

不动产登记“叠加”严查小产权

长效调控机制箭在弦上

新一轮调控大幕已经拉开。继四大一线城市出台调控措施后,武汉紧跟出台“汉七条”,拉开了部分二线城市加码政策调控的序幕。

与此同时,被认为日后将代替“行政调控”的楼市长效机制,也“吹响了前奏”。日前,国务院常务会议决定整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。业内认为,这或是为房产税开征铺路。

房产税推进将明显加速

不动产统一登记制度在三中全会后“提速”,国务院常务会议决定,建立不动产统一登记制度。原本分散在多个部门的不动产登记职责也被理顺,今后将由国土部一个部门承担登记。

一石激起千层浪。该政策首先被解读为未来征收房产税做铺垫。多位业内人士认为制度的实施乃为房地产调控、房产税全面铺开提供基础信息。同策研究机构张宏伟认为,对于当前房地产市场来讲,这意味着今后可能直接推进房产税试点扩围与深入开展。

不过国务院法制办财政金融司有关负责人指出,绝非扩大试点城市

这么简单,三中全会关于完善税收制度的决定,意味着这可能是一系列相关改革。

中国房地产学会副会长陈国强表示,只有完成不动产登记、住房信息联网等长效机制的基础工作,从土地、金融、财税等方面进行改革,才能真正形成房地产长效调控机制。

而对于不动产统一登记能否抑制房价,业内看法不一。著名财经评论员余丰慧认为,制度的实施将会威慑、逼迫、挤出一部分灰色黑色房源入市交易,进而增加供给、平抑房价。

首创董事长刘晓光认为,不动产登记会对房价下降有一定的影响,但可能是局部的,目前大城市的房价很难降,中等城市的边缘可能降,小城镇的房价还要涨;目前改革是成本上升型而非释放供给型的改革。

土地流转无关小产权房

目前来看,统一登记的不动产中绝不会包括小产权房。国土资源部、住建部22日联合发文,要求各地坚决遏制违法建设、违法销售“小产权房”问题。不言自明,此轮“严打”与市场误读政策致使小产权房疯涨不无关系。

无疑,“建立城乡统一的建设用地

市场”并没有给小产权房留下空间。24日,国土资源部副部长徐德明还要求各省,选择顶风案件公开查处;住房和城乡建设部副部长齐骥则提出,不仅不能让违法者得利,还要让其付出代价。

有业内专家指出,“建立城乡统一的建设用地市场”无疑是未来土地改革的方向,但并不等于有地想干什么都行。此前中央农村工作领导小组办公室主任陈锡文就指出,小产权房不合法,更主要的原因在于它不符合土地利用规划,违反了土地的用途管制。

事实上,这也成为了官方态度。国土资源部部长姜大明曾在公开场合多次强调,无论是国有建设用地,还是农村集体经营性建设用地都要遵守用途管制和用地规划。

易居中国旗下CRIC研究中心认为,在目前体制下,农地不可能完全跳开地方政府卖给城市的消费者建造商品房。土地流转改革短期内不会冲击城市房地产市场供求结构,但有利于促进农民市民化,对城市市场需求规模增加有正面作用。

未来房价涨幅或将放缓

一方面,地方全年房价目标控制

处于关键期,限购限价政策暂时没退出,另一方面长效机制正在加紧建设之中,新政策、新预期已经形成,包括不动产统一登记,房产税。这些是否将影响到房地产后市?

“年内最后两个月,一线楼市温度,仍将维持较高景气度,但高位徘徊与震荡,可能渐成事实。政策效果还有待通过调节供求关系来影响到房价,估计明年会比年内更明显一些。”上海易居地产研究院副院长杨红旭认为。

链家地产张旭认为,对于北京等一线城市,针对外地人口的限购等措施短期内难以松动,而其他各项政策的落实和执行政策还有待进一步观察,但是短期内价格的走势将会平稳,价格环比涨幅将会进一步降低,同比涨幅将会在2013年年末或2014年年初见顶。

市场预期的变化同样反映在了土地市场。19日,北京亦庄一宅地仅有5家竞标主体参与了现场竞价,而半个月前该区域同类型地块有12家角逐。于同日出让的自住型商品房地块——丰台王佐地块也仅有两家竞标主体。

(据新华社)

相 关 新 闻

不动产登记“关键”在哪?



十八届三中全会后的第一次国务院常务会议在本周引发了人们的强烈关注。其中提到的“建立不动产统一登记制度”等内容更是再次引起了人们对于房地产调控、信息透明、社会公平等诸多问题的猜想与讨论。

不动产登记制度,作为一项已经被提出了若干年,又在今年年初正式写入《国务院机构改革和职能转变方案》的制度设计,为什么每次被提出都会引发人们强烈的讨论与高度的关注?对于普通人的生活影响,不动产登记究竟“厉害”在哪?

早在2007年,《物权法》出台时就明确提出不动产实行统一登记制度。

然而,虽然这个概念在当时火了一阵,但真正进入普通人的视野还是在今年年初《国务院机构改革和职能转变方案》出台时。在房价高企,“房叔”“房姐”频频曝光的背景下,人们对不动产登记、财产信息透明等问题的关注空前高涨。恰在此时通过的《国务院机构改革和职能转变方案》中,不仅明确提出了“出台并实施不动产统一登记制度”,更是给这项改革提出了一个具体的日期——“2014年6月底前出台不动产登记条例”。

如果说,年初的改革方案给了不动产登记制度一个明确的时间表,那么临近年底的国务院常务会议则是为

不动产登记的具体实施勾画了一幅清晰的路线图:明确了具体负责的部委机构、明确了登记的范围内容、明确了登记的方式方法、明确了信息的公开查询……这个已经存在了数年、被人们寄予厚望的“概念”终于正式进入了倒计时,变得触手可及。

对于建立不动产登记制度,国务院常务会议指出,“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方案的重要内容,也是完善社会主义市场经济体制、建设现代市场体系的必然要求,对于保护不动产权利人合法财产权,提高政府治理效率和水平,尤其是方便企

业、方便群众,具有重要意义”。

这项牵扯到无数人切身利益的制度建设究竟将给我们的日常生活带来怎样具体的改变?

尽管不动产登记制度本身算不上典型的房地产调控,但其对房地产市场的影响却是人们首先想到的问题。

在中原地产研究部总监张大伟看来,不动产登记系统及房屋价值动态评估系统,是房产税全面开征的两大必要技术前提。这表明了房地产调控长效机制的建立速度可能会超过很多人预期,楼市的发展规则会逐渐改变。

扫除中国人财产当中的所谓“灰色地带”,在“房叔”“房姐”之后,不再出现“房弟”“房妹”——不动产登记带来的社会心理层面的影响,显然比不动产登记本身的影响要大得多。

然而,也正是因为不动产登记有着这样一种潜在的“杀伤力”,也使它面临着更大的挑战。这种挑战并非仅仅来自于“网络技术不完善”“多头管理不健全”等技术层面,更是来自于可能存在的既得利益者。中国指数研究院(华中)市场研究总监李国政表示,统一登记会触及部分人的利益,这些人不希望将这一财产暴露,如果一些地方政府不配合、官员信息难公开,加之基础数据整理庞杂等因素均会对这项工作形成阻力。

不动产登记制度,有了时间表,也有了路线图,需要做的是下定决心、坚定不移地走下去。而能否坚持这种克服阻力的勇气,恰恰正是这项重要改革能否最终成功的关键所在。

(据《深圳特区报》)