

# 浏阳试点的艰难整合之路

## 首批不动产证诞生背后:数据庞大,部门众多,困难重重



不动产证·调查

■记者 张文杰

1月5日上午,湖南发放了第一批不动产权证书。浏阳发证8本,其中2本为全省第一、第二本乡镇不动产权证。

2014年6月,浏阳成为全国不动产权试点城市之一,至今,他们经历了怎样的试水和困难?不动产证将如何申请、办理?能给市民带来哪些好处?反腐倡廉、房产税等与不动产证有无重要关联?三湘都市报记者就此展开调查报道。

### 确定试点,全市摸排不动产

2015年12月29日,记者见到浏阳市不动产登记管理科科长张苏时,他正忙着核对发证前的各项工作、模拟演练,自从不动产登记机构预备成立以来,他就没有安稳休息过。

张苏原来在浏阳市国土局地籍和测绘管理科工作。2014年6月,浏阳被确定为试点城市后,张苏和一批其他相关部门的业务骨干,被抽调到业务衔接小组,成了试点工作的排头兵。

张苏介绍,“6月26日,成立不动产统一登记试点工作领导小组,市长任组长,市国土资源局等相关部门为成员,下设办公室,具体负责工作任务的统筹与安排。”之后他们开始在全市摸排土地、房屋、林地等不动产情况。不动产确权以房屋、土地为主,在浏阳大概每年有3万多宗,林权不到1万宗,滩涂河流几百宗。

### 抽调骨干,制定整合方案

“摸排完成后,开始抽调相关部门业务骨干7人组成业务衔接小组,集中在国土局办公,负责制定相关工作方案、资料准备以及协调职责整合等,并以此为基础推出机构设置和其他制度建设。”张苏介绍。

“那段时间是最艰难的日子,每天只能睡四五个小时。一天至少要开5个会,讨论、起草相关文件,审核会议纪要、协调等,一个月里会签、发放了十几个文件。那么多部门的职责、数据、平台,要整合在一起,很难。”张苏苦笑。

2015年4月15日,浏阳市颁发《试点工作实施方案》;5月19日,浏阳市机构编制委员会下发《关于整合不动产登记职责的通知》,确定编制、调动人员情况,将土地、房屋、土地承包经营权、林权、水域滩涂养殖权等登记职责整合到市国土资源局,将乡镇不动产登记职责整合到国土资源局。

### 增设机构,排出不动产单元号

“不动产登记职责整合后,国土局负责登记管理工作,增设了登记管理科、纠纷调解科两个机构。”张苏介绍,组建市不动产测绘服务中心、交易中心,为国土局二级事业单位。

国家要求,不动产登记要达到中央、省、市三级联网,浏阳已达五级联网,各乡镇、街道的36个国土资源所挂不动产登记所牌子,办证点在各乡镇的政务中心。

2015年5月22日,浏阳不动产登记中心成立。编制49人,设三个登记科。

10月8日,省国土资源厅指派信息中心、测绘三院和平台开发技术公司“中智”到浏阳,安装、测试了不动产登记系统。

“不动产权登记的前提是先有测绘数据。已卖出的房地产,其历史数据在,只需录入新系统导出坐标即可;而新拿的地,开发商会拿到一个不动产单元号,才能去登记。”中智工作人员蔡得怀介绍,如不动产登记号430181003002GB00001F00010001,前六位数字代表省市,前19位为宗地号。GB代表国有建设用地使用权,JB为集体土地使用权。F0001代表哪一幢(栋),后几位为门牌号。

### 人员到位,具备登记发证能力

制度、前期准备等工作完成,人员也开始调动,张苏也不再是一个人单独上班、承担处理繁琐的任务。

和张苏同一个办公室的杨玲原来在房产局测绘科上班,去年12月调来的。她透露,以前也做过登记,也有宗号,但远没有现在复杂。“以前房产登记发证,只有房产信息、户型、位置、公摊面积、分层平面图,我们必须得翻老的地基图,确定房子的地理位置后,才能发证,避免在同一个位置有两栋房子。”

“去年11月中旬调动到纠纷调处科,之前在国土所上班。”工作人员周静表示,他们科负责综合各部门文件,提供基础意见资料给省厅,预备出台相关的、统一的调处方案。

“截至目前,市林业局、畜牧兽医水产局、住保局的108个工作人员已划转到位,市农业局的2名工作人员在承包经营权颁证5年过渡期后再划转到位。”张苏表示,办公场所、机房也已装修、整改到位,具备统一登记发证的条件和能力。



1月5日上午,浏阳市大瑶镇国土资源所所长罗其晏向南山村村民李运松颁发我省首张乡镇不动产权证。

### 不动产证新特征

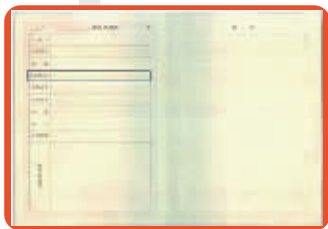
#### 1 封面

原来为中华人民共和国房地产权证,现在名字为中华人民共和国不动产权证书。



#### 2 内页

有防伪镭射标签,盖章原为各地方人民政府的公章,现为各登记机构公章。



#### 3 增加不动产登记号,是全国范围内不动产唯一“身份证号码”。



#### 4 附图页有金属线,并且更全面。

### 焦点释疑

#### 不动产登记是为了反腐倡廉吗?

“确权是为了给所有土地上的财产确定所有人,让他们有法律保障,能用于抵押、贷款、融资等。以前房产没有落地标、土地有坐标,易出现重复抵押、重登、漏登等问题。”张苏表示,以后父母在农村,儿女在外(非农户口),确权后将能继承父母的土地、房屋。

张苏举例,以前审批房屋130平方米,建房150平方米,国土证上会写:该用地150平方米,合法130平方米;然后要市民到房产局办理业务,房产局会根据情况罚款。市民在两个

局之间来回奔波。正式发证后,市民将在中心一站解决问题。

“不动产登记实施后,房产超红线,测绘时,地基面积增加多少,就能一次性测出,也能提前告知罚多少钱。”杨玲介绍。

“不动产登记后,通过系统可以查询到个人或企业名下的所有不动产。这对反腐倡廉,威慑非法获得多套或多项不动产权利的企业或个人、推动官员财产公开有重大意义。”张苏介绍,其实,不动产登记最大的作用在于整合数据,为实施房产税等法律法规铺平道路。

#### 房子70年产权会成永久产权?

发了统一不动产权证后,房产还会有40、50、70年的限制吗,会不会成为永久产权?

专家表示,“永久产权”的说法显然是一种误读。房屋产权包括房屋所有权和土地使用权。房屋所有权属于个人产权,是私有财产权的一种,得到《宪法》保护。根据《物权法》第六十四条,私人对其合法的收入、房屋、生活用品、生产工具、原材料等不动产和动产享有所有权,其年限是永久的。

我们一般说的40年、50年、70年的设限是土地使用权。我国土地所有权归国家和集体所有。土地使用权在出让时根据

开发类型分为不同的使用年期限,民用住宅用地权属年限最高为70年,工业用建筑用地和综合类用地最高为50年,商用建筑用地最高为40年。

根据《物权法》第一百四十九条规定:“住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期,依照法律规定办理。”至于续期是有偿还是无偿,《物权法》中并未明确规定。但是《土地法》上写着,土地使用到期得继续交钱。两个法中一个告诉你你有权利继续住,另一个法告诉你再交点钱,至于交多少钱,续多长时间,还并没有明确规定。