



湖南探索

6月10日

省国土资源厅宣布:浏阳、澧县和芷江列为全省不动产登记省级试点地。

7月15日

省国土资源厅称,我省将用三年时间建立不动产统一登记制度,国土证房产证等有望合一。

7月16日

省国土资源厅正式向省政府报送申请,建立省级不动产统一登记联席会议制度。

# 不动产登记试点遇整合博弈难题

## 全省三地试点近两月调查:机构归属,无法可依成困境

### 新闻前奏

#### 不动产登记条例或年底前出台

期待已久的不动产登记终于要动真格的了。

7月30日,李克强总理主持召开国务院常务会议讨论了《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》。

此“征求意见稿”将向社会公开征求意见后,再推进相关法律修改工作。

权威专家称,征求意见时间需一个月左右。照此节奏,条例或能赶在年底前出台。

此前,湖南三地试点已近两月,而今推进如何?三湘都市报记者前往探营。

这些天,何俊一直在关注不动产登记的消息。

今年6月,湖南省国土资源厅宣布:浏阳、澧县和芷江列为全省不动产登记省级试点地。作为常德市澧县国土资源局总经济师,何俊牵头撰写的试点方案也已提交至县政府,可半个多月过去了,仍无实质性进展,全省其他试点也没有最新消息更新。

“我们现在也都在等,全国条例没出来,谁来做、怎么做,都还不确定。”何俊说。

7月,记者前往全省的三个试点地展开了调查,不动产登记遭遇的整合难题已经显现。

### 蓝图 | “两证”合一,一站办结

在澧县国土资源局,讲起几年前的那一场纠纷,大家一直心有余悸。

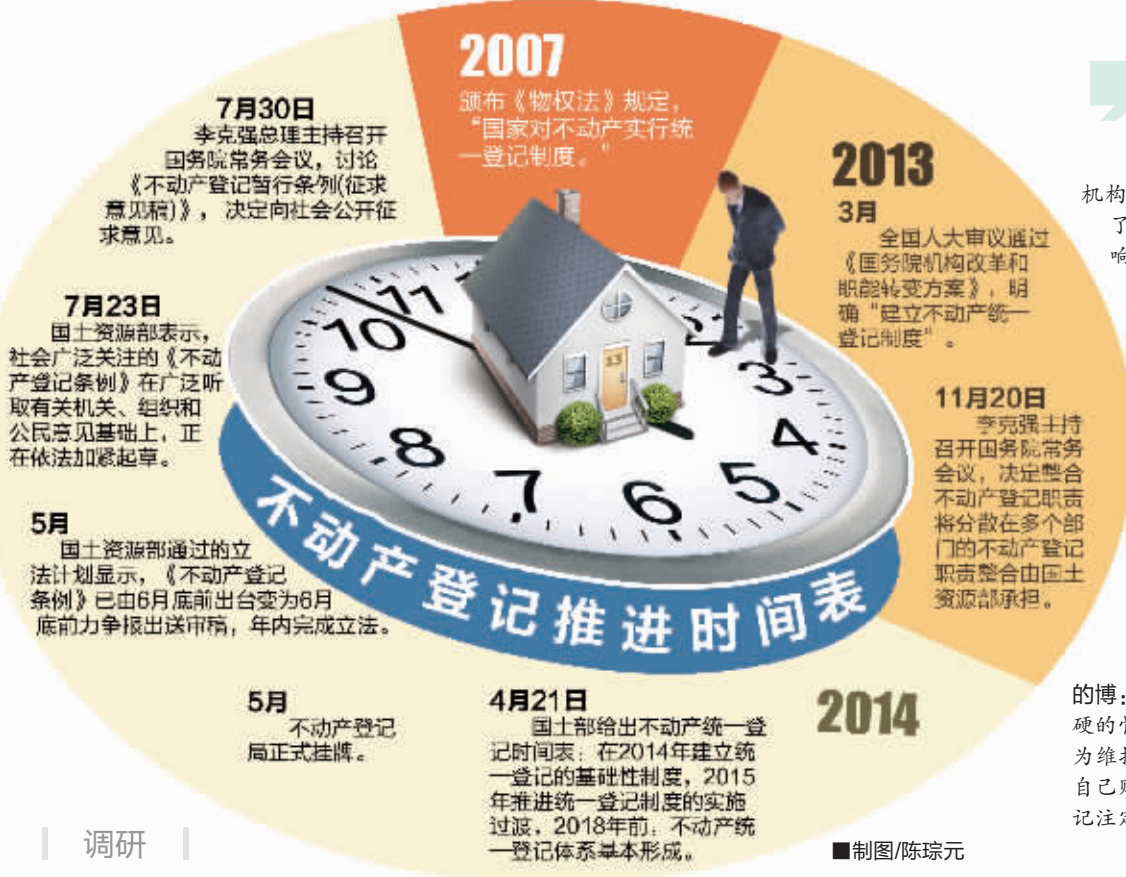
2010年12月8日,居民张启怀带着一帮人闹到了国土局,扬言要打人。因为邻居刘清竭建房需占一个1.5米的通道,被张启怀百般阻拦,居委会、镇里、县里多次调解无效。但刘清竭的建房手续上清楚地显示:这1.5米的走道归刘清竭所有。

工作人员殷红梅说,张启怀是本地拆迁户,该通道是张家出入口,但张建房时手续不齐,界限不清,“如果当时建房时进行了不动产登记,此类纠纷可以避免。”

此类案件,在农村和县城普遍。因产权意识不强,不少村民不愿去领取房产证,仅有国土证。征迁来临,纠纷难免。

“实行不动产登记后,国土证和房产证有望合为一体。”何俊介绍说,目前,开发商进行初始登记时,要求提交的材料可谓五花八门:有的要门牌证明,有的要完税凭证,还有的要建筑工程竣工结算书等。如果开发商不能及时进行房屋所有权初始登记,业主就办不了房产证。如果是自己建房去办手续,要跑建设、规划、国土、房管等诸多部门,耗时费力。

“实行不动产统一登记后,居民可以在一个窗口办理所有手续。”在何俊看来,提高行政效率,方便群众办事是不动产登记的初衷之一。



### 网友声音

@银河证券:不少研究机构称,不动产登记只是为了摸底,对房地产没有影响。呵呵,你相信吗?梁山好汉来踩点了,告诉你只是为了摸底,不会来打劫,你信吗?

@搜寻中国119:据报道:相关部委之间出现过大的意见分歧,导致不动产登记条例难产。改革真掉进了无自利不改的怪圈吗?

@风雨下黄山-黄生的博:看来房地产反腐是块最硬的骨头,名为分歧过大,实为维护自己的利益,官员担心自己财产曝光,不动产统一登记注定很难推进。

### 调研 | 部门整合,激烈博弈

早在去年年底,我省就已经开展不动产登记前期调研,参与调研的殷红梅发现,澧县没有专门针对草地的管理机构,更没有对草地登记发证;全县的林权、房屋产权、土地权证,均未建立基础数据库。其中,仅有土地使用证实现了省市联网。

在调查中更是发现,因为林业面积大,人力财力有限,林地登记变成了“大概加估计”。

在家底不清的情况下,澧县迎来了不动产登记省级试点的契机。可机会下潜藏着激烈的博弈。6月份,省国土资源厅在澧县的调研会议中,各个部门产生了分歧。

何俊介绍,反弹最大的

### 构想 | 20人,独立窗口单位

6月调研后,何俊牵头起草了一份工作构想,计划成立一个不动产登记局,是隶属县国土资源局管理的二级事业单位,分为房产、农林、测绘、审核等五个股室,经费由县财政负担,预算600万元。

但在澧县副县长高建平的设计里,隶属县国土资源局并非长久之计,因为同级部门难以调动其他部门。

“暂时考虑挂在国土局下面,但以后就会挂到县里的行政服务中心,作为一个窗口单位,归政府管理。”高建平说,这个窗口单位初步预计20人左右,主要负责不动产申请和发证,中间的测量、审核等环节还是转到相

是房管部门。目前,澧县房地产管理局共270人,其中仅有70人有编制,其余200人靠房管局自收自支养活。“如果取消了房管局的登记职能,那此后的测绘、查询等各种收费,房管部门都没有了,这200人怎么办?”

讨论会上,有人提出了“大整合”与“小整合”的概念,大整合计划将房管局整体转到国土资源局,人财物全部移交。小整合为从几个部门抽调人手组成专门的不动产登记局。会上一致认为:后一种方式具有可操作性,但是这个局归谁管成了一个难题。“房管局的人只能归房管局管,平级的国土局没有支配权。”何俊说。

关职能部门。

除了机构归属问题,法律的困境也逐渐出现。作为我省另外一个试点地芷江侗族自治县也成立了工作小组,芷江侗族自治县国土资源局副局长梁春遇到的最大问题是法律困惑。他告诉记者,目前,土地、房屋、林地、草原分别有《土地管理法》、《房地产管理法》、《森林法》、《草原法》约束,相关管理主体和管理程序已经有法律规定。现在要统一登记,还有很多法律冲突没能理顺。

比方说,森林原本归林业部门管,但如果归口到不动产登记局,就必须修改《森林法》。“很多东西没理顺,确实不知道怎么落实。”

### 观点

#### “反腐利器”? 别期望过高

不动产登记进入公众视野后,一直被外界冠以“反腐利器”名号,还有人甚至期待其能禁绝“房叔”、“房姐”等腐败现象。

中南大学房地产经济研究中心副主任傅沂认为,反腐是其

#### “调控房价”? 影响很有限

“对楼市的影响也很有限。”傅沂认为,不动产登记后所挤出的只是一部分非法所得的房产,这一部分对于整个楼市的冲击

#### “清理家底”,这才是使命

傅沂认为,不动产登记的最大意义其实在为建设城乡统一的建设用地市场做准备。

十八届三中全会提出建设城乡统一的建设用地市场,农村集体建设用地(村办企业和乡镇企业用地)可以进入市场交易。

### 影响

#### 对公务员群体影响较大

相对于政府的谨慎,媒体的关注,市民反应则有些冷清。记者在澧县做市民抽样调查发现,大部分市民对此仍不知情。

一位开店的老板说,买房时去相关地方登记即可,政策对自己不会有太大影响。他认为,政策影响最大的还是公务员群体。

澧县市民陈元祥则表现出少有的热情,他表示自己会配

衍生功能,不可期望过高。

他认为,因涉及当事人隐私,不动产登记只能有限度的公开查询,仅限于当事人或者相关职能部门和有其他约定的情况,不会为反腐产生多大影响。

并不大。有分析认为,不动产统一登记制度并不直接对房地产市场产生影响,但为房产税向存量征收创造了条件。

“土地资源在市场上交易必须先确权,权属不清无法进入市场。”比如说,这就好比清理家底,这个土地是谁的,谁有使用权,谁有所有权,把这些基本问题搞清楚,就可以进入市场交易了。

■记者 汤霞玲 肖祖华 实习生 王瑶 陆慧辉