

拐点 不动产登记 房产税

两会代表委员热议 2015 楼市三大看点

新华社北京 3 月 4 日电 在持续一年多的低迷后，2015 年楼市是否会出现回暖拐点？刚刚施行的《不动产登记暂行条例》会否对降低房价形成“倒逼”？试点多年的房产税全面铺开到底还有多远？参加全国两会上代表委员们就这些问题展开了热议。

2015 年楼市“拐点”会否出现

刚刚过去的 2 月，北京二手房成交价格连续 5 个月上涨。国家统计局公布的“1 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”，也一改过去“跌跌不休”的态势。全国房价步入 2015 年后开始显现止跌迹象，特别是一线城市整体房价率先出现反弹。种种因素，是否意味着楼市已进入回暖通道？对此，两会代表委员普遍持谨慎态度。

“2015 年楼市总体看较之 2014 年有所好转，特别是北上广深一线城市随着多重利好因素刺激，楼市因刚需会有一个短暂的区域性回暖。一些环境较好、空气清新的省份，房价也可能企稳回升。”全国政协委员、海南奥林匹克花园有限公司董事长冯川建说，“总体看，楼市整体大幅上涨的可能性不大，但大跌的可能性也不大。”

全国政协委员、星河湾集团董事长黄文仔则表示，今年房价依然不乐观，楼市想再回到 2 年前的高增长时代已不可能。不过再想房价下降有可能会失望，二三线城市则肯定有下行压力。

截至 2015 年 1 月底，上海易居房地产研究院监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 27121 万平方米，环比下降 0.7%。库存在连续 11 个月的上涨后首现下降。

全国政协委员、大连市工商联主席马世侠表示，2015 年楼市主旋律依然是去库

存。随着市场去库存速度的加快，房地产企业降价促销、以价换量开始减弱，房价企稳回升的可能性会有所增加。一线与二三线城市的市场分化将进一步加剧，前者因大量刚需，房价难下跌，后者估计相当一段时间都难以回暖。

不动产登记能否“倒逼”房价下调

3 月 1 日起实施的《不动产登记暂行条例》，给广大公众带来了促进房产反腐、“倒逼”房价下调等诸多期待。对此，全国政协委员、中国银行监事梅兴保认为，不动产登记把原属不同部门监管的财产登记予以统一，对房产投机和房产腐败势必具有抑制作用，短期内确实对房市有一定影响。但房价主要还是由供求、预期等因素决定，因此长期看很难“倒逼”房价下调。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦告诉记者，不动产登记正式出台前夕，局部地区确实出现了抛售案例，在一定程度上影响市场预期，二手房的出售数量也有所增加，但是未来对房价的实质性影响仍然有限。

冯川建说，过去一直对每个家庭有几套房、多大面积都搞不清楚，直接导致房产成为过去十年财产的主要藏匿形式。进行不动产登记后，多套房产持有者会将一些房源投入市场，一些竞争优势不明显的楼盘和项目会受到一些冲击。但是仅仅靠不动产登记就会推动房价大幅下跌也不太现实。

代表委员们一致认为，不动产条例实施将使决策更为科学、精准，有利于构建房地产市场健康发展的长效机制。制定调控政策不仅缺乏基础，而且容易发生偏差。从这个意义上讲，不动产登记对促进房价调控至合理区间还是有很大积极作用。



房产税会否在 2015 年推出

房产税在上海、重庆等地试点已 4 年多，至今迟迟未有进展，全面开征房产税到底还有多远？记者采访的多名代表委员均认为，2015 年房产税出台的可能性很小。

据全国人大代表、全国人大财经委副主任委员郝如玉介绍，目前针对房产税的立法还没有形成一致的方案，因此房产税的推出肯定尚需时日。“目前争议的焦点在于房产税的定位。社会各界对于房产税赋予了太多的功能，寄予了太多的期待，例如反腐、降低空置率等。一个税种承担不了这么多的功能。”郝如玉说。

郝如玉表示，当前不倾向用全国的数据来征收房地产税。由于房产税是地方税，征收也是用来充实地方财政，倾向于以省为单位征收，因此只要本省内统筹协调即可。不动产登记并不是为了推进房产税做准备，

有没有跨省的不动产登记、房产信息是否全国联网，与对房产税的出台都没有必然联系。

对于房产税开征的具体方式，代表委员们则意见不一。黄文仔认为，房产税应从比较低的税率开始征收，而且应该按照人头统筹考虑，如果只对新增房屋收税不公平。梅兴保则建议，一般家庭自有住房和有多套房的家庭应该区别对待，不能一刀切，要因地制宜。

在郝如玉看来，如果按照“首套免税、二套优惠、三套征税”的做法，将会对居民的行为和心理产生不良导向。但按人均面积征收也存在缺点，对于在全国多地有住房的人，如何平衡一线城市和三四线城市的征收标准也是问题。

郝如玉表示，房产税要兼顾公平，但如果每套房屋都征收也不现实。“个人倾向于小切口的改革，针对少部分人征收。”她说。

不动产统一登记启动

你的房子 70 年后归谁



没有哪项财产像房屋一样，对老百姓来说是如此重要。因此，不动产登记的每一个新动向，都会激起老百姓极大的关注热情。

3 月 1 日，《不动产统一登记条例》正式“落地”，到 2015 年底，全国将全面换发新版证书。这意味着，《不动产权证书》将取代现在老百姓手中持有的《房地

产产权证书》。那么，对于不动产登记，老百姓应该了解哪些、做些什么？

事实上，不动产登记是个法律概念，是国家对不动产权利归属和内容依法予以确认，便于在权利受到侵害或者被征收、征用的情况下，权利人能获得法律救济。因此，保护合法权益和交易安全，是开展不动产统一登记的根本目的。

但是，开展不动产统一登记，网友最期望有哪些方面的影响？人民网近期民调显示，排在前两位的是“倒逼房价合理化”、“防止腐败”，分别占比 33.09% 和 30.27%，而产权保护仅占 17.85%。这意味着，老百姓对于为何要开展不动产统一登记，认识上是非常不清楚的。

在不动产登记之前，已经有了房地产权登记。那么，为何还要设机构、建系统并面向亿万百姓再进行登记？这就涉及到“统一登记”这个概念。原来的不动产登记存在登记簿和证书不统一（典型的如房地登记分离）、机构不统一（不同类型不动产在不同部门登记）、登记缺失（如很多房屋只有土地登记记录）、重复登记、登记口径不一、地区间信息不统一，甚至很多不动产还没有登记（如私下里交易或抵债、单位房产转移到个人名下）。

这样，在日常频繁的不动产权变更中，也就难以避免“一房二卖”、“一地多卖”、重复交易和隐匿房产等侵权行为。登记时，老百姓“跑断腿”、“花冤枉钱”。因此，实现机构、簿册、依据和平台“四个统一”，可更好地保护产权和便利交易。

不管是保护产权，还是制定公共政策，都涉及到不动产信息的利用。那么，会不会不利于居民财产隐私保护？

笔者认为，这些担心是多余的。保护产权延伸的范畴，包含对于财产隐私权的保护，若信息统一了，隐私权反而得不到保护，则与不动产统一登记的初衷背道而

驰。《条例》第四章“登记信息共享与保护”指出，只有权利人、利害关系人才可以依法查询，即只有所有人、债权人和抵押银行才有权查询。进一步说，恰恰在信息不透明、不统一、散乱和无人监管的情形下，侵犯隐私权的行为才会泛滥，也才会存在以隐私权为借口掩饰不法行为。

不动产登记后，统一的信息平台能用来干什么？很多人认为是开征房产税。

事实上，统一登记与征收房产税无直接关系，即便没有不动产统一登记，也可以征收房产税，比如对经营性住房（租赁），我国各地此前就一直在征收房产税，从没有中断过。另外，上海和重庆在 2011 年对新建商品住房恢复征收了房产税，但两个城市并没有开展不动产统一登记。目前房产税征收仅仅停留在立法阶段，很多问题还没有解决。

近年来，国家在私有不动产上的大方向是保护私人财产、尊重产权诉求。笔者认为，不动产统一登记不仅将进一步显化 70 年产权问题解决的紧迫性，而且相比之下，也将为解决这一问题创造更好的条件和环境。

老百姓理解了 70 年产权这个问题是怎么来的，以及不动产市场化改革以来的进展，就完全不必担心 70 年后该怎么办。总的一句，土地、房产和不动产等领域的市场化改革、制度创新，都是奔着“居者有其屋”、实现老百姓财产性收入的角度去的。

总之，不动产统一登记来了，这是一项“功在当代、利在千秋”的制度，于行业发展、于市场供求，短期内无实质性影响，中长期内利好行业和楼市发展，属于真正的长效机制。老百姓认准一条即可，该措施是奔着保护合法产权来的，大可不必听信传言而恐慌。

(李宇嘉)