

《中华人民共和国不动产权证书》样本封面。

新华社发

不动产登记了，将会影响我们什么？

——统一不动产登记簿证引出的话题

统一的不动产登记簿证26日正式公布。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3月1日起全面启用。围绕这件事儿，一系列原生衍生的不动产登记话题再难回避。

要换新证吗，对我们的本本影响几何？

对大多数人来说，各种本本含金量最高的就是不动产证书——城市商品房、农村宅基地“房本”，耕地及山水林田湖海使用权或承包经营证书等。全国启用统一不动产簿证，对我们这些“宝贝”影响几何？

“不动产登记暂行条例”全面实施要有一个过程。条例实施后，无论是依法颁发的新版证书，还是因没有完成职责和机构整合，不具备颁发新版证书条件，继续颁发的各类旧版证书；以及条例实施前分散

登记时依法颁发的各类证书，都继续有效。新版证书和旧版证书在一段时间内并行使用。”国土资源部地籍管理司司长（不动产登记局局长）王广华反复对记者强调，“希望每一条稿子都能把这个说清楚。”

作为不动产统一登记的核心内容，簿证统一后，物权变动情况才能统一规范反映，物权才能得到统一的严格保护。”簿证不统一，不动产产权就无法统一公示，可能出现权利交叉和冲突，不动产登记公示公

信的效力就会打折扣，物权也可能得不到切实保护，还会引起纠纷和矛盾。”王广华强调，簿证统一了，无论哪个地方登记的不动产，进行交易时，当事人都会有统一、可以信任的依据，良好秩序才能得以有效建立。“簿证不统一，在不同地方有不同登记簿和多个证书，就可能出现一房一地多卖，产生交易风险，影响交易安全。”消除分散登记模式下证书不统一的弊端，将便民利民，减少行政成本。证书统一

了，老百姓领证成本会降低。原来分散登记簿和证书中很多内容重复，浪费行政成本，也容易出现错误，给权利人造成不必要的麻烦。“不动产登记机构要坚持‘不变不换’和方便企业群众原则，权利不变动，簿证不更换，依法办理变更、转移等登记工作时，逐步更换为新的不动产登记簿证。”国土资源部不动产登记局常务副局长冷宏志强调，各地不得强制当事人更换不动产证书和登记证明，增加企业和群众负担。

会出现抛售吗，对楼市影响几何？

“不动产统一登记马上要实施了，你说，有多套房子的人会不会抛售？如果抛了，房价会不会因此而降下来呢？”30岁的郑州居民蒋如林已经结婚生子，目前仍租房居住，一直等着出手买房时机。

蒋如林的问题颇具代表性。尽管实施不动产统一登记的初衷并非降房价，但不可否认其对房地产市场的客观影响。借助不动产统一登记，个人住房信息“家庭”不

现状有望得到改变。事实上，缺乏准确可查询的信息，一直困扰我国住房和房地产调控。一位地方基层干部说：“每个家庭有几套房、多大面积都搞不清楚，制定调控政策不仅很困难，而且容易发生偏差。”

中原地产首席分析师张大伟说：“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。”

目前我国房地产行业进入存量调整阶段，区域分化明显，“去库存”将是2015年市场的主基调。根据国家统计局数据，2014年末，全国商品房待售面积再创新高，达6.2亿平方米，比2013年末增加1.3亿平方米，住宅待售面积超过4亿平方米。

尽管部分市场研究机构预计，随着不动产登记加速，大户型二手房供应将继续增加，可能会导致部分持有多套房业主挂

牌增多，但对于整个房地产市场不会产生过大影响。

中国房地产协会名誉副会长朱中一认为，不动产登记和个人住房信息联网是房地产长效调控机制最基础内容，但房价主要还是由供求、预期等因素决定，不动产登记制度本身不会对房价产生太大影响。部分受访专家认为，条例实施将使决策更为科学、精准，有利于构建房地产市场健康发展的长效机制。

不动产登记落地了，房地产税那只靴子呢？

针对房地产税山雨欲来的报道，不动产登记局负责人说，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法有关要求，依税法法定原则，由国家依法决定。

作为不动产登记的热门衍生话题之一，不动产登记与房地产税征收间的关系在一轮轮激辩中愈加明朗。毋庸置疑，不动产登记是房地产税征收必要的技术条件，对房产征收保有环节的税总得先搞清楚每个人究竟有多少套房。同时，不动产

登记的信息支撑，也将让房屋转让交易环节的契税、个税等征管得到加强。

不动产登记靴子落地后，会有人出于房地产税渐行渐近原因，将拥有的多套房出售，因为从已释放改革信号看，房地产税征收会保障居民基本住房诉求，主要锁定多余房产，房产越多保有环节的税负将越重。

中国社科院副研究员陈飞说：“不动产统一登记的实施，意味着房地产税征收脚步日益临近，对于商品房投机者将是很大力度的打击，会逼迫部分空置房进入市场，可

以有效降低已售住房空置率。”

当然，房地产税征收的技术条件不仅包括详细了解每个人究竟拥有多少房产，还包括房地产的评估技术等。更为复杂的税制设计，究竟什么算是居民基本住房诉求，按套征收还是按平方米征收更合理？……种种问题牵一发动全身，需要全面考量。

众所周知，立法是目前房地产税改革的路径。这项改革将由全国人大常委会牵头，加强调研，扎实推进。这是说，房地

产税征收将主要取决于立法进程，取决于取得改革共识、减少阻力、协调关系的进程。不会一蹴而就，但会在预期轨道上前行。

一些专家也认为，技术条件并非房地产税征收不可逾越的障碍，更重要的是让这一税种的征收有理有据。与我国增值税、营业税等绝大部分含在价格中的间接税相比，有明显直接税性质的房地产税如何“直接”从百姓口袋中拿钱，恐怕还与税收法定、预算透明等大主题改革紧密相连。

产权话题难止，“小产权房”怎么办？商品房70年后怎么办？

针对不少城市居民（当然也有城郊农村居民）较关心的“小产权房”问题，国土资源部有关负责人26日表示，不动产登记是按物权法要求，依法保护不动产权利人权益的行动，不可能登记不合法的东西。我国现行法律法规条文明确，世界上普遍实施土地用途管制。“所以‘小产权房’不可能予以登记，更不可能通过合法登记‘漂白’。”

“不动产统一登记是物权法等上位法

的明确要求。这是一项法定行动。有关‘小产权房’问题，法律法规条文明确，国土资源等有关部门三令五申。讨论不动产登记，只能在法律轨道上进行。”王广华说。

国土资源部印发的《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》强调，必须严格规范农村集体土地确权登记发证行为，严禁搞虚假土地登记，严禁对违法用地未经依法处理就登记发证。“对于借

户籍制度改革或者擅自通过‘村改居’等方式非法法定征收程序将农民集体土地转为国有土地、农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设、城镇居民在农村购置宅基地、农民住宅或‘小产权房’等违法用地，不得登记发证。”

随着统一不动产登记簿证全面启用，另一个问题浮出水面——房产、地产统一登记突显商品房土地70年使用权问题。

“土地是不动产的核心。我国经济发展很多问题，核心就是土地。”中国社会科学院研究员杨重光说，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，登记这一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。”

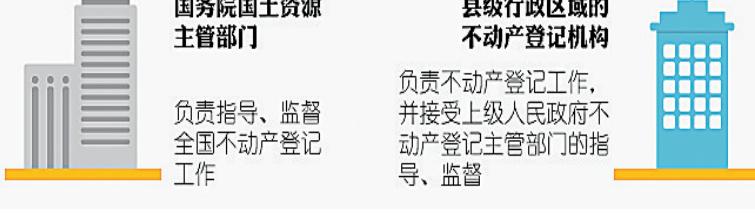
（新华社北京2月26日电）

一图告诉你不动产登记怎么登记

哪些要登记？



去哪儿登记？



怎么样登记？



为啥要登记？



咱的旧证怎么办？

为不增加行政成本，不增加企业和百姓负担，各种旧的不动产证书依然有效，不动产变更不登记，就不用换领新证。

银达贷款

省金融办批准的正规贷款公司专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款

国贸玉沙路66775888 13907566137

典当

全国首家典当连锁集团

银达典当历经20年诚信创业，已在海口三亚北京上海深圳等地设有20家分公司，现为开发商办理土地、房产项目大额贷款。并办理个人房产汽车证券黄金等小额贷款。

海口:国贸玉沙路海鸥大厦一层 68541188 68541288 13307529139 三亚公司:三亚解放路第三市场旁 电话:88558868 13518885998

急用钱—找银达

省金融办批准的正规贷款公司

专业办理贷款 利息低 可当日放款