

积极发挥不动产统一登记效能优势

高邮市人民政府关于高邮市实施不动产统一登记的通告

邮政发[2015]246号

根据国务院《不动产登记暂行条例》规定,市政府决定,自2016年1月1日起,在高邮市实施不动产统一登记。现将有关事项通告如下:

一、实施不动产统一登记的区域为:高邮市行政区域范围内。

二、可办理不动产统一登记的业务为: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,建设用地使用权,宅基地使用权,地役权等。农村土地承包经营权登记暂仍由原发证机关办理,5年过渡期满后纳入市不动产登记中心办理。

三、高邮市自2016年1月1日起颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。在2015年12月31日前依法颁发的各类不动产权属证书继续有效。在办

理变更登记、转移登记等登记时,逐步更换为新的不动产登记簿证。

四、全市共设7个不动产登记受理点:

(一)高邮镇和城南新区行政区域内受理点:市文游中路202号市政服务中心三楼,咨询电话:(0514)84643376、(0514)84661513。

(二)市开发区和龙虬镇行政区域内受理点:市屏淮北路35号开发区国土资源分局内,咨询电话:(0514)84639448、(0514)84613363。

(三)市临泽镇行政区域内受理点:临泽镇振兴路东侧临泽国土资源所内,咨询电话:(0514)84324959、(0514)84322034。

(四)市界首镇和周山镇行政区域内

受理点:界首镇人民南路界首国土资源所内,咨询电话:(0514)84381625、(0514)84372115。

(五)市三垛镇和甘垛镇行政区域内受理点:三垛镇光明路三垛国土资源所内,咨询电话:(0514)84814197、(0514)84817491。

(六)市卸甲镇和汤庄镇行政区域内受理点:卸甲镇镇南路卸甲国土资源所内,咨询电话:(0514)84734998、(0514)84736678。

(七)市湖西新区和菱塘回族乡行政区域内受理点:湖西新区国土资源分局内,咨询电话:(0514)80593021、(0514)84230021。

特此通告。

2015年12月23日

不动产属证书或登记证明应当承担什么法律责任?

伪造、登记不动产权属证书、不动产登记证明、或者买卖、使用伪造、变造的不动产权属证书、不动产登记证明的,由不动产登记机构或者公安机关依法予以收缴;有违法所得的,没收违法所得;给他人造成损害的,依法承担赔偿责任;机构违反治安管理行为的,依法给予治安管理处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

12、哪些登记类型需要实地查看?
属于下列情形的,不动产登记部门应当实地查看:一是房屋的建筑物、构筑物所有权首次登记;二是在建建筑物抵押权登记;三是因不动产灭失导致的注销登记;四是不动产登记机构认为需要实地查看的其他情形。

13、《不动产权证书》的作用?
我国历来有对不动产权利人颁发权利证书的传统,《不动产权证书》就是新时期实施不动产统一登记后,给权利人颁发的统一证书。《不动产权证书》对于保护权利人合法权益、规范登记行为等具有重要的意义。根据《不动产权证书》,表明了权利人的不动产权利可以得到法律的保护。权利人也能够根据证书记载的内容,及时便捷地掌握自己的不动产财产状况,有效便捷地开展有关交易,保护和实现自己的不动产合法权益。同时,发证是不动产登记的一个重要环节。《不动产权证书》要发放到权利人手中,证书发放的及不及时,记载的准不准确,对登记机构也是一种监督,有利于规范不动产登记行为。《不动产权证书》也是重要的不动产权属来源材料,是申请不动产登记的必备材料,能够辅助登记机构审查登记内容,提高登记质量和效率。

《不动产权证书》的内容根据登记簿的记载填写,如果证书和登记簿记载不一致,除有证明登记簿确有错误外,应以登记簿为准。

三、实行不动产统一登记的目的和意义

整合不动产登记职责,建立不动产统一登记制度,是国务院机构改革和职能转变的重要内容,也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场经济体系的必然要求。其目的和意义突出表现为:

为了更好地保护不动产权利人合法财产权。统一登记后,可以减少甚至杜绝类似问题发生,更好的理清当事人之间的不动产权利的界线,减少权属纠纷、提高登记的准确性和权威性,更好地维护当事人的不动产权。

提高政府治理效率和水准。多个部门都在办理不动产登记,各个部门都配备一套专门的人员、机构、场所以及设施设备等等,国家不仅为此都支付很多的人力物力成本,而且各部门之间的职能交叉容易导致部门间的争权夺权或者扯皮推诿,降低行政办事效率,甚至严重的影响政府的形象。实行统一登记,将房屋、林地、草原、土地以及海域登记的职责整合由一个部门承担,可以减少部门职责交叉和分散,从而大大减少政府行政成本,提高办事效率,提高政府的公信力。

方便企业、方便群众,减轻当事人的负担。分散登记时,在农村,当事人要分别到4个不同的部门办理4个不同的证件:《房屋所有权证》、《集体土地使用证》、《农村土地承包经营权》、《林权证》。城市居民和企业则最少要办两个证:《房屋所有权证》、《国有土地使用证》。统一登记之后,将分散在多个部门的不动产登记职责整合由一个部门承担,可以大大减轻当事人负担。

保障不动产交易安全,维护正常的市场交易秩序。原来由于房地分别登记,导致房屋和土地分离的现象十分严重。不仅权利人办理登记不方便,而且交易相对人查询登记资料不容易,了解交易标的权利状况很困难。在房地产抵押时,要分别到房产部门和国土部门办理房屋抵押登记和土地抵押登记。实践中利用房屋和土地分别抵押骗取银行贷款的案例时有发生。统一登记之后,建立不动产登记信息依法公开查询系统,将有效保障不动产交易安全,维护不动产市场的正常交易秩序。

不动产统一登记宣传知识

一、不动产统一登记大事记

2007年10月1日,《物权法》正式实施,明确规定“国家对不动产实行统一登记制度。”

2013年3月10日《国务院机构改革和职能转变方案》要求,按照同一事件由一个部门负责的原则,整合房屋登记、林地登记、土地登记职责,由一个部门承担。

2013年11月20日,国务院常务会议决定整合不动产登记职责,由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责。

2014年1月21日,中央编办下发通知,在国土资源部地籍管理司加挂不动产登记牌子,5月7日,国土资源部办公厅下发通知,正式成立不动产登记局。

2014年2月24日,国务院批准同意建立由国土资源部牵头的不动产登记工作部际联席会议制度。

2014年7月11日,国土资源部第三次部务会议审议通过了《不动产登记暂行条例》送审稿,并7月16日正式报国务院审议。

2014年7月30日,国务院常务会议讨论稿征求意见稿,决定向社会公开征求意见。

2014年8月15日,国务院法制办在门户网站公布《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,正式向社会征求意见,9月15日征求意见结束。

2014年9月-10月,国务院法制办会同国土资源部对《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》进行论证完善,形成《不动产登记暂行条例》正式发布,2015年3月1日起施行。

二、《不动产登记暂行条例》解读

1、什么是“不动产”和“不动产登记”?

依照《不动产登记暂行条例》的规定,“不动产”是指土地、海域以及房屋、林木等定着物。不动产登记是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。不动产统一登记,是将分散在国土、住建、农业、林业等部门的不动产登记职能整合到一个部门,承担不动产统一登记。

2、制定《不动产登记暂行条例》的基本原则是什么?

为贯彻落实《国务院机构改革和职能转变方案》有关要求,条例主要遵循四条原则:一是统一规范,明确一个部门负责登记,并对机构设置、簿册管理、基本程序、信息共享与保护提出统一要求。二是严格管理,重点规范登记行为,强化政府责任,提高登记质量,增强不动产登记的严肃性、权威性和公信力。三是物权稳定,明确已经发放的权属证书继续有效,已经依法享有的不动产权利不因登记机构和程序的变化而受到影响。四是简明扼要,主要围绕实现“四统一”作出原则规定,对一些操作性规定,在今后的配套实施细则和技术规程中予以细化。

3、原有的分散登记有哪些缺陷?

我国本有一套不动产登记体制,但其表现为分散登记。由于各部门登记方法、技术规程等不一致,很容易导致各种不动产权利的重叠、漏登现象;由于不同部门管理和登记,容易导致农林用地、农牧用地以及林牧用地之间的权属界线不清、权利归属不明确,引发诸多矛盾和纠纷。分散登记直接导致资源利用效益和社会管理效益低,交易活动不安全,公民和社会组织行使物权不方便等问题。随着经济社会的快速发展,我国原有的不动产分散登记体制,已不能适应社会管理和经济社会发展的需求。

4、实施不动产统一登记制度后,原有登记证书是否会作废?

不动产统一登记是行政管理体制改革的重要内容,目的是

方便群众,提高行政效率,不是对产权关系的调整,《不动产登记暂行条例》充分保护和稳定物权,它明确规定,不动产权利人已经依法享有的不动产权利,不因登记机构和登记程序的变化而受到影响,本条例实施前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效。

5、《不动产登记暂行条例》如何体现便民利民原则?

立法制度设计把提高办理效率、便民利民的要求贯穿始终。《不动产登记暂行条例》第四条明确规定:不动产登记遵循严格管理、稳定连续、方便群众的原则,一是统一登记机构后,不动产权利人只需到不动产所在地的不动产登记机构办理登记,不用再为了登记而跑多个部门;二是明确了需要登记的不动产权利类型,让不动产权利人明确知道有哪些权利是需要进行登记的;三是明确了登记程序,规定了申请登记应当提交的材料,让不动产权利人知道如何办理不动产登记;四是建立了不动产登记信息共享和查询制度,明确要求不动产登记机构能够通过互通共享取得的信息,不得要求不动产登记申请人重复提交。

6、不动产登记的登记类型有哪些?

依照《不动产登记暂行条例》,不动产登记的类型包括:首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记、查封登记等。

7、哪些不动产权利可依法办理登记?

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、草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。

8、办理不动产统一登记需要提交哪些材料?

申请人应当提交下列材料,并对申请材料的真实性负责,一是登记申请书;二是申请人、代理人身份证明材料、授权委托书;三是相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书;四是不动产界址、空间界限、面积等材料;五是与他人利害关系的说明材料;六是法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。

9、不动产登记手续办理时限?

不动产登记机构应当自受理登记申请之日起30个工作日内办结不动产登记手续,法律另有规定的除外。

10、在哪种情形下不予登记?

有下列情形之一的,不动产登记机构不予登记:一是违反法律、行政法规规定的;二是存在尚未解决的权属争议的;三是申请登记的不动产权利超过规定期限的;四是法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

11、伪造、登记

高邮市不动产登记业务受理范围

不动产权名称	业务受理类型									
	首次登记	变更登记	转移登记	注销登记	更正登记	异议登记	预告登记	查封登记	补证登记	换证登记
集体土地所有权	●	●	●	●	●	●			●	●
房屋等建筑物、构筑物所有权	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
林木所有权	●	●	●	●	●	●			●	●
(国有、集体)建设用地使用权	●	●	●	●	●	●			●	●
宅基地使用权	●	●	●	●	●	●			●	●
地役权	●	●	●	●	●	●			●	●
抵押权	●	●	●	●	●	●	●			

说明:不动产统一登记过渡期内,耕地、林地、草地等土地承包经营权的登记按照国家有关规定执行。