

不动产统一登记提速前行，房市调控长效机制加快完善

2013年11月21日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/ 杨晨青、陈开朝

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。对此，各界强烈预期：我国不动产统一登记将提速前行，房市调控长效机制加快完善。

显示了新一届领导人推进改革的坚定决心和高超智慧

➤ 不动产统一登记系统长期缺位，一直是政治和经济关键领域改革停滞的替罪羔羊

截至目前，随着改革进入深水期，诸多关键领域进入了“啃骨头”、“钉钉子”的阶段。相关的瓶颈呈现出共性特征，如官员财产公开、房产税，至今难以全面推广，其原因都是我国还没有建立全国统一的不动产登记系统。

这样一个看似不复杂的工作，其推进却举步维艰。以其中关键的住房不动产登记为例，目前全国各地住建部门都有翔实的个人住房登记资料，联网的技术难度不大。而事实上，住建部自2010年开始推进全国个人住房联网系统，自今仍为完成投入运行。其中原因还是既得利益集团的极力夸大推行的难度，以及地方政府的积极不配合。按这样的进度，再过3-5年，全国住房联网系统可能仍因种种“缺陷”而不能“正常运作”。同理，不动产统一登记系统将依旧缺位，继续成为相关改革不作为的替罪羔羊。

➤ 借跨部门整合实现跨区域整合显示高超政治智慧

一直以来，符合时代发展趋势的改革总能让大部分人“叫好”，同时又会让小部分人“叫痛”。改革的攻坚，主要是要针对那一小部分“叫痛”的利益集团藩篱进行清障。

显然，这次中央在找准问题之后，不再将不动产登记继续在部门体系中进行。而是用一种高超的智慧，以一种统揽全局的视野，让一个部门来承担所有的不动产登记工作。这样，看似为了消除部门间的藩篱，实际上，是意在消除各地方政府的种种阻扰。对此，我们必须深入体会决定里一句非常关键的话：**各地在中央统一监督指导下，结合本地实际，将不动产登记职责统一到一个部门。**也即各地可以根据实际情况，将不动产统一登记工作组归口到住建、国土，或其他部门。但不管何种形式，这个工作组显然直接受中央的直线监督领导。这样就可跳出各种利益集团的藩篱，中央将可以积极作为的态度全力推进，让全国不动产统一登记系统提速建成。

清除了改革的一大障碍，夯实了房市调控长效机制的基石

建立全国不动产统一登记系统和管理体制，其意义并不仅局限于完善房市调控长效机制，而是涉及众多关键领域改革的一项全局性、基础性工作。

➤ 助推政治经济体制深水改革，提高政府治理效率和水平

全国不动产统一登记系统和管理体制建立以后，可对非房市调控领域改革形成多方的支撑：首先，进一步转变政府职能，最大限度减少政府对微观事务的管理，提高政府治理效率；其次，有助完善官员反腐机制，全国不动产统一登记系统的建成之日，相信全国官员财产公开制度也将不日推行；再者，保护不动产权利人合法财产权，有助于建立产权清晰、高效流转的全国统一不动产交易市场，进一步完善社会主义市场经济体制；还有，是新一轮土改的基础性工作，宏大的新型城镇化建设将因此打开局面，进入蓬勃发展期……

➤ 夯实楼市调控长效机制基石，增强了调控的科学性、针对性、有效性

显然，全国统一的不动产登记系统的建成，必将大大提高楼市调控的科学性、针对性、有效性。首先，它是楼市调控长效机制最基础的工作。无论是住房信息联网还是房产税政策，都需要以此为基础。如果不动产登记系统能够建立，房产税的推进将会明显加速。因此，不动产登记条例的出台，对于房地产市场是一个利好，有利于推动楼市调控去“行政化”。其次，建立不动产统一登记制度有利于房地产调控的政策

针对性和有效性。目前，中央层面的政策制定者对全国的不动产分布情况不清晰，以及不同城市间的不动产信息查询并非完全通畅，都使一些调控政策在制定上带有盲目性，从而在执行上不能达到预期效果。比如楼市限购政策，监管部门不知道每个城市的购房者情况，并没有针对性地根据不同城市的实际情况制定不同的限购标准，实际效果参差不齐。而有了全国不动产统一登记系统后，监管层可以组建一个研究小组专门对全国和各个城市的不动产信息进行深入挖掘，制定出针对不同收入群体、区域制定差别性政策，从而提高房市调控的针对性，做到精准的“点对点”调控。

➤ **加快房地产税立法进度，提高房产税政策试点的有效性**

在全国统一的不动产登记系统建成后，房地产税将进入一个重要的更新换代时期，房地产税立法的进程也将加快。目前，我国涉及房地产的税种繁多，很多都有重复征税的现象。比如，土地增值税和企业所得税计算的标准高度重叠；而房产税可以看作是土地出让金的一种分期方式。在这样一个关系国计民生的领域，有必要对之加以全面的梳理，去掉一些不重要的税种；对于重复的税种，如有共存的必要，也要精准计算，合理分配税负。

而时下关注的热点——房产税，因为目前相关试点城市还处在“顶层规划下的摸石头过河阶段”，到底何种版本的房产税政策最有效目前尚未得知。因此，离全国推行统一的房产税政策预计还有一段时间，未来1年内可能依旧是继续扩大试点的面。但全国统一不动产登记系统的建成，可以提高各个城市房产税政策的有效性和针对性。比如，人口承载潜力较大的城市可以放开外省的首套和改善需求，在配合放开户籍政策，将外流流动人口转化为本市户籍人口，如果没有全国统一不动产登记系统，就可能做不到这点。

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。