

# 不动产登记对楼市影响有限

本报记者 董成成

备受关注的《不动产登记暂行条例》已于3月1日正式开始实施,随着国土资源部2月26日公布新的不动产簿证,不动产统一登记制度将带来二手房“抛售潮”、二手房价格有望走低的猜测,又再次传开。

反腐、平抑房价,是坊间对不动产登记新政较有代表性的舆论解读。坊间猜测的逻辑是,虽然不能无条件“以人查房”,但不动产登记带来的威慑,可能迫使一些贪腐官员抛售名下房产,这种抛售行为将增加二手房的市场供应,供求关系作用

下,二手房价格有望因此得到抑制。此外,从客观上看,不动产统一登记“落靴”,可为未来的不动产税收提供技术基础,而房产税一旦征收,房产持有成本加大,也可能促使投资型房产集中入市。

业内人士指出,不动产统一登记不会引发大规模的二手房抛售,在房产税正式开征前,不动产登记新政对楼市影响非常有限。对于普通市民而言,施行的不动产统一登记条例,可能意味着拥有房屋情况的“全透明”,同时也反映了中国房地产进入存量调整阶段,也为房

税全面落地提供了基础。

上述人士同时指出,这一制度本身并非房地产调控措施,目的也不在反腐,与2014年的上半年反腐影响下的一波房产抛售相比,目前市场上灰色房产再次集中抛售的可能性已经不复存在。

“对房地产市场而言,不动产登记联网将有利于摸清楼市‘家底’,并在一定程度上影响市场预期,但不动产登记本身并不是房地产调控政策,不会直接影响到楼市。”中原地产首席分析师张大伟说,短期来看,人们对不动产登记让房价

大幅回落的期待并不现实,因为整个不动产登记制度建设并非以打压房价为目的,更多是为了将来财税制度的变革做准备,但长期看,房地产税一旦落地,房产持有环节将增加税费,将会导致房地产投资热情的降低。

不动产统一登记业已落地,房产税是否已经箭在弦上?对此,有媒体引述国土资源部不动产登记局负责人的回应称,尽管不动产统一登记是不动产税收的技术基础,但税收问题只能根据税法有关要求,依税法法定原则,由国家依法决定。

# 政策扶持帷幕已拉开 “房叔房婶”是否登场

本报记者 韩明烨

## 政策已开始实施, 二手房交易观望氛围仍浓

羊年春节假期已经结束,新年伊始房地产中介客户经理言必称不动产登记,但是大家对此看法不一。某中介门店主管赵先生说,很多业主对不动产登记出台很紧张,降价卖房的人不少;其同时表示,不动产登记对买卖双方都有心理影响,观望的人仍然不少,政策对房价的实际影响较小。

在青岛,房地产市场库存增加和房屋降价并存的局面,令房产投资者更加谨慎。虽然是不动产登记的试点城市,但是青岛市场观望的气氛也较为明显,很多买卖双方都认为新政策对楼市的直接影响有限。

虽然买卖双方的观望氛围依然较浓,但不可否认的是,随着去年四季度以来各地对限购政策、房贷政策和首套房认定政策进行调整,国内大城市二手房成交稳步回升。如,北京市住建委的数据显示,北京截止至2015年1月,连续3个月二手房网签量单月成交突破万套。

## 新政策或成反腐利器, “房叔房婶”抛售仍不明显

虽然大规模抛售二手房的现象并没有明显出现,但是房地产中介普遍预期,不动产登记未来将成为长期化、制度化的反腐利器。“以房反腐”真的能逼“房叔房婶”在新政策出台后抛售吗?

在济南,一家不动产代理的经纪人小王告诉记者,不动产登记政策即将出台,对楼市人群短期心理影响较大,但就目前节后市场的人市量和交易量来看,受到影响的只是部分特殊房产,比如不明权属或非法财产,数量所占比例很小,且多为高端或投资性物业,对济南二手房市场整体影响不大。在北京,有中介告诉记者会有二手房降价出售,但是很难定性为“房叔房婶”抛售。

多家房地产中介人士表示,现在不动产登记的细则还没有出台,预计在细则出台后,多套房拥有者可能会有更大压力。“如果未来不动产相关查询制度完善,卖房者信息联网可查,这可能是‘房叔房婶’在卖房时最不愿意看到的。”北京某地产客户经理张先生说。

## 政策效果显现尚需时日, 市场等待细则完善

多位市场人士预计,从房价涨跌的角度看,不动产登记政策的实施不会直接影响房地产的供求关系,也很难令房价应声而落。赵秀池认为,房价是由供求关系决定的,不动产统一登记政策的实施,能否对房价造成影响,取决于《条例》是否对房地产供求关系造成影响。

除了供求关系这一决定性因素,不动产登记政策要想达到相关效果,甚至为未来征税做准备,仍然需要完善一些细节,这些都是楼市买卖双方期待明确的。

不动产登记制度是权力合并的一个过程,这可能会让不同部门之间在权力重新分配上产生分歧。此外,不动产来源不明的个人、对土地财政和房地产市场高度依赖的地方政府、拥有多套房的炒房者等,都有可能成为不动产统一登记与联网的“障碍”,需要破除。

与此同时,业内人士普遍担忧的是,由于原不动产登记都有相应的法律依据,《条例》必然与现行相关法律存在某些冲突。其中不少条款对条例的出台存在制约作用,而这些法律条文不仅没有理顺,有些法律本身就尚处于修订状态。



## 不动产登记即将施行, 小产权房“权”归何处?

本报记者 侯晓芸

期待已久的《不动产登记暂行条例》将于3月1日起施行,房屋建筑所有权等十类不动产将进行统一登记。有人期待,也有人担心小产权房要想“转正”,靠不动产统一登记制度靠不靠得住?

### 小产权房何去何从?

小产权房是相对商品房而言,属于没有“户口”的“黑户”,一般没有完整的国家颁发产权证,或者只有乡镇政府或村集体发的不具有法律相应的产权证件。小产权房并不是一个法律概念,其自诞生之日起就没有过“正式身份”,相关部门多次重申小产权房不得登记发证。

说到东营的小产权房主要是指村居改造的房子,比如城中村的辛店、刘家、玛琅、东营村、西营村、东赵等都在村集体土地上建设了村居改造房,根据相关政策,这部分房产目前还不能办理房产证,只允许确权给本村居民,不能对外出售。随着不动产统一登记制度的推行,具有完整产权证件的房屋将被登记颁证,但小产权房无法登记。小产权房业主王先生充满担心地告诉记者:“剩下多少小产权房将一目了然,将来会不会被强制拆除,或者要求补交土地出让金差价?”

### 不动产登记“没份儿”,小产权房或将分类处理

省国土资源厅不动产登记管理处相关负责人明确回应说,小产权房不会发证,因为不动产登记是依法保护不动产所有人权利的法律行动。针对由不动产统一登记制度引申出“小产权房将转正”的误读,国土部会同住建部于去年进行了小产权房问题专项治理,并对各地小产权房进行清理、统计,将提出分类处理的意见。山东等地也推出了分类整治方案,对准备建设的小产权房坚决叫停,对在建项目依法拆除,对出售小产权房按照非法转让土地处理。

当前,不动产登记可能会回避具有“争议”的小产权房部分,而是先登记“合法”不动产。由此可见,“不动产统一登记制度”并没有给小产权房留下空间。业内人士表示,未来若将小产权房纳入登记,还需要国家相关法规的跟进,目前来说小产权房“转正”仍为时尚早。

# 西苑丽景配套大升级 还是4000元/平起

随着胜利油田中心医院西郊分院、百大超市东营西郊店、胜利监理等项目的落户和开业运营,西郊服务区配套功能逐步完善。一个产业布局合理,交通路网完善,经济建设初具规模的西部新区以矫健的步伐昂首走来!

新年伊始,海通·西苑丽景给您送上新年大礼,4000元/平起,首付5万即可入住西城百万新城!86-133m<sup>2</sup>七种户

型,34万起\套,1月底即可交房!现有二期商铺惜量出租,34-82m<sup>2</sup>,仅11席!

当东营西部新区刚起步的时候,山东海通地产以敏锐的区域发展眼光布局西城,投资15个亿动工建设海通西苑丽景项目。作为城内规模最大、配套最全、品质最高的生态楼盘,西苑丽景规划建设住宅4000余户,农贸市场、银行、超市等商业配套近2.3万m<sup>2</sup>,社区内配

有3400m<sup>2</sup>西郊服务区幼儿园,1500m<sup>2</sup>高档会所。

济南路、西六路也将贯通西郊服务区,逐步完善的交通网络让您的出行不再犯愁;百货大楼、蓝海禧华大饭店、中凯汽配城、西郊服务区政府大厅、西郊车管所,胜利油田中心医院西郊分院的毗邻环绕,为您打造完备的黄金生活圈;作为城内规模最大、配套最全、品质

最高的生态楼盘,海通西苑丽景南侧滨河水系环绕,酝酿玉带缠身的风水佳境,遍享诗意栖居;海通物业的入驻使得房屋的保值性位列东营前列。

宁静优美的居住环境,通达便利的交通网络,高端舒适的户型设计,海通·西苑丽景带您顷刻尽揽餐饮美食,健身美容,日常百货体会城市生活的繁华从容。