

## 建立不动产统一登记，短期仍需平常心

2014年1月13日

CRIC 研究中心

[www.yanjiu.cric.com](http://www.yanjiu.cric.com)

研究员/ 杨科伟

对不动产统一登记，并建立统一的不动产信息登记与发布平台，在《物权法》中虽然早已有原则性规定，但具体的落实细则和操作流程的规范设立一直没有迈出实质性步伐。2013年11月20日，国务院常务会议决定，整合分散在多个部门的不动产登记职责，由国土资源部承担全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，并建立不动产登记信息管理基础平台。2014年1月11日，国土资源部副部长徐德明在2014年全国国土资源工作会议上表示，为实施以土地为核心的不动产统一登记制度，协调有关部门逐个落实统一登记机构、统一登记依据、统一登记簿证、统一登记信息平台这四项主要内容。建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局。不动产统一登记制度的加速推进，在犹如“惊弓之鸟”的房地产市场内引起轩然大波。

### 不动产统一登记是基础性数据工作，以土地为核心

对一般人来说，土地和房屋是最常见的不动产，也包括草原、林地、海域等，而土地又最为核心，不动产的权利确认实行登记公示原则。但一直以来，我国不动产登记制度极不统一，登记机构涉及众多部门，之间信息相互孤立，造成这一重要数据库的缺位，也不利于产权人明确产权关系，保护不动产权利人合法财产权，不动产统一登记制度的加速推行正是在这一背景下应运而生。

此次国务院决定整合不动产登记职责，理顺部门职责关系，建立不动产登记信息管理基础平台，由国土资源部负责不动产统一登记职责。作为一项重要的基础性数据工程，不动产统一登记类似于人口普查、经济普查这种工作。通过明确个人、家庭不动产情况而掌握国家宏观经济基本数据的同时，也再次对个人财产权利的保护设立统一的制度保障。

不动产的天然属性又决定了其必然以土地为核心。在此次的全国国土资源工作会国土部也表示,逐步以全国土地登记信息动态监管查询系统为基础,整合推进不动产统一登记信息管理基础平台和查询服务系统建设,推进信息共享。抓紧制定统一的登记簿和证书等登记文书,研究编制不动产产权产籍调查规程和相关标准。进一步加快农村地籍调查和农村土地确权登记颁证,完善确权政策,落实所有者和使用者的土地权益,与不动产统一登记做好衔接,同时积极推进农村土地产权制度改革,引导土地股份制改革。

### **不动产登记并非新生,短期难对房地产市场趋势产生显著影响**

对房地产市场而言,不动产统一登记制度并非全新的创设性制度。一直以来,新增的土地和房屋统一的确权登记在一、二线城市及部分三、四线城市就已经施行,相当一部分一、二线城市甚至对当地存量不动产情况和权利梳理也已经非常清晰,房地产领域的不动产统一登记工作在各地落实层面上没有根本性的难点。既然不是新生事物,房地产市场也对此并不陌生,制度本身对市场趋势的影响甚微。

如前所述,不动产统一登记制度作为一项基础性的数据工作,其威力更多在于数据未来如何应用?这又是另一个层面的新课题。信息登记并不必然会带来信息有效利用,目前首当其冲的难点当属在全国层面上的不动产信息联网公开。早在4年前的住建部就开始组织全国住房信息联网的工作,2010年曾要求次年底实现40个城市完成联网,2012年也曾要求次年底300个城市完成联网,而如今2013年也已过去,考虑到这其中牵扯到中央地方的各种博弈、各城市住房信息采集指标的各种不统一等诸多方面因素,一个城市个人住房信息系统的建立都依然云里雾里,不动产登记信息利用更需要从长计议了。

不动产统一登记这项制度要发挥实质性的作用,必须首先实现全国不动产信息联网公开,对数据的使用对象、广度和深度等做统一部署,否则将无从说起。作为一项基础性的工作,数据库的建立才是万里长征的第一步,虽然这一制度的意义和影响是长期而深远的,但实在没有理由对其过分解读,更不能对其远景寄予太高的厚望。对房地产市场趋势改变更是难以起到立杆见影的效果,短期内依然仅能对其抱有一颗平常心。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。