

# 我国全面实现不动产统一登记意味着什么？

房地产市场再次重磅传来消息。

4月25日，自然资源部部长在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，中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。

## “全面实现”，为何是重大突破？

业内分析认为，全面实现不动产统一登记是重大制度性突破，其中最大的突破点便是“全面实现”。

“过去各地也逐渐推进了不动产登记工作，但是鉴于城乡差异、房产之间的差异，所以技术层面需要时间逐渐探索。”易居研究院研究总监严跃进指出。

据中指研究院市场研究总监陈文静介绍，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。

后在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，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

2016年，原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。

经过十年努力，我国全面实现了不动产统一登记，实现了新的突破。

“该制度下，从房到地、从城到乡、从局部到大市场，真正构建了系统全面的产权登记制度，对于整合房地产领域各类资源，同时加强各类信息互通和利用等都具有积极的作用。”严跃进表示。

## “统一登记”，好处都有什么？

实现不动产登记统一的最大作用，自然是有利于提高不动产交易效率，更好地保障不动产权利人的合法权益。

首先体现在为产权保护提供基础。“产权保护的前提是不动产登记，有了完备的信息之后才有可能提供相应支撑。”58安居客研究院院长张波指出，建立了完整、清晰的不动产登记，才可形成全国不动产的全景图，也才能更好健全产权保护制度，并配套一系列的管理动作。

“从而将有利于减少权属纠纷，有利于更好地保护不动产权利人合法财产权。”陈文静也认为，不动产统一登记将整体上提高资源资产利用效益和社会管理效益。

其次，体现在提升相关业务的办事效率，主要表现为有效减少政府行政成本，提高登记质量，方便企业和群众，减轻当事人负担等。

“尤其是不少涉及到产权相关的需要分散登记的事务，在统一登记后的操作效率会大大提升。”张波表示。

从国家层面来说，全国范围的房地产数据联动有助于摸清全国房地产市场的实际情况。房地产调控的优化也依赖于房产信息的全面化，会使得调控政策的出台更加有效和精准，自然也有利于房地产长效机制的有效落地。

“我们可以理解为全国房产信息实现了互通，这是一项重要的制度工作。”严跃进表示，我们目前所关注的自然资源规划、房地产

信息各地互通、各地房地产制度的口径更好统一等，都有了更强的基础。

## 与房地产税有啥关系？

“我认为，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，这为我国未来税制改革奠定基础。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

他进一步解释，不动产统一登记是建立和实施不动产税制的前提和基础，也是落实《物权法》“物权法定、公示公信”原则的途径。

“经过法定程序的登记，不动产拥有者对于不动产事实上拥有了所有权（不管是农村的宅基地，还是城市的商品住宅），也就具备了征收不动产税的基础。”李宇嘉说。

但是，“不能简单理解为要征收房地产税，因为不动产登记制度不是简单的征税概念，它的出发点要更广；但反过来，不动产统一登记后，房地产税等工作开展会更加顺畅和容易。”严跃进表示。

陈文静进一步指出，全国不动产统一登记是征收房地产税的重要基础，但短期征税预期不高。

她表示，我国全面实现不动产统一登记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却仍显疲弱。根据中指数据，4月以来新房市场活跃度显不足，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。”陈文静认为。

（据中新社电）



## 天津首个高校出入境事务服务中心启用

4月26日，在天津工业大学出入境事务服务中心，天津市公安局出入境管理局民警协助留学生通过网上系统进行境外人员临时住宿登记。当日，天津工业大学出入境事务服务中心正式挂牌启用，该中心是天津市公安局出入境管理局在天津市高校内设立的首个出入境事务服务中心，设置了中国公民出国（境）服务、外国人签证证件服务和外国留学生生活、教学服务等窗口。

新华社发

## 旅美大熊猫“丫丫”启程回国

新华社美国孟菲斯4月26日电 雌性大熊猫“丫丫”当地时间26日上午启程离开美国田纳西州孟菲斯动物园，踏上回国旅程。

当天上午，运载“丫丫”的专车驶离孟菲斯动物园前往机场，骑警在专车前开道。据悉，“丫丫”将由专机运送回国，落地上海。

近期，美国许多民众前往孟菲斯动物园向“丫丫”道别。来自俄亥俄州阿克伦市的瑞内·丹奇克接受新华社记者采访时说，她祝愿“丫丫”旅途平安顺利，希望未来有机会到中国看望“丫丫”以及其他大熊猫。

孟菲斯动物园发言人丽贝卡·温切斯特表示，大熊猫给孟菲斯动物园以及孟菲斯市留下的印记将长期存在，人们会十分想念“丫丫”。

孟菲斯动物园于2003年4月迎来大熊猫。这家动物园同中国动物园协会之间的相关合作协议今年到期。