

# 不动产登记上膛 二手豪宅急入市

## 将摸底不动产市场 为未来房产税铺路

不动产统一登记向前再迈一步。7月30日召开的国务院常务会议讨论了《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,并将向社会公开征求意见,之后再推进相关法律修改工作。

记者从多家中介获悉,一二线城市都出现了大户型二手房上市增加的现象,预计随着不动产登记的加速,二手房豪宅供应将继续增加。中国社科院城市与房地产研究室主任倪鹏飞接受记者采访时表示,采取不动产登记以及户籍的改革显然将有利于人口转移和均衡化,从而推动房价平稳,供需平衡。

### 从停滞不前到一路小跑

7月30日召开的国务院常务会议讨论了《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》,决定按照立法程序要求,将征求意见稿向社会公开征求意见,之后再推进相关法律修改工作。

会议认为,建立不动产统一登记制度是推进简政放权,整合部门职能职责、减少多头管理,逐步实现一个窗口对外,方便企业和群众、降低创业成本的有效举措。会议强调,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影响。

今年以来,不动产统一登记显著提速。3月,不动产登记工作第一次部际联席会议召开,不动产统一登记的时间表确定;4月,不动产登记工作领导小组成立;5月,不动产登记局正式挂牌;6月,针对不动产登记信息平台的研究设计正式启动。

如今,随着不动产暂行登记条例进入公开征求意见环节,不动产统一登记制度的基础已现雏形。

事实上,早在7年前,“国家对不

动产实行统一登记制度”就已写入《物权法》。但其并未对登记范围、机构和登记办法等做出明确规定,不动产登记一直分散在多个部门。统一登记进展多年来十分缓慢。

直到2013年3月底,中国官方将出台并实施不动产统一登记制度,作为2014年须完成的任务之一,并规定2014年6月底前出台不动产登记条例。此后,不动产统一登记开始一路小跑。

“不动产统一登记应该会在2018年之前完成相关工作。责任部门、范围、时间的确定,意味着之前市场一直谈论不休的这一制度将稳定落地,市场各方对此的信心和理解都将增强。”伟业我爱我家副总裁胡景晖对记者表示。

在其看来,不动产统一登记的意义是“摸清家底”,梳理国内不动产市场的状况,为将来土地供应、市场调整、城市规划、开工建设等多方面提供基础性的参考依据;其次是能使房产交易更安全、更便捷、更顺畅;第三是为未来房产税的课征提供必要条件。

### 有助房产税全面落地

“不动产登记是胶囊,市场恐惧的是其中可能夹带的反腐与房产税功能。”中原地产首席市场分析师张大伟向记者表示。

在中国社科院城市与房地产研究室主任倪鹏飞看来,不动产登记“对房地产是利好”。很多地方,比如三四线城市都存在住房供应过大、需求不足的问题,很重要的原因是人口导入制度跟不上。而采取不动产登记以及户籍的改革显然将有利于人口转移和均衡化,从而推动房价平稳,供需平衡。“不是说这个制度推行了,房价就不涨或者不跌了。房价的影响因素众多,包括信贷、供需、宏观经济状况、政策环境等多方面因素的综合作用。而不动产登记制度一定是维持市场稳定的

一个利好,对住宅市场的长期建设有帮助。”北京大学中国国民经济核算与经济增长研究中心副主任蔡志洲对记者称,不动产登记对房价的影响是偏长期的、间接的。

不过,记者从中原地产、链家地产等多家中介获悉,目前楼市消化期比较长,而高端市场短期有不少大户型入市。预计随着不动产登记的加速,大户型二手房供应将继续增加。

业内还认为,只有不动产统一登记后,房产税才可能全面落地。蔡志洲对记者称,对房产的摸底统计完成了之后,可以根据个人房产持有情况分类征税,该鼓励的鼓励,该抑制的抑制,效仿国际成熟市场的做法,从而推动市场稳定。

### 前行仍有阻力

相较官方“6月前出台不动产登记条例”的部署,刚刚进入公开征求意见环节的暂行条例显然“迟到了”。市场对不动产登记是否能够如期落地更是一直存在疑惑。

“不动产登记关键的一环是制度顶层设计。国家到底有多少房地产,应该有个系统来清晰地掌握,这对各方面管理和调控都有好处。”蔡志洲对记者表示,一旦顶层设计完成,推进速度将会加快。

中原地产认为,不动产登记本身并不是房地产调控,目的也并非反腐。但应该说这一政策是房地产调控从之前的交易环节调控转变到存量环节调控的重要标志性事件,对市场的影响将非常大,也意味着要克服的阻力不小。

作为牵头单位的国土资源部相关负责人曾称,由于中国长期实行不动产分散登记的体制,各自形成了一套独立的登记体系,于是不动产登记条例起草所涉及的各类不动产登记机构、人员、规章制度、技术规范等

情况需要一定时间全面摸清。

“不动产登记信息分散在住建部、农业部、林业局等单位,由于数据分散,不同部门形成的数据汇总存在一定困难,需要较长的时间和较多的行政成本。”胡景晖向记者分析认为,数据统计的口径、全面性、方式等各方面都存在差异,按照登记局模板进行登记的话,会涉及部分缺失信息的补录、补登等复杂的细节工作,这些方面也将是不动产统一登记工作的难点。

由于中国不动产的性质十分复杂,且城乡之间有较大差异,也给统一带来巨大的挑战。仅论城市的房产,就存在房改房、普通商品房、经济适用房等多个种类,产权怎么明晰,性质怎么确定,都不易操作。

而农村近年来人口结构发生巨大变化,宅基地的位置、大小、性质等还涉及了复杂的社会经济关系,统一登记在细节上的难度非常大。这些问题,都将在不久的将来陆续面对。

南都供稿



“不动产登记是胶囊,市场恐惧的是其中可能夹带的反腐与房产税功能。”

“

不动产统一登记应该会在2018年之前完成相关工作。责任部门、范围、时间的确定,意味着之前市场一直谈论不休的这一制度将稳定落地,市场各方对此的信心和理解都将增强。

”