

自然资源部部长王广华在日前举行的全国自然资源和不产权确权登记工作会议上表示,经过10年不懈努力,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。

自2013年3月《国务院机构改革和职能转变方案》明确提出建立不动产统一登记制度,至今已整整10年。10年来,不动产登记从分散到统一,为经济社会发展提供了坚实的产权保护。如今,登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”已全面实现落地,不动产登记越来越便利。

# 摸清不动产“家底” 意义几何?

## 成效

▶目前,全国约3000个大厅、4万个窗口、10万人的登记队伍,每天为40万群众和企业提供各类登记服务,10年来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;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。

▶全面完成易地扶贫搬迁安置住房不动产登记,全国258.18万套建档立卡户安置住房实现“应登尽登”,960万搬迁群众拿到“红本本”;推动化解历史遗留问题,解决了1100多万套房屋办证问题,惠及2600多万群众;基本完成农垦国有土地确权登记,登记面积4.13亿亩,登记率达96.2%,释放了国有农垦改革发展活力。

▶此外,积极推动自然资源统一确权登记制度落地,以点带面,对水流、森林、山岭、草原等自然资源进行确权登记。持续加强登记人员队伍建设,稳步提升登记服务能力水平,深化“放管服”改革和优化营商环境,实行信息、流程或人员集成,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%。不断完善确权登记法治保障和技术手段,不动产统一登记制度体系基本成型,信息平台运行平稳,不断健全完善。

## 意义

■**严管保护产权。**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,明晰产权、定分止争,依法对重大财产权进行统一、严格的保护,避免不同类型的权利交叉重叠,企业、群众权益受损。

■**保障交易安全。**通过不动产统一登记,对各类物权进行统一公示,为不动产交易双方提供权威有效的不动产权利信息,减少交易信息不对称、相互不信任等制度性交易成本。

■**方便企业群众。**过去分散登记,有几个权利就得跑几个部门,提交几套材料,企业和群众来回跑路、重复提交材料、领取多个证书。通过不动产统一登记,群众只需跑一个部门、交一次材料、领取一个证。

■**提高行政效能。**将分散在多个部门的登记职责整合在一个部门,减少人、财、物重复投入,降低政府行政成本,提高服务效能。

## 专家解读

北京大学法学院教授楼建波:

不动产统一登记本身不是为了开征房地产税,是为了保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权。物权保护制度与税收征管制度是两种不同的制

度安排,实施不动产统一登记制度的目的不是为了征收房地产税,但实施不动产统一登记可以辅助支撑更好地开展税费的征收工作。

北京理工大学法学院教授、民法典研究中心主任孟强:

我国全面实现不动产统一登记,其中的重点在“实现”二字。这意味着,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,在全国范围内做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”,形成全国统一的信息网络。

中国农业大学土地资源管理系主任朱道林:

房价受各种因素的影响,包括经济形势、金融的环境,供求关系乃至相应的政策等。之所以进行不动产统一登记,是把

原来分散在不同部门的登记整合在一个平台一个系统一套证下面,可能对房价的影响并不是那么明显。

北京市物权法学会副会长毕文强:

民法典要求国家对不动产实行统一登记制度,这个目标现在已经实现,下一步,肯定会推动不动产统一登记制度向更高

层面的法治化迈进。而更高层面的法治化,颁布实施不动产登记法是题中应有之义。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉:

开展不动产统一登记,首要的意义就在于落实物权法,保障不动产交易安全,保护不动产权利人的合法财产权;其次,整合

散落在各职能部门之间的不动产信息,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。

## 相关新闻

### 农村不动产登记加快推进 3至5年完成房地一体宅基地确权登记颁证

我国将进一步加快推进农村不动产确权登记,以保障农民土地权利,激活乡村资源要素,助力乡村振兴。

王广华日前在全国自然资源和不产权确权登记工作会议上说,按中央农村工作会议要求,要扎实做好第二轮承包期再延长30年的各项工作,确保大多数农户原有承包权保持稳定、顺利延包。同时稳步推进农村宅基地制度改革试点,深化农村集体经营性建设用地入市试点。

王广华指出,要强化农村集体所有制根基保障,实现农民土地权利,激活农村资源要素统一起来,围绕基本实现城乡不动产统一登记全覆盖,固底板、补短板,稳妥做好土地承包经营权和土地经营权登记,加快完成农村集体土地所有权确权登记成果更新汇交,用3至5年时间完成房地一体宅基地确权登记颁证。

王广华要求积极推动土地承包经营权、土地经营权纳入统一登记,抓紧发文部署,推进数据共享,建立承包经营权不动产权数据库,做好不动产统一登记与土地承包合同管理的有序衔接。年底前要完成集体土地所有权确权登记成果更新汇交,建立健全“日常+定期”的更新完善机制。农村集体经营性建设用地入市试点地区,要加快推进集体建设用地确权登记,未完成集体土地所有权和集体建设用地使用权确权登记的,不得纳入入市范围。

根据要求,对于宅基地已登记的年底前要完成汇交入库,未登记但已调查的先汇交数据,登记后再更新;农村宅基地制度改革试点地区要在2024年4月前基本完成房地一体确权登记并汇交入库;其他未完成的地区要结合实际,先易后难,加快推进。



## 如何查询不动产信息?

根据《不动产登记暂行条例实施细则》,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。

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的材料。

## 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。

## 此前房产证还有效吗?

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区别?

《不动产权证书》和《房屋所有权证书》(房产证)在样式、登记内容及用途而言并无明显差别。

名称上由之前的《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未有改变。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,对于正常的买卖、抵押也都不会受到任何改变和影响。两个证书都是权利人享有权利的法定凭证。

## 不动产统一登记大事记

2013年3月

《国务院机构改革和职能转变方案》提出“建立不动产统一登记制度”。

2014年5月

不动产登记局挂牌成立,标志着统一的不动产登记机构正式组建。

2015年3月

《不动产登记暂行条例》实施的同一天,江苏徐州、四川泸州和江西崇义等地分别颁发全国第一批不动产权证书。

2016年1月

《不动产登记暂行条例实施细则》发布,标志着不动产统一登记制度开始全面实施落地。

2018年6月

自然资源部宣布,全国统一的不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网,我国不动产登记体系进入到全面运行阶段。

2023年4月

自然资源部部长王广华在全国自然资源和不产权确权登记工作会议上宣布,我国全面实现不动产统一登记。

