

全面实现不动产统一登记的功能及意义

王红贞

滨州市自然资源和规划局（事业）滨州市不动产交易登记中心

摘要：2014年，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，使不动产统一登记工作进入到实施阶段。不动产登记是确认并保护民事主体合法财产权益的重要方式，也是推动不动产交易工作平稳有序开展的基本方法。通过统一登记不动产，发挥登记环节的保护功能、公示功能及服务功能，能够切实提升不动产登记管理水平，增强不动产登记工作实施效果。针对此，本文首先提出不动产统一登记内容，分析统一登记各项功能及收集意义。提出存在于不动产统一登记环节的各类问题，明确不动产统一登记与房地产税收关系，以供参考。

关键词：不动产统一登记；功能；意义

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.07.003

前言：实施不动产登记依据、登记簿册、登记机构及登记信息系统统一工作对保障人民群众核心利益的意义重大。相较于单一不动产登记而言，不动产统一登记环节就是将各项登记流程整合在一起，为政府部门的宏观决策提供重要参考依据，使不动产交易工作更加安全可靠。因不动产统一登记的实施时间较短，在具体执行环节依然存在较多难题，应结合不动产特征，优化登记流程，加强登记全过程管控力度。

一、不动产统一登记内容

不动产统一登记属于物权制度，由权利人、利害关系人申请，政府专职部门记录不动产权及变动事项，整理成不动产登记簿。不动产统一登记是一种物权公示方式，使不动产产生司法效果。

党中央及国务院于2013年建立不动产统一登记机构，将多个分散部门不动产职责整合在一起，实现了登记机构、登记账簿、登记依据与信息平台统一目标。2023年4月，自然资源部长在自然资源及不动产确权登记工作会议中宣布，中国已全面实现不动产统一登记目标。

其中，物权统一登记就是将各类物权在同一部门进行登记，由国土资源部门、县级以上人民政府结合具体情况，确定负责本行政区域的不动产登记工作流程，确保土地、房屋、林地、草原登记工作能够合并在一起，有序开展流程再造工作；在房地产登记后，各不动产及不动产使用权、承包权会在同一登记账簿上登记，统一命名为不动产权证。因土地、房屋等不动产交易多使用契约方式交易，借助不动产登记活动，能够进一步增强契约的合法性。由国务院及国土资源部门建立统一信息登记平台，提升不动产统一登记信息利用率，保障登记信息安全。

不动产登记分为公法行为、证明行为、司法行为，

涉及集体土地所有权、房屋等建筑物所有权、林业资源所有权、耕地所有权、建设用地所有权等。通过统一执行房地产登记活动，可规范不动产交易市场，保障群众核心利益。

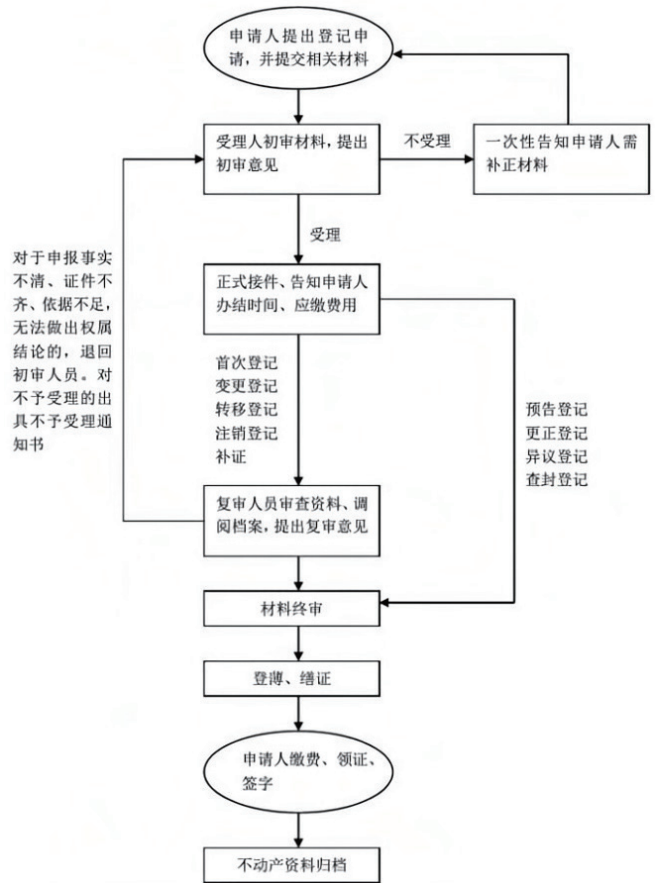


图1 不动产登记流程

二、不动产统一登记功能

(一) 不动产统一登记核心功能

不动产登记制度能够确认并保障民事主体的合法权益，使不动产交易活动安全有序开展。不动产也是《中华人民共和国民法典》重要内容，具备主体功能。

1. 权利确认及保护

不动产统一登记工作可确认不动产权归属，明确不动产权人及不动产支配关系。通过确定不动产权利归属，可更好变动不动产权，使登记在案的权利更具司法保障。记录的权利人被认为是合法的不动产权主体，避免在登记环节出现定权纠纷情况，使不动产权归属、交易关系进一步合法、清晰，为不动产交易市场提供重要保障。

被登记的不动产也具备对世性、排他性特征，避免侵犯物权问题出现，有效保护了不动产权。

2. 公示功能

不动产公示包括不动产得失、变更等，需公布不动产登记活动，由群众监督管理不动产交易过程，确保不动产交易活动有序开展，保障权利人利益。经过统一登记的更具备公信力，将交易活动的各项风险问题控制在源头，增加了不动产交易市场的信心，维护交易活动质量及效率。

3. 服务功能

不动产登记工作内容复杂、登记流程较多，登记后的不动产具备更高的公信力。不动产登记机构负责不动产登记资料记录、存储等工作，为各民事主体提供查询不动产信息信息查询途径，使民事主体能够根据自身需求找到符合查询条件的资料，进一步增强了不动产服务功能，使不动产信息利用率能够得到根本上提升。



图 2 不动产登记系统

(二) 不动产统一登记附加功能

不动产统一登记工作还被应用在管理不动产、征收税费等宏观调控环节，进一步提升了不动产统一登记水平。现阶段社会治理、公权力等由市民社会介入，部门借助市场调控方式，有序开展不动产交易活动。不动产统一登记的附加功能属于公法性功能，具有溢出效应。

1. 行政监督及宏观调控

通过开展不动产统一登记工作，由不动产机构对不动产调查测绘期间的界址位置、面积、用途、权利种类及权属界线进行统一登记并造册，掌握辖区内不动产现状，提升不动产交易信息利用率，充分发挥出监管并宏观调控房地产市场的积极作用，为后续房地产管理重大事项决策提供参考依据。

2. 征收赋税

税务部门在征收房地产税时，应全面收集不动产纳税人信息。通过建设并执行不动产统一登记活动、构建功能完善的不动产统一登记信息平台，为政府部门征收房地产税项提供详实资料，使房地产税收工作有序开展。

3. 反腐败

在不动产统一登记环节可建立不动产确权信息共享

通道，使各层级管理部门登记信息实现公开共享目标，如公安部门、纪检部门、税务部门及统计部门等，及时获取公务人员或其他公职人员拥有的不动产数量，对其财务情况进行详细审核。

(三) 不动产统一登记查房功能

不动产统一登记涉及民事主体的财产隐私权，虽使用不动产统一登记系统能够通过输入个人信息查询其所拥有的房产信息，但主体查询权应合理设定。

不动产登记资料由不动产登记结果、不动产登记资料组成。结合现行不动产统一登记法律法规，有权查询不动产资料的主体为权利人、关系利害人、国家机关。权利人及关系利害人属于不动产的民事主体，国家机关则有权执行公权力。

不动产登记人主要查询的资料为不动产登记结果，属于不动产原始资料。与权利人相关的继承人、受遗赠人也可获取不动产查询权利。同时，权利人的监护人、资产管理人、财产代管人能够依法查询不动产登记信息。不动产利害人就是在房屋买卖、赠予、交换、租赁等环节形成的利害关系，原则上只能查询不动产权登记结果，不能够查询到不动产登记原始资料。

国家机关包括人民法院、人民检察院、国家安全部门、其他执行公务的机关等，有权在处理各项事宜时查询并复制不动产登记信息。

具备查询权的民事主体及公权力主体需在查询前向不动产机构提供证明，承担不动产信息保密义务，不得泄露或用于非法盈利，在违反相关规定的情况下，须负法律责任。

我国不动产登记簿采用了以物为中心的设计原则，以不动产所在行政区域、地形及地号为序，设置不同登记簿。查询不动产登记资料环节应明确不动产地质、不动产单元号或不动产的权属证明编号，出具查询人的身份证明或执行许可。

现阶段不动产统一登记工作逐渐趋向于信息化发展，登记簿系统编制使得不动产信息利用率得到根本上提升。但为切实保护民事主体的核心利益，查询环节也应当严格遵循法律规定，对比权利人姓名、身份证号或统一社会信用代码后，确认无误后才可查询。

在组织或个人提交合法有效证明后，按照不动产坐落、不动产权属证书编号，查询到不动产登记簿中的不动产自然情况、不动产数量等。

为避免侵犯国家、集体、私人物权，保护权利人合法权益，还需评估不动产统一登记环节的查环功能，平衡民事主体咨询权及隐私权，防止民事主体因不动产登记查询而出现权益受损问题，维护物权的完整性、排他性与独立性，更好规范不动产交易市场秩序。

三、不动产统一登记重要意义

(一) 保护不动产权利人物权

通过实施不动产统一登记工作，能够有效保护不动产权利人物权。物权是一种对世权与绝对权。在物权获

取及变更过程中需向外界公示。通过开展不动产统一登记工作，能够更加清晰地展示出不动产权利人信息，保障权利人依法获得的物权。借助统一登记不动产方式，也能够增强不动产登记环节的准确性，避免不动产出现模糊及冲突情况，确保不动产准确登记。

（二）为政府宏观决策提供重要依据

通过建立不动产登记平台，为政府部门土地供应、市场调整、城市规划等工作提供重要参考依据。借助不动产登记内容，分析政府及市场关系，进一步加强政府管控力度，保房地产登记工作有效开展。

（三）维护不动产交易安全

在不动产统一登记后，不动产的物权归属及不动产登记簿内容能够被准确展示出来，不动产交易当事人可通过查询登记簿的方式获得不动产安全归属及其他信息内容，将此项内容作为交易判断，避免在交易活动中出现被诈骗等问题，不动产统一登记，增强不动产交易活动的安全性，避免不动产交易期间出现较多纠纷问题。

（四）有效控制房地产价格

借助不动产统一登记工作，群众可精准查询到房产信息，为国家对房地产市场宏观调控奠定了重要技术基础。借助信贷、控制房屋持有数量等方式，有效治理不动产投资交易行为，避免出现房价过高情况，房地产资源能够得到有效配置。

四、不动产统一登记实施难点

虽然房地产统一登记工作的效益显著，但在具体实施环节依然存在较多问题有待解决，需加强不动产统一登记管控力度，优化不动产统一登记流程。具体来说，不动产统一登记实施难点主要体现在以下几个方面：

第一，不动产登记职权分配难度较大。虽然不动产登记条例较为完善，但市级、县级等不动产登记职责及机构整合工作依然较为落后，导致不动产统一登记水平始终处于有待提升阶段。不动产职权整合涉及的各项权益较多，开展环节的复杂性更强，在人员职责落实不到位的情况下，会一定程度影响不动产统一登记行为。

第二，不动产登记立法尚未完善。适用于不动产统一登记的法律法规较为复杂，不同条例规定的内容存在一定偏差，在具体实施过程中需遵循法律优先行政法规的原则，导致登记流程存在的隐患较多，应结合不动产市场发展趋势，对不动产法律法规进行不断完善，从根本上提升不动产统一登记期间的准确性。

第三，不动产实际操作影响因素较多。现阶段不动产统一登记工作的规范、口径、内容等有待统一，实际统一环节的影响因素较多。例如在农村土地经营权统一期间就应明确过渡登记要求，进一步优化不动产权登记流程。

五、不动产统一与房地产税收关系

通过建立不动产统一登记信息平台，为后续征收房地产权提供重要理论依据，能够进一步完善不动产登记附加功能。现阶段不动产统一登记工作开展环节还应明

确其是否具备承载征收房地产税收的功能，探索不动产统一登记实施路径。

税收是国家机关依照公共权力、法律技术手段。参与国民收入分配、获得财政收入的特定分配方式。房地产行业税收是国家财政的重要来源之一，能够有效调节不动产占有关系、持有关系、交易关系及收益关系，推动房地产健康发展，增强国家对房地产行业的宏观调控力。税收也有利于市场资源的二次分配，进一步缩小贫富差距，有效抑制房地产投机行为。

不动产统一登记与征收房地产税关系密切。因当前地产交易环节的税务较重、持有环节的税务较轻，通常会出现一人多套房情况。重点在房产持有环节征税，税务部门则需掌握个人或者每个家庭持有房产的具体信息，因此需依靠不动产统一登记记录，借助不动产统一登记平台调取资产信息。税务部门也可结合当前不动产市场发展情况，计算房地产税收交易及持有环节的赋税比例，有效调整征税方式，保障税收工作有序开展。

当下征收房地产税与不动产统一登记环节的内在关联不足。通过分析关于社会全面深化改革要求发现，国家没有将房地产税法的制定及出台与不动产登记联系起来，不动产登记的建立主要目标也不是为征收房地产税，因此在实施不动产统一登记工作中应遵循不动产登记自愿申请原则，合理分配不动产统一登记功能。

总结：总而言之，为从根本上提升不动产统一登记实施效果，充分发挥出不动产统一登记核心功能，应认清不动产统一登记实施目标，将登记工作作为辅助反腐败及征收房地产税收的方式，增强不动产管理水平，保障不动产交易期间的安全性。

参考文献

- [1] 陈耀. 全面实现不动产统一登记的功能及意义[J]. 人民论坛, 2023(23): 64-68.
- [2] 郭玉坤. 不动产统一登记, 房产税要来了吗?[J]. 四川省情, 2023(06): 26-28.
- [3] 谢玮. “不动产统一登记”意味着什么?[J]. 记者观察, 2023(16): 30-31.
- [4] 李宇嘉. 全面准确理解不动产统一登记[J]. 住宅与房地产, 2023(15): 6-11.
- [5] 中国全面实现不动产统一登记[J]. 住宅与房地产, 2023(15): 4.
- [6] 连平, 马泓. 不动产统一登记体系对财富管理行业意味着什么[J]. 银行家, 2023(05): 108-109.
- [7] 孙蔚. 摸清不动产“家底”对消费者意味着什么[N]. 中国消费者报, 2023-05-05(004).
- [8] 陈磊. 保护交易安全和群众不动产权利[N]. 法治日报, 2023-05-05(004).
- [9] 全面实现不动产统一登记 推动我国房地产市场健康发展[N]. 中国经营报, 2023-05-01(A01).
- [10] 余燕明. 历时十年 我国全面实现不动产统一登记[N]. 中国经营报, 2023-05-01(B11).