

明起济南颁发不动产登记证

房产证、土地证“下岗”，此前发的各类权属证书仍有效

本报12月28日讯(记者 喻雯) 30日起,济南不动产登记全面启动。土地、房屋、林地等证书不再单独颁发,全部统一为《不动产登记证书》。实施不动产统一登记之前依法颁发的各类不动产权属证书继续有效。以后市民买了房子,不用分别办理房屋权属证书和土地证了,在不动产登记证的10个服务网点,可以直接办理《不动产登记证》了。

多种不动产权利 实行统一登记

记者了解到,根据济南市编委《关于市和县(市)区不动产统一登记职责和机构整合的通知》(济编发〔2015〕71号),济南城区(历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、高新区)土地登记、房屋登记、林地登记等不动产登记职责将统一由济南市国土资源主管部门负责。2015年12月30日起,全面启动济南市不动产登记工作。

记者了解到,不动产统一登记是将原来分散在土地、房屋、林地、海域等多个部门的登记职责整合由一个部门承担,按照统一的依据,在统一的登记系统上办理各类不动产登记业务,核发统一的不动产权证书。

不动产,不仅仅指房产和地产。根据国务院通过的《不动产登记暂行条例》,需要登记的不动产权利涵盖集体土地所有权;房屋等建筑物、构筑物所有权;森林、林木所有权;耕地、林地等土地承包经营权;建设用地使用权;宅基地使用权;海域使用权;地役权;抵押权;法律规定需要登记的其他不动产权利,共十个类别。

具体到济南来看,不动产登记主要涉及的是房屋、土地、林业、农业等,其中跟老百姓关系最大的是房屋和土地。目前来看,市民买了房子,需要到房产交易大厅先办理房屋权属证书,然后再到国土部门办理土地证,房产和土地是分开的。不动产登记实施后,“房地合一”,可以在同一个机构直接办理《不动产登记证》。

济南10个网点 可办不动产登记

这些业务在哪办理?记者了解到,济南将成立济南市不动产登记中心,负责统一办理所属各区(含高新区)范围内的不动产登记。2015年12月30日起,颁发《不动产登记证书》、《不动产登记证明》,不再颁发土地、房屋、林地等证书。实施不动产统一登记之前依法颁发的各类不动产权属证书继续有效。

自2015年12月30日起,启用“济南市国土资源局不动产登记专用章”,之前使用的土地、房屋、林权登记专用章不再使用。

为了方便办理,济南市不动产登记中心在全市设置10个服务点,除了原来的房地产交易大厅外,还新增了市不动产登记中心服务大厅。此外,在历下、市中等各区也设置了服务点。考虑到银行、纳税、方便群众等因素,各服务点所受理的业务有所侧重,老百姓可根据实际情况就近办理。

记者了解到,不动产分散登记时,市民办理不同类型的证书不仅过程复杂,而且耗费时间,往往需要跑到不同部门递交材料。而实施不动产统一登记后,企业群众分别、多次到不同的登记部门办理的情况将成为历史,办证的程序被缩减到最少,无论房屋、建筑还是土地、林地等产权登记,都能一站式搞定。



不动产证和房产证不仅仅是封面上的差别。

济南市国土资源局 关于不动产统一登记 相关事项的公告

根据市编委《关于市和县(市)区不动产统一登记职责和机构整合的通知》(济编发〔2015〕71号),我市城区(历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、高新区)土地登记、房屋登记、林地登记等不动产登记职责将统一由国土资源主管部门负责。定于2015年12月30日起,全面启动我市不动产登记工作。现将相关事项公告如下:

一、济南市不动产登记中心正式成立,为市国土资源局所属副局级公益三类事业单位,负责统一办理所属各区(含高新区)范围内的不动产登记。

二、自2015年12月30日起,颁发《不动产登记证书》、《不动产登记证明》,不再颁发土地、房屋、林地等证书。实施不动产统一登记之前依法颁发的各类不动产权属证书继续有效。

三、自2015年12月30日起,启用“济南市国土资源局不动产登记专用章”,之前使用的土地、房屋、林权登记专用章不再使用。

四、为方便群众,市不动产登记中心将在全市设置10个服务点,各服务点分布如下:

- 1、市不动产登记中心服务大厅,地址:市中区站前街9号4楼(原市政府),电话:68969610;
- 2、经七路88号不动产登记服务厅,地址:经七路88号市房产大厦1至2层,电话:82077114;
- 3、历下区不动产登记服务点,地址:历下区环山路24号,电话:82596826;
- 4、市中区不动产登记服务点,地址:市中区二环南路3456号外海蝶泉山庄,电话:82792173;
- 5、天桥区不动产登记服务点,地址:天桥区无影山中路106号,电话:85559951;
- 6、槐荫区不动产登记服务点,地址:槐荫政务中心4楼413室,电话:87589413;
- 7、历城区不动产登记服务点,地址:历城区行政审批服务中心,电话:88115227;
- 8、历城区王舍人办事处不动产登记服务点,地址:历城区工业北路69-1号,电话:88828165;
- 9、长清区不动产登记服务点,地址:长清区政务审批服务中心,电话:66583067;
- 10、高新区不动产登记服务点,地址:高新区舜华路77号行政审批服务中心3楼B厅,电话:88871536;

考虑到银行、纳税、方便群众等因素,各服务点所受理的业务有所侧重,具体如下:

市不动产登记中心服务大厅:主要面向企业,重点负责受理房屋类不动产首次登记、在建工程抵押登记、测绘成果入库审核、房改房发证、抵押登记、注销登记、更正登记、地役权登记等不涉及交易与税收的登记业务。

经七路88号不动产登记服务厅:主要面向个人,重点负责受理存量房不动产转移、抵押等涉及个人交易与税收的业务,以及异议登记、查封登记、预告登记等新登记业务。

市内五区(历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区)不动产登记服务点:主要面向净地类和批量业务客户,重点负责净地类不动产的首次登记、变更登记、转移登记以及新建不动产转移登记及抵押登记业务。高新区、长清区服务点全方位受理辖区内所有不动产登记业务。

根据便民原则,将逐步推行同城通办,各服务网点均可办理各类不动产登记业务。

市不动产登记中心服务大厅工作时间:周一至周五上午9:00-12:00,下午1:00-5:00。经七路88号不动产登记服务厅工作时间:8:30-12:00,下午1:00-5:00,周六、周日正常受理业务。各区政务中心设置的服务网点,工作时间遵循各政务大厅规定执行。

特此公告。

济南市国土资源局
2015年12月29日

延伸阅读

“房地合一” 真正实现完整产权

对房价没有直接影响,为房产税铺路

明天,济南正式启动不动产登记。老百姓买房后,“房地合一”会对房屋产权带来怎样的保障?信息共享后,能否实现“以人查房”?这对房地产市场带来怎样的影响?

本报记者 喻雯

避免土地问题不清的风险

不动产登记实行后,老百姓买房后真正实现了“房地合一”。“房产证、土地证两证合一,变成了红色的房屋产权证。”济南市有关部门负责人说,目前来看,济南的“房地”普遍实行分开登记,国有建设用地使用权在土地部门登记,房屋在房产部门登记。

市民买房后,尤其是买了二手房,都没有意识去办理土地证,多数认为办不办土地证无所谓,办理了房产证之后就认为产权完整了。事实上,在完整的商品房产中,包括“国有土地使用证”和“房屋所有权证”,俗称“两证”。省城一资深地产评论人说,总的来看,土地价款要占房地产总价的30%左右。市民购买的住宅只领取房产证而未领取土地使用证,实际上就是说还有30%左右的权益不受法律保护。

此外,该负责人说,以前在房产转移时,房产部门不清楚土地使用情况是有偿、有偿还是无偿。按规定,房产转移时,若使用的是划拨土地,必须补缴土地出让金。如果“两证”不全,不知道土地的使用情况,交易时有可能造成国有资产流失。

“有的房子虽然有房产证,但是土地证是被抵押的状态,两证不是统一办理登记,买这个房子的人的利益就会受损。”

“两证”合一后注明土地使用性质和使用期限,有利于交易部门把关土地是否超容积率建设等,避免或减少国有土地收益流失。

不会对房价产生直接影响

不动产登记实行后,对房地产市场会带来怎样的影响?

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,短期内不会对房地产市场产生直接的影响,但是长期来看,对于目前正处于自主调整期的房地产市场,对于摸清市场供给库存,准确“把脉”将会起到积极作用。

“虽然这不会对房地产市场产生直接影响,但是这种制度会让房地产市场透明化,对目前纷乱复杂的住房问题有一定的梳理作用。”省政府参事郭松海认为,从市场来看,前几年的非理性火爆,去年的“低谷”,这些都表明楼市运行的不稳定性这种不稳定的波动源于缺乏市场化的调控机制。不动产统一登记以及实现不动产信息在不同部门、不同地区间的共享,正是市场调控手段出台的前提条件。

李铁岗说,不动产登记是未来的一个趋势,随着不动产登记逐渐常态化,成为一种应尽的公民义务,不动产的真实数量将会进一步明晰,为房产税的开征提供扎实的信息基础。

以人查房仍将被禁止

不动产登记实行后,根据有关要求,登记信息平台将全面运行,实现信息共享和公开查询,实现不动产登记机构、簿册、依据和信息平台“四统一”。

“公开查询的意思不是指以人查房,以人查房仍将被禁止。”济南市有关部门负责人说,涉及个人不动产信息查询的权限、范围等问题时,只有权利人、利害关系人,有国家机关可以依法查询、复制不动产登记资料。权利人指的是房地产权的所有人。利害关系人是指和不动产所有者有直接关系者,比如夫妻等。

不动产登记条例原文的表述是“当事人或者其代理人应当到不动产登记机构办公场所申请不动产登记”,且“申请人可以撤回登记申请”。有关部门负责人说,不动产登记条例没有强制要求登记不动产,所有人都必须登记不动产是认识误区。即便个人拥有多套房产,也可以自愿选择是否登记、如何登记。认为不动产登记是反腐利器其实是种误读。

多知道点

不动产证与房产证的差别

据国土资源部官方微博介绍,不动产证上除了权利人、共有情况、坐落位置等原来房产证内容外,还增加了辐射区(防伪辐射标签)、不动产单元号、使用期限等内容。不动产单元号具有唯一代码,相当于证书记录的不动产在全国范围内唯一的“身份证号”,通过不动产单元号就可以锁定该不动产信息。

与此相比,房产证的内页内容仅包括房屋所有权人、共有情况、房屋坐落、登记时间、房屋性质、规划用途、房屋状况和土地状况。