

历时十年 我国全面实现不动产统一登记

本报记者 余燕明 北京报道

4月25日,在全国自然资源和不动产权登记工作会议上,自然资源部部长王广华宣布,我国全面实现不动产统一登记。

这意味着经过10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

从无到有的非凡十年

不动产统一登记改革进入了新时代,我国全面建立不动产统一登记制度正式拉开了序幕。

据《中国经营报》记者了解,新中国成立后,逐步建立了土地、房屋、林地、海域等不动产登记制度,各类不动产登记职责分散在多个部门,形成“九龙治水”的工作格局。

随着经济社会的发展和改革开放的深入,分散登记模式越来越难以适应现代产权制度的要求,不利于保护群众的重大财产权,不利于保障交易安全,增加了群众负担和政府治理成本,改革分散登记、建立统一登记制度迫在眉睫。

2007年,原《物权法》颁布实施,其第10条明确规定“国家对不动产实行统一登记制度”,为建立不动产统一登记制度指明了方向、奠定了法律基础。我国著名民法学专家王利明教授指出,从登记角度讲,以土地登记为中心建立一套完整的登记制度和体系,对于保护物权人的合法权益、维护交易安全十分必要。

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。”“减少部门职责交叉和分散。房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责,整合由一个部门承担。”

同年11月,国务院第31次常务会议决定,将分散在多个部门

面建立。

“历时10年,我国真正建立了不动产登记制度。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。其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有着积极作用。”易居研究院研究总监严跃进表示。

他还进一步补充:“我国全面实现不动产统一登记,可以理解

的不动产登记职责整合,明确由原国土资源部承担,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的“四统一”改革任务。

自此,不动产统一登记改革进入了新时代,我国全面建立不动产统一登记制度正式拉开了序幕。

全力推进不动产统一登记改革,其中要求的“统一机构”必然面临中央与地方、多部门的机构及人员的撤并裁减,这是一项非常庞杂的系统工程。2014年2月,由原国土资源部牵头,建立了不动产登记工作部际联席会议制度;同年5月,原国土资源部不动产登记局挂牌成立,国家层面登记机构统一组建。

据记者了解,不动产实行属地登记,市县两级才是关键。按照国务院决策部署,2015年年底,市县级统一登记机构整合,基本完成了各级登记行政机构组建。

登记簿是不动产物权归属和内容的法定根据,对公示不动产物权具有决定性意义,登记簿册证的整合、重构、统一是不动产统一登记制度落地的重要前提。据悉,分散登记时期,不同部门用不同的登记簿记载,发放的房产证、土地证、林权证等各类证书,登记标准不同、记载内容不一,已经无法适应统一登记的需要。

为全国房产信息实现了互通,这是一项重要的制度工作。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。”

“经过10年努力,我国全面实现不动产统一登记,是重大制度性突破。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,“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。”

2015年2月15日,原国土资源部印发统一的新版簿册证书式样,并与《不动产登记暂行条例》实施同步启用。自此,各类不动产在同一簿册上记载,相互关联、彼此衔接,不动产物权得到了更加严格的保护,登记信息查询更加规范全面、不动产交易更加安全有序。

各地按照“不变不换”和“颁发新证、停发旧证”的原则,实现了工作的平稳过渡和有效衔接。2016年年底,全国所有市县均完成了“发新停旧”任务。

2014年11月24日,国务院颁布《不动产登记暂行条例》,2015年3月1日起正式施行,成为不动产统一登记的核心法律依据,对规范登记行为、强化政府职责、提高登记质量,增强登记的严肃性、权威性和公信力具有重要意义。

随后,《不动产登记资料查询暂行办法》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范》等40多部规章、政策文件和技术标准相继出台并不断修订完善,逐步形成了以《民法典》为统领,以《不动产登记暂行条例》为核心,以《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范》等为配套支撑的不动产登记制度体系,统一登记制度的“四梁八柱”逐步建立。



历时十年,我国真正建立了不动产登记制度。

视觉中国/图

制度体系基本成型

目前全国约有3000个大厅、4万个窗口,每天为40万群众和企业提供各类登记服务,累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份。

据记者了解,信息平台是推进不动产统一登记改革“四统一”的落脚点,由于当时登记数据分散在各部门,标准、口径不一,且多以纸质为主,如何把浩如烟海的登记数据尽快“统起来、管起来、用起来”,实非易事。

原国土资源部创新提出了“反弹琵琶”的建设思路,通过加快信息平台建设“倒逼”整个不动产统一登记工作进程加速,尽快打通信息“大动脉”。

按照计划,2015年信息平台上线试运行,2016年完善并拓展扩容,各级信息平台基本建成,2017年各级信息平台全部接入国家级信息平台,实现全国四级联网运行。经过3年时间建设,“横向到边、纵向到底”的不动产统一登记“信息航母”横空出世。

2015年3月1日,《不动产登记暂行条例》实施的同一天,江苏徐州、四川泸州和江西崇义等地分别颁发了全国第一批不动产权证

书。自此,我国不动产统一登记翻开了新的一页。

从2013年不动产统一登记改革拉开序幕,到今年宣布全面实现不动产统一登记,10年间,我国以《民法典》为统领,以《不动产登记暂行条例》为核心,以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

据悉,目前全国约有3000个大厅、4万个窗口,每天为40万群众和企业提供各类登记服务,累计颁发不动产权证书7.9亿多本、不动产登记证明3.6亿多份。此外,2000多个市县同步颁发电子证书证明3.3亿多本。

自然资源部自然资源确权登记局局长田文彪表示,各地不动产登记服务能力和水平稳步提升,实现从“多地、多门、多次”办理到“一窗、一网、一次”,甚至“不见面”办成,最大限度地减环节、减材料、减时间、降成本,一般登

记和抵押登记实现5个工作日内办结。

田文彪介绍,10年来,我国以《不动产登记暂行条例》为核心,以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。《不动产登记法》已经面向社会公开征求意见,国家、省、市、县四级联通的不动产登记信息平台平稳运行,不动产登记数据库覆盖全国、实时更新,包含15亿多条不动产登记信息。

田文彪表示,下一步要持续提升不动产登记法治化、规范化水平,维护好各类产权主体的合法权益,更加有力地保护产权。加强登记信息共享、分析和应用,发挥数据效用,更加充分体现登记数据价值。

据了解,各级自然资源主管部门还积极推动历史遗留问题导致的不动产“登记难”问题,共解决了1100多万套房屋办证问题,惠及2600多万名群众。

住房租赁市场活跃度提升 企业拓展步伐加快

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道	在金融税收、市场监管、权益保障和供应规划等方面陆续迎来多项支持政策,行业活跃度明显提升。	与此同时,为更加有效地促进城市职住平衡,方便新市民通勤,不少城市鼓励通过存量盘活,
今年以来,住房租赁行业	政策方向的明晰,使得从业者对行业信心增强。一季	加大在市区内交通便捷地段的租赁房源供应。相应地,长租房源的供给结构也在发生变化。

存量供给增加

在供应结构上,存量盘活正在成为长租房供给的新趋势。

一季度,建设租赁住房的相关用地供应成交呈现下降的趋势。根据市场机构克而瑞的统计,2021年全国租赁相关用地成交1201万平方米,2022年时下降至444.2万平方米。

今年一季度,全国租赁住房相关用地在去年四季度的基础上成交继续下降,环比下降28.31%,同比下降79.73%,仅广州、深圳、宁波三个城市有租赁住房相关用地的成交,共计16万平方米。

据了解,增量供给减少的一个原因是租赁住房相关用地的供应成交区域大多在城市的外围。

以北京为例,据清华大学建筑学院城市规划系副主任田莉介绍,北京过去几年在利用集体土地作为租赁住房方面有大量供给,但这些集体土地多位于远郊地区,青年人居住、通勤并不方便,因此并不能完全算作“有效供给”。

另一方面,随着城市发展逐渐由增量向存量阶段转变,城市核心区域、重点功能区以及轨道站点周边的闲置非居住属性建筑,正在成为不少城市改建租赁住房、促进城市租住平衡的重要标的。

事实上,北京于去年10月发布《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见(试行)》,创新提出了8项支持政策,明确在重点功能区及现状轨道站点周边,鼓励利用现状建筑改建公租房。

今年3月底,北京公布了

2023年度拟供应租赁住房用地信息,共计93个项目,约273公顷,其中超九成用地位于交通便利及重点功能区周边,可提升轮候家庭、新市民、青年人等群体生产生活便利条件,促进职住平衡。

据了解,在上述拟供应的93个项目中,有42个为存量房源转化项目,较上年增加约27%;折合供应土地面积约84公顷,占今年全部供应面积的30%。

一位长租运营商表示,今年一季度,其公司在北京回龙观获取的“酒改租”项目正式开业,最终价格超过此前的预期租金。“实际上,北京有很多类似资产可以改造,公司正在加强对不同区域板块的客群研究,以制定产品类型。”

对于目前很多空置和低效利用的商业、办公等非居住类存量房屋,田莉指出:“如何获取统计数据,如何盘活利用是一个复杂的系统工程,需要一揽子的政策体系。”

今年年初,广东省发布了《土地要素市场化配置改革行动方案的通知》,提出要通过进一步深化土地要素市场化改革,解决土地要素流转机制问题,增大存量土地利用,贴合国家盘活存量资产大方向。

《中国经营报》记者了解到,存量改造、纳保已是各地公租房筹建的重要方式。随着各地“非改租”政策逐渐明晰,今年以来已有多地完成了多个“非改租”的项目纳保工作。

租赁企业拓展步伐加快

今年以来,中央层面继续加大对住房租赁金融发展的支持力度,尤其对保租房REITs的支持政策进一步释放。

一位轻资产运营商表示,今年一季度发布的“金融十七条”对行业意义重大,将会为新建租赁住房、购买存量租赁住房、运营型住房租赁企业提供相应的支持政策,未来随着政策落地,规范化、规模化住房租赁企业将会获得更多金融支持。

此外,一季度证监会、国家发展改革委部委拓宽基础设施REITs底层资产;证监会启动不动产私募投资基金试点工作,不仅继“958号文”后拓展REITs资产范围,适度降低保租房公募REITs的门槛,而且将保租房、市场化租赁住房均列于不动产私募投资基金试点。

除了中央层面的金融财税支持外,一季度各地方还在市场监管、权益保障、规划筹集等方面对于住房租赁政策作出进一步的完善。

在诸多政策利好下,租赁企业对市场预期看好,加快拓展步伐。据克而瑞统计,一季度租赁企业拓店速度环比增长4.24%,同比增长7.50%。其监测到的租赁企业管理规模达130.07万间,相较于上一季度累计拓店规模5.29万间。

其中,集中式长租公寓的开业规模持续增长,据克而瑞统计, TOP30集中式长租公寓累计开业规模92.40万间,同比增长7.58%,环比增长0.14%。

实际上,近两年随着保租房



金融支持住房租赁市场发展“17条”发布。

视觉中国/图

的陆续交付,集中式长租公寓在总体租赁供应中占比不断提升。以北京为例,据研究机构ICCRA统计,截至2022年年底,在北京已有机构化运营的集中式租赁住房项目282个,房间规模为61900套(间)。其中,随着在新增供地上建设的租赁式社区项目陆续开业,该类产品占比由2021的1.6%上升至20.51%。

值得注意的是,国央企系租赁企业一季度开店动作不断,尤其是以租赁大社区为代表的项目集中入市,大大增加了市场房源的供给量。

据了解,在近两年保租房的筹集中,国央企承担了重要角色。据某省级住房保障建设管理平台相关负责人介绍,地方国企在筹集保租房时具有明显优势,可以获得资产购置贷、装修贷、运营经营贷和

股权贷等多渠道、低成本的融资体系;此外,部分国企还可以获取地方平台下的存量物业等资产。

在克而瑞的上述统计中,管理规模TOP30企业里,有11家企业属于国央企,一季度这些企业资产规模持续增长,相较于去年同期管理规模增长2.6万间,拓展房源规模超过房企系和创业系企业。

以全国化布局的华润有巢为例,据克而瑞统计,其今年以来持续扩大房源管理规模,一季度与去年同期相比增加房源3550间,在众多央企长租公寓中房源管理规模排名第一。截至3月底,华润有巢管理公寓范围已扩充至15城,开业规模分布11城。

据了解,华润有巢项目主要集中于一二线城市,其中北京、上海、成都和深圳布局占比近80%,北

京和上海两城房源占比达50%。此外,华润有巢还加速在天津、杭州和武汉等二线核心城市的布局。

大型租赁社区已是保租房供给的重要产品类型。一季度,重点城市共有8个大型租赁社区入市,供应19516间房源。从项目分布来看,8个项目集中在上海和厦门,其中上海布局项目最多,共计11516间房源,占开业规模的59%。

一般国央企及具有规模化运营能力的租赁品牌在大型租赁社区获取和运营上更具优势。同时,获取大型租赁社区项目也有助于其规模快速增长。据了解,华润有巢是目前行业内唯一一家在北京、上海、广州、深圳、成都等核心一二线城市布局并持有多个超大型租赁社区(1000间以上)的品牌,重资产管理规模居央企第一。