



全面实现不动产统一登记！ 释放什么信号？对普通人有何影响？

4月25日，据新华社消息，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。 据《南风窗》

不动产统一登记摸清不动产“家底”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，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碎片信息，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。开展不动产统一登记，其最大的意义在于为现代国家公共财政提供基础，也为我国未来税制改革奠定基础。

中指研究院指出，早期我国土地、草原、林木等每一类不动产都有相应的登记体系和证书标准，容易产生管理冗杂、不动产权利纠纷等问题。早在2007年颁布的《物权法》中，就正式提出不动产统一登记制度。

2013年3月，《国务院机构改革和职能转变方案》提出“加强基础性制度建设，建立不动产统一登记制度”，同年11月国务院常务会议决定

将分散在多个部门的不动产登记职责整合，并提出统一登记机构、统一登记簿册、统一登记依据和统一信息平台“四统一”改革任务。

2016年，国土资源部官网发布《不动产登记暂行条例实施细则》，标志着不动产统一登记制度开始全面实施落地。2018年，自然资源部宣布不动产登记信息管理基础平台已实现全国联网。

中国财政科学研究院研究员贾康指出，不动产统一登记是此前就明确要做的事，现在官方正式宣布我国全面实现不动产统一登记，肯定有自己内部的特定考虑，但从官方信息看，并没有联系到具体的改革管理等方面。

贾康认为，从国家的现代化治理视角来看，不动产统一登记的工作是非做不可的基础性工作，在政策优化、推进改革、管理调控等方面，都需要先将情况全面真实掌握。

和百姓还有哪些关系？

除了房地产税，不动产登记和百姓还有哪些关系？据梳理，不动产登记工作完成后，市民不需多跑腿，在指定办公地点就能一步查询，避免产权交叉或冲突。不动产统一登记是一系列重大改革的基础，比如赋予农民更多财产权利，保障农户宅基地用益物权，建立城乡统一的建设用地市场、集体经营性建设用地“农地入市”等。

不动产登记推出后，房价是否会下跌？很多人认为，不动产登记将成为让房价快速下跌的一剂猛药。对此，相关专家对记者表示，不动产登记制度的出台对房价的影响没有想象中那么大，因为不动产登记制度并不直接影响房价。中国农业大学土地资源管理系主任朱道林称：“这次我们国家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，把它整合在一个平台一个系统一套证下面，它可能对房价的影响并不是那么明显。房价本身也是受各种因素的影响，包括经济形势、金融的环境、供求关系乃至相应的政策等等。”

与房地产税有何关系

全国不动产统一登记与房地产税有何关系？贾康提到，全面实现不动产统一登记从逻辑上联系到以后推进房地产税改革，作为基础信息的支撑这是毫无疑问的，但当前公布全面实现不动产统一登记是不是马上就会有房地产税改革的动作，只能等官方具体的落实方案。

中指研究院市场研究总监陈文静提到，征收房地产税的前置条件就包括全国不动产统一登记和全国联网，本次自然资源部指出我国全面实现不动产统一登记，也就意味着房地产税征收的前提条件进一步完善。但从当前房地产市场行情来看，一季度全国房地产市场有所修复，开发投资、新开工等供给端指标恢复仍显疲弱，房地产对于宏观经济的拖累效应仍在。4月以来，新房市场活跃度显示不足，根据中指数据，重点50城新房成交面积周度成交面积较3月周均下降20%左右，购房者置业情绪和预期仍不稳固，短期房地产市场仍需要政策支持，当前并不是进行房地产税试点的合适时机。

在上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰看来，目前而言，全面实

现不动产统一登记与房地产税开征之间还没有太大的必然关系。房地产税是地方税，此前，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，而不动产统一登记并不完全是住宅，而是涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度，因此不必要过度解读。只能说不动产统一登记是未来房地产税开征的一个技术支持，至于房地产税在什么时间什么节点来做，需要综合考量多方面条件，包括市场环境、制度配套、公众的认可度等。

首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院研究员、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为，全面实现不动产统一登记是大势所趋，为全面充分掌握房地产信息和科学决策提供了基础，也为存量房地产税的征收提供了条件。但目前楼市低迷，还需要采取众多支持楼市的政策出台，以促进楼市回暖和实现良性循环。当前不宜增加税收，而是应该减免税收。未来是否征收，征收多少，也应该从整个房地产税负角度考虑是否征收，总体来看，加上土地出让金，整个房地产的税负并不轻，不应一味增加税收负担。

