,已成为全球营商环境进步最快的经济体之一。

谈及不动产统一登记的意义,广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,原来登记职责分散在各个部门,现在归口到一个部门,用统一的登记簿册、登记依据和信息平台来登记,能最大程度便利不动产登记,降低登记成本。

李宇嘉告诉中国城市报记者,不动产统一登记还有利于保障交易安全,维护权利人合法权益。通过对物权统一公示,明晰产权,避免交易过程中出现侵害各方权益的行为,如房屋买卖过程中一房二卖、一房二抵等。

基于上述分析,李宇嘉认为,不动产统一登记将进一步提振市场信心,激发市场活力。投资者对相关领域交易风险的担忧将得以减少,以不动产资产为底层资产的融资活动、金融行为将明显增多。

摸清家底 为决策提供数据支撑

全面实现不动产统一登记被称作“让山山水水也有了‘户口本’”。

分析人士认为,在新时代实现高质量发展的要求下,对资源的管理效率和管理精细度提出了更高的要求。在此情况下,“摸清家底”显得尤为重要。

李宇嘉表示,不动产统一

登记有利于整合散乱在各职能部门之间的不动产碎片信息,摸清不动产“家底”,为政策制定和执行提供基础数据,提高政府治理效率和水平。

楼建波向中国城市报记者表达了相似的观点:“不动产统一登记制度在不断发展和完善中,未来将更方便、更准确地为国家治理和社会治理提供辅助和支撑。”

具体到房地产,诸葛找房数据研究中心首席分析师王小嫻认为,不动产统一登记意味着国内房产信息有统一的平台登记。由于房屋类型较多,产权情况不一,不动产统一登记更多的是一种制度规范性工作,能对全国房屋以及房屋所有权人情况摸底。

在王小嫻看来,不动产统一登记为监测统计分析不动产情况奠定数据基础。短期看,对房地产市场影响较小;长远看,规范化的制度管理和数据,有利于维护房地产市场的稳定。

不动产统一登记具体登记信息包括不动产的自然状况,如土地坐落、面积、用途等;不动产权属状况,如权利人是谁、权利类型是建设用地使用权还是房屋所有权等;不动产权利的限制事项等,如抵押、查封、异议登记等。

楼建波提醒,众多不动产登记信息产生了海量的不动产数据,其中一些数据可能涉及个人隐私、商业秘密或国家安全。运用大数据辅助科学决策和社会治理的同时,如何确保数据安全以及如何依法依规使用数据,应该是未来需要长期关注的问题。

近年来,国家层面不断强化数据安全保障。

2021年9月1日起施行的

《中华人民共和国数据安全法》要求,对数据实行分类分级保护。同年11月1日起施行的《中华人民共和国个人信息保护法》明确,个人信息处理者应当对个人信息的分类管理。同年11月14日公布的《网络数据安全管理条例(征求意见稿)》强调,坚持促进数据开发利用与保障数据安全并重。

热议再起 房地产税要开征了吗

“十四五”规划纲要提出,推进房地产税立法。随着全面实现不动产统一登记,有关房地产税的话题再次受到关注。坊间有观点认为,全面实现不动产统一登记,意味着房地产税即将到来。

对此,王小嫻认为,不动产统一登记是房产税征收的前提条件,全面实现不动产统一登记意味着离房产税的征收更近一步,但并不意味着房地产税即将到来。推行房地产税需要综合考虑多种因素,比如房地产市场、房地产立法等。

谈及二者的关系,王小嫻告诉中国城市报记者,不动产统一登记是房产税征收的前提条件,但不是充分条件。换句话说,房地产税的征收必须做好不动产统一登记的工作,但不动产统一登记的工作完成并不是房地产税同步征收。

李宇嘉表达了相似的观点:“不动产统一登记并不意味着房地产税会到来。它只是房产税征收的物质基础和技术支撑。房产税征收还有很多工作需要做,比如明确免税面积、制定税率、评估不动产价值等,这些工作尚待试点推进。”

2021年10月,第十三届全

国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定,授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。财政部、税务总局有关负责人表示,财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权,起草房地产税试点办法,按程序做好试点各项准备工作。

2022年3月,财政部有关负责人就房地产税改革试点问题答记者问时表示,房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行,一些城市开展了调查摸底和初步研究,但综合考虑各方面的情况,该年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。

当下,是否具备开展试点的条相关件?今年4月以来,新房市场活跃度显示不足。根据中国指数研究院数据,重点50城新房成交面积周度成交面积较3月周均下降20%左右,购房者置业情绪和预期仍不稳固,短期房地产市场仍需要政策支持,当前并非进行房地产税试点的合适时机。

开展房地产税改革试点工作需要具备哪些条件?李宇嘉认为,房地产市场平稳健康发展是首要前提;其次,相关税负应处于合理区间,注意稳定市场预期,避免房地产市场的大起大落;同时,保障其基本住房需求不受房地产税影响;此外,重新梳理税收环节,精简合并相关税种,避免重复征税。

“房地产税的征收目的是完善税收制度,房地产税的征收一定会来,目前只是时间问题。”王小嫻建议,差别化执行房地产税政策,例如按照房产大小以及家庭持有的房产套数确定不同的税收比率,对首套住房家庭给予税收优惠。



广交会第二期出口 成交超45亿美元

广交会第二期集中展示了日用消费品、礼品、家居装饰品等轻工产品,参展企业近1.2万家。截至4月26日闭馆,累计进馆81.5万人次,出口成交超过45亿美元。为顺应行业发展需要,广交会第二期首次增设孕婴童展区,设置展位501个,参展企业382家。图为广交会第二期孕婴童展区吸引境外采购商咨询。

中新社记者 陈楚红摄