

不动产统一登记 都登记啥？跟我们有哪些关系？

自然资源部部长王广华4月25日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。这意味着经过十年努力，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。

从2015年3月1日，国家出台《不动产登记暂行条例》，不动产登记工作全面启动，到2016年1月21日，国家公布《不动产登记暂行条例实施细则》，再到如今，我国全面实现了不动产统一登记。不动产统一登记都登记什么？



此前房产证还有效吗？是否需换发？我们如何查询不动产信息？全面实现不动产统一登记，对于我们每一个人来说，到底意味着什么？

记者日前从自然资源部了解到，我国全面实现不动产统一登记，10年来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。

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及群众最普遍、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。

全面实现不动产统一登记有何深远意义？

历经多年时间，我国全面实现了不动产统一登记，这到底有何深远意义？

中国农业大学土地科学与技术学院教授 朱道林：不动产统一登记实施10年来取得了明显成效，对于保障公民的合法财产权利具有重要意义。对于社会和经济来说，实施不动产统一登记，是构建良好营商环境的重要措施。

不动产统一登记和我们有哪些关系？

不动产统一登记和老百姓有哪些关系？全面实现不动产统一登记，对于我们每一个人来说意味着什么？

中国农业大学土地科学与技术学院教授 朱道林：实施不动产统一登记，与千家万户密切相关。不动产统一登记解决了同一宗不动产分别登记、多次登记的问题，有利于保障公民的合法权益。

此前房产证还有效吗？是否需换发？

全面实现不动产统一登记，此前的房产证还有效吗？是否需换发？

这一点在《不动产登记暂行条例》实施时就已经明确：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》。

房产证与不动产权证书有何相同与不同？

不动产统一登记，关注度最高的莫过于房产证与不动产权证书的关系，两者之间有什么相同点和区别呢？

对于老百姓而言，《不动产权证书》和《房屋所有权证书》也就是我们常说的“房产证”之间，在样式、登记内容以及用途而言并无明显差别。名称由之前的《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。正常的买卖、抵押也都不会受到任何改变和影响。两个“大红本”都是权利人享有权利的法定凭证。

如何查询不动产信息？

具体到每一个人，如何查询不动产信息呢？《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，而这三类主体查询、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、查询目的的说明、申请人的身份材料；利害关系人查询的，提交证实存在利害关系材料。

分析

房地产税开征还会远吗？

专家认为，房地产税短期落地可能性很小

我国全面实现不动产统一登记后，传言已久的房地产税要开征了吗？专家认为，不动产登记完成后，房地产税中的持有环节税已经具备了出台的所有技术条件。不过，房地产税短期落地的可能性很小，但肯定也越来越接近。

有利于房地产长效机制有效落地

58安居客研究院院长张波表示，全国实现不动产统一登记的意义重大，有三点值得关注：

一是为产权保护提供基础。实现不动产统一登记有利于提高资源资产利用效益和社会管理效益，并更好地保护不动产权利人合法财产权，保障不动产交易安全，维护正常的市场交易秩序。通过建立完整、清晰的不动产登记，才可形成全国不动产的全景图，也才能更好健全产权保护制度，并配套以一系列的管理动作。产权保护的前提是不动产登记，有了完备的信息之后才有可能提供相应支撑。

二是有利于房地产长效机制的有效落地。房地产调控的优化也依赖于房产信息的全面化，房地产税的试点也推行要以不动产登记的信息为基础。全国范围的房地产数据联动，有助于摸清全国房地产市场的实际情况。从长远来看，一方面，更加及时、全面、准确的信息，会使得调控政策的出台更加有效和精准；另一方面，这也是推进房产税的必经之路。

三是提升民众的相关办事效率，通过建立不动产统一登记制度，可有效减少政府行政成本，方便企业和群众，减轻当事人的负担。尤其是不少涉及到产权相关的需要分散登记的事务，在统一登记后的操作效率会大大提升。

不动产统一登记是征收房地产税的必需前提

贝壳研究院广州分院院长李茂喆认为，不动产统一登记是征收房地产税的必需前提，但不动产统一登记并不意味着就马上要出台房产税。

首先，不动产统一登记不仅是为了实现征收房产税，其在房地产信息基础建设、产权保护、相关管理上都具有重大意义。其次，不动产统一登记仅是征收房产税的技术基础，此外还有立法方面的问题，虽然近几年强调先个别城市扩大试点再立法，那从现在到试点再到立法

这还是一个非常漫长的过程。再其次是推出试点的时间问题，当下国家经济正处于恢复初期，房地产也才刚刚从低谷开始向上爬，当下完全不具备出台房地产税试点的时机。

有利于市场挤出闲置物业、盘活存量房产

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示，实现不动产统一登记，对于摸清全国住房总量以及个人/家庭拥有的住房数量都有里程碑的意义，是国家实施住房制度改革、搭建新型住房保障体系的重要数据参考。而对于普通居民而言，全国不动产登记联网，意味着大家手里有多少套房产不再是秘密。考虑到未来的房地产税改革试点，多套房产可能的持有成本也是必须考虑的现实问题，因此全面实现不动产统一登记对于市场挤出闲置物业、盘活存量房产也有重要的意义。

房地产税短期落地的可能性很小

中原地产首席分析师张大伟分析认为，之前市场对不动产登记政策和房屋全面登记是否能够如期落地一直存在疑惑，目前来看，政府相关部门在加快推进这一政策落地。一二线城市都出现了大户型二手房上市增加的现象。随着不动产登记的全面完成，这一信号将影响市场走势。

张大伟指出，不动产登记本身并不是房地产调控，目的也并非反腐。但这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件，对市场影响将非常大。

“不动产统一登记后，房产税才可能全面落地”。张大伟表示，之前不动产登记推进面临两大阻力。首先涉及到个人私有财产或者隐私，人们不愿意配合，这与国人“有财不外露”的观念有关，同时也担忧个人财产信息泄露。另外一个阻力是人为因素，一些地方或部门属于拥有多套住房的群体，进行不动产统一登记、住房信息联网，无异于打破既得利益，所以大多不愿主动配合联网工作。

张大伟指出，市场对房地产税的影响已经有所消化。从过去一年不动产登记的落地进程看，执行力度低于市场预期，房地产税短期落地的可能性很小，但肯定也越来越接近。据央视新闻、《南方都市报》《成都商报》