

不动产登记“静悄悄” “说好的”房价不见降

编者按——

《不动产登记暂行条例》自3月1日实施以来一个多月过去了。这段时间里,不动产登记在各地开展,新版不动产登记证正式启用;3月26日,国土资源部又对不动产登记实施细则公开征求意见,目前,公众提意见的窗口尚未关闭。

在《不动产登记暂行条例》实施之前,各方对它赋予了很高期望,其中之一是房价将下降。2014年,一位知名房地产商曾评价该《条例》是好政策,并断言“如果今年实施,房价马上会跌”,而很多媒体也对此给予了相同的预测;对不动产登记的第二个期望是“反腐”,因为《条例》进行了不动产登记资料查询的相关规定,不少人认为这意味着“以人查房”即将实现;与此相关的一个期望是大量二手房入市,原因在于手中有大量房产的人害怕“露富”,更忌惮而未决的房产税,因此会抛售自己手中的房产……

不动产大多是老百姓手中最有价值的“物件”,与此相关的事也多是大事。在过去的这个多月时间里,因为不动产登记新规的落地,给人们的财产带来了哪些变化?真的让房价降低了吗?二手房果真大量“上市”了吗?普通人能去查疑似贪腐者的房产信息吗?针对这些疑问,我们选择北京、重庆和海口三地进行了调查。

北京:房价未降反升

■ 本报记者 王群

自《不动产登记暂行条例》3月1日实施已经过去一月有余,曾被不少媒体预测《条例》带来的大量二手房入市、房价下跌等情况是否出现?

“原本以为不动产登记条例实施后会有大量的中高端二手房涌入市场,也有媒体这样报道了,但这两天我去了几家房产中介才发现,房价非但没有跌,还涨了一些。”就职于北京一家国企的张剑波对记者说。

今年30岁的张剑波是购房者中的一“刚需”。他春节刚结婚,目前与别人合租一套两居室的房子,一直期待着有利的购房时机快速出手。在张剑波看来,房子是早晚要买的,但“在房价低位运行阶段购买一套高性价比的二手房”是自己的理智选择,而不动产登记之后被视为一个绝佳时机。

“刚需族”从希望到失望

拥有张剑波这种需求和想法的年轻购房者不在少数。记者调查发现,他们此前大多寄希望于不动产登记能够给二手房市场带来更多二手房源,增加有效供给进而拉低房价,以便出手买房。

3月1日,备受关注的《不动产登记暂行条例》落地。该《条例》对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定,其中较受外界关注的是,居民手中的“房产证”陆续换发为“不动产证”。

在此之前,曾有舆论认为,《条例》出台有可能加速房地产征收的进程,而在公民房屋信息透明化之后,极有可能引发房地产市场二手房的抛售风潮,尤其是官员的中高端二手房会涌入市场,进而导致房价下降。

然而,《不动产登记暂行条例》实施一个多月后,并没有带给人们惊喜,其对楼市的影响可谓微乎其微。

张剑波对这样的现实非常失望,本来准备购房的钱又不够了,他说自己只能再等等看。

二手房销售“量价齐升”

记者近日走访北京多家房产中介机构调查发现,不动产登记制度目前并未对房地产市场产生实质性影响。

北京一家房产中介经纪人告诉记者,3月份他所在的房产中介公司没有接收太多的二手房房源,表现中规中矩,但是与2月份相比,房价和销量却在上涨。

这一说法在相关数据发布中得以佐证。北京市住建委发布的数据显示,截至3月25日,北京市3月份二手房网签量8173套,比2月份同期增长18.04%,比去年3月同期增长18.19%;网签面积73.63万平方米,比2月份同期增长15.15%,比去年3月同期增长16.30%。

在价格方面,据伟业我爱我家市场研究院统计,截至3月29日,北京市二手房月

成交均价为30439元/平,比2月份均价增长4.09%。

伟业我爱我家市场研究院经理孔丹在接受本报记者采访时表示,当前二手房交易量的上升以及二手房房源的增多是由多种因素造成的,并非源自不动产登记带来的刺激效应。

孔丹说:“现在持有两套住房的房主出售二手房大都是基于‘换房需求’,基本上都是一买一卖,至少在我们这里规模性的抛售现象没有出现。”

市场未见大规模抛售

不动产登记制度以及房产税征收在我国已是筹备多时,在坊间亦是传闻已久。

早在2012年6月,住建部便初步完成“全国房地产信息联网系统”,完成了60余个大中型城市及房地产热点城市的联网工作。2013年3月,不动产统一登记制度正式提出。《国务院机构改革和职能转变方案》要求,由国土资源部、住房和城乡建设部会同法制办、税务总局等有关部门共同负责不动产统一登记。直到今年的3月1日《不动产登记暂行条例》正式施行。

中原地产首席分析师张大伟告诉本报记者,不动产登记制度主要是为了保护公民合法财产权,保障不动产交易安全,它本身是一种基础性制度和登记信息工具,用以摸清“家底”,并没有涉及房产税。

张大伟表示,可能会有一些持有套房产的房主担心不动产登记会推动房产税的出台,多余房产将被锁定,继而承担较多的税负,但从目前来看,房产税推进的速度是低于预期的,短时间内很难出现规模抛售,所以不动产登记对房产市场的影响不会很大。

另外,对于某些“不动产登记之后,官员集中抛售中高端二手房”的言论,张大伟认为,这在逻辑上解释不通。

“不动产登记的酝酿不是一天两天了,持有两套住房的官员如果真想抛售的话,早就应该卖掉了,至少应该在3月1日之前,如果在政策落地、不动产信息登记之后,再抛出的房产就没有意义了。因此,这种抛售更多是一个缓慢发生的过程,在2014年甚至更早就已经发生,不会在3月份集中涌入市场,房价自然也不会出现暴跌现象。”

那么,不动产登记制度仅仅是摸清个人住房信息“家底”的“无效之举”吗?其对房产市场以及房价到底会不会产生影响?

清华大学法学院副教授程啸在接受本报记者采访时表示,不动产登记制度对消费者看待房价的心理预期会形成一定的冲击,但对房产市场的影响远没有那么大明显,因为二者没有直接因果关系。“目前不动产登记体系还处于完善之中,包括数据系统完善、登记机构整合等,全面实施要有一个过程。从长远看,它需要和其他的制度配套结合,包括财产公开制度、房产税征收制度等才能发挥更大影响力,但这需要较长时间。”

这位负责人称,过去市民办理不同产权证明需在不同部门跑,如土地、房屋在国土房管部门,土地承包权证在农业部门,林业权证则在林业部门,实施不动产统一登记后,相关权证在一个部门就能完成。

记者对比发现,《不动产权证书》登记的产权内容相比目前大家手中的房产证更详细。特别是房产证对房屋使用期限采取了规避的态度,而《不动产权证书》则对使用期限进行了明确。

此前,人们对不动产登记办法实施后的效果期待热切,然而记者调查发现,新的规定实施一个多月以来,不论是登记数量还是对房地产市场的影响,新规实施带来的影响都不明显。

重庆:不动产登记“像阵风刮过”

■ 本报记者 李国
实习生 郑荣俊 姚宇飞

重庆长寿区长寿湖镇大石村1组的吴文,拿到了该市首份编号为D50000000001的不动产权证书,至今一月有余,这位49岁的村民仍难掩激动。然而,截至记者4月8日发稿止,作为全国15个不动产登记试点单位的长寿区不动产登记局,仅登记了2000多份证书,市民的响应程度远没有大家预期的热烈。当地的房屋价格、租房费用,不仅没有应声而落,反而还有小幅上涨,效果较之预期“不啻天渊”。

不动产登记“不温不火”

家住重庆江北区花卉园的刘先生认为,不动产登记只是一阵风刮过,他告诉记者:“根据《不动产登记暂行条例》来看,在城市的私人不动产,登记条例并不适用于不需要变更产权或者抵押的情况。实施之前说的登记会造成巨大影响的情况基本不会出现。”他还说,在他们小区知道不动产登记的人很多,但是真正去登记的几乎没有。

家住黄泥磅的李先生对不动产登记的规定很了解,他说:“市区的房子需要登记

的主要是产权需要变更的情况,对我们这样不需要租房的人,去登记纯属浪费时间,所以不动产登记对我来说意义不大。”

据记者调查,重庆很多市民都认为,不动产登记和自己的关系不大,对登记抱着观望的态度。

重庆作为全国15个率先实施登记试点的城市之一,重庆市国土资源房管局在长寿区成立了专门受理不动产登记的部门——长寿不动产登记局。

据该局的工作人员告诉记者,“不动产登记正有条不紊地开展,截至目前办理了2000多件登记。其中,关于农村的案例较少,大部分还是城市的不动产登记。主要还是新购房户或者产权有变更的售房家庭。”

统一登记并不容许随意“查房”

对于市民普遍关心的“不动产统一登记后,是否意味着可以‘以人查房’问题”,重庆国土房管局负责人坦言,不动产登记属于个人隐私,受到法律保护,并不是所有的人都可以随便查询别人的不动产信息。比如夫妻离婚,除非到法院进行离婚立案,否则都不可以查看对方的个人不动产资料。

根据《条例》规定,只有权利人和利害关系人才能查询不动产登记信息,另外,相关部

门,比如司法部门、司法机关需要查询权利人的财产时,也必须提供查询目的和查询证件才可以查询。此外,查询获得的资料也不得用于其他目的,且未经权利人同意,不得泄露查询资料。

新规实施房价房租未降

不动产登记正式实施之前,网上诸多有人认为,实施不动产登记之后会对房地产市场产生巨大冲击,会使房屋出售、租赁等价格“降温”。大家普遍观点是:“实施不动产登记后,官员们的住房信息公开化,为了避免不必要的麻烦,会有大量的房屋抛售。另外,不动产登记后房子多的人缴纳的税也越多,很大程度上会减少‘炒房’的人,楼市价格进而降低。”然而,记者发现,不动产登记实施一个多月以来,重庆楼市的价格并没受到多大的影响,楼市的价格反倒出现了上涨情况,全市二手房挂牌价平均上涨0.37%。

焦先生是一位刚毕业的大学生,由于工作需要必须租房子,他之前在网上看到,实施不动产登记后房租会下跌,因此他一直在等待降价的时候租住低价的房屋,可直到现在,他也没发现租房市场价格下降的趋势。他说:“我一直在关注不动产登记实行所带来的影响,最直接的就是租房市场的价格走

势,但是,结果不尽如人意,没办法又不能长期麻烦朋友,就尽快租了一间房。”他还补充道,“像我这种想法的人绝对不在少数,我几个同学和我的想法都差不多,他们都是最近看见国家出台了一些刺激房地产市场的政策后纷纷决定尽快租房”。

中原重庆公司三级市场营业部总经理林建恒说,“整个重庆楼市上的二手房挂牌存量,大约在10万套左右,就最近一段时间的挂牌量来看,这个数据还比较稳定,并未大规模上涨。”

大业兴重庆地产董事长蒋斌称,不动产登记短期内,并不会对重庆二手房市场的放量,以及价格造成影响,因为重庆新盘数量和二手房数量之比,大约为7:3,这才是二手房市场低迷关键因素。林建恒则认为,过去10年来,重庆投资性购房的比重只有10%左右,相比其他城市来说不算高。“所以,因为不动产登记而抛售房屋的数量,也不会太高。”

重庆市社科院研究员王先生认为,“不动产登记可能会使部分人员抛售所有的私人房屋,但是这一部分人所抛售的房屋,从整个大的房地产市场来看,只是沧海一粟,要单独指望依靠不动产登记制度来降低房屋的租赁、购买价格是不现实的”。

据这位长期从事房地产业研究的专家分析:“人们认为实施不动产登记后,会造成大量的抛售情况,是基于房产税的征收。但是,今年全国‘两会’期间并没有提及征收房产税。此外,现在针对房地产市场,国家又实施了一系列的刺激政策,如此看来,出现抛售的情况也无从说起了。”

海口:未见现二手房抛售潮

■ 本报记者 吴雪君

“不动产登记实施一个月了,有多套房子的人怎么还不抛售?如果抛了,房价怎么还没降下来?”34岁的海口市民何敏目前仍租房居住,一直在等候时机为自己的三口之家购房。

何敏的问题颇具代表性。距离3月1日《不动产登记暂行条例》实施已一个多月,此前被市场认为将加速二手房抛售的不动产登记制度,在落地以来对楼市的影响却并不明显。业内人士认为,不动产登记有利于明确房产所有权,明晰

房产数量,为决策、交易提供数据支持,并不能左右房价和房产交易量。此前购房者期待的“抛房潮”所引起的“降价潮”现象并未出现。

作为一个攒钱买房两年多、等待“抛售潮”的刚需购房者,房子何时买是何敏一直纠结的问题。她告诉记者,2013年,她和爱人看上了海口龙华路一套100平方米的二手房,但当时传言称,不动产登记快要实施了,一旦实施,房产税马上就会跟进,到时候肯定有大量二手房涌入市场。

为了少花点钱,她决定等等看。结果,条例实施后,她把房产中介跑了个遍,但始终

不见“抛售潮”。如今,何敏等于等不了了,趁着目前降准、降息的楼市利好政策决定出手买房。

海南我爱我家置房顾问陈锋告诉记者,自去年11月12日,国务院公布《不动产登记暂行条例》,二手房抛售潮和降价潮传闻风起云涌,可事实并非如此。条例实施以来,没有出现大批房东紧急抛售住房现象,他们公司海口各个门店的业务量也未出现明显变化。

在海南中原地产高级研究主任马晓亮看来,不动产登记暂行条例已经酝酿多年,对房地产市场带来的正负面影响基本已经消化殆尽了,“建立不动产统一登记制

度,也许能逼出部分存量二手房,一些官员名下来历不明的商品房也将被挤出,但是,不动产统一登记需要一个过程,在实际操作中也会面临一定难度,暂时不会对房价产生影响。”

据了解,3月1日起施行的《不动产登记暂行条例》规定,土地、房屋、海域和林木都属于不动产。不动产权利的主体、来源、期限、权利变化等内容应记入不动产登记簿,但是相关信息系统可能要到2017年才能建设完成,这将进一步淡化不动产登记的市场影响。

“从房地产改革的角度来看,不动产登记有利于明确房产所有权,明晰房产数量,为决策、交易提供数据支持,从而有利于促进房地产行业的进一步市场化发展,促进房地产市场更加成熟规范,而非左右房价和房产交易量。”马晓亮说。

不动产登记效果缘何不佳?

■ 本报记者 李国
实习生 郑荣俊 姚宇飞

在《不动产登记暂行条例》实施以前,我国不动产登记信息分散在住建、农业、林业、国土等部门,多部门登记容易出现产权相互交叉、重叠等问题,不仅不利于保护个人合法权益,不利于不动产登记交易安全,还人为地增加了政府的行政成本和当事人的负担及交易成本。

“建立统一的不动产登记制度,通过将不动产的自然状况及其各种物权清晰、真实、准确地记载,结束了不动产登记管理的混乱状况,进一步保护权利人权益。同时,统一的簿证,有利于交易当事人有效判别权利的真正归属,避免一房、一地多卖,从而维护交易安全。”重庆市国土房管局负责人告诉记者。

这位负责人称,过去市民办理不同产权证明需在不同部门跑,如土地、房屋在国土房管部门,土地承包权证在农业部门,林业权证则在林业部门,实施不动产统一登记后,相关权证在一个部门就能完成。

记者对比发现,《不动产权证书》登记的产权内容相比目前大家手中的房产证更详细。特别是房产证对房屋使用期限采取了规避的态度,而《不动产权证书》则对使用期限进行了明确。

此前,人们对不动产登记办法实施后的效果期待热切,然而记者调查发现,新的规定实施一个多月以来,不论是登记数量还是对房地产市场的影响,新规实施带来的影响都不明显。

“不动产登记对社会上主要不动产拥有者不适用”、“不动产登记不是硬性规定”,这是专家们分析造成不动产登记效果不佳的主要原因。

大家普遍认为,《不动产登记暂行条例》虽然归纳了十种应该登记的情况,但是大部分城市的不动产也就是房屋属于私人,这个人群中真正满足登记条件并且需要登记的人,所占的比例少之又少;另外,没有法律条文明确规定一定要对不动产进行登记,也就是说,不动产登记没有强制性。

重庆志同律师事务所李建律师在解读不动产登记制度时认为,“不动产登记出现预期和结果大相径庭的原因也很多,比如,人们担心登记之后自己的信息会外泄,房屋产权期限不明确等等。更主要还是出在房屋征税的问题上,此前人们普遍认为,私人拥有多套房屋会被征收更多的房产税,基于这样的因果关系,造成民众认为会出现房屋大量‘抛售’的局面。但现在看来,并没有出台征收私人房产税相关的条文,所以没能引起大众中引起普遍响应也不意外”。

李建律师建议,各地应在国家总体不动产登记方针指导之下,根据各地具体情况,制定更加细化的地方登记条例,并且组织相关宣传,详细解答人们关于不动产登记的具体疑问。不动产登记和个人住房信息联网是房地产长效机制控制最基础内容,但房价主要还是由供求、预期等因素决定,不动产登记制度本身不会对房价产生太大影响。但是,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。

《不动产登记暂行条例》规定了啥?

《不动产登记暂行条例》共6章35条,对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定。

《条例》规定,集体土地所有权,房屋等建筑物、构筑物所有权,森林、林木所有权,耕地、林地、草地等土地承包经营权,以及建设用地、宅基地和海域的使用权等都将被纳入登记范围。

条例明确,权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料,但查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。

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,也是推进简政放权、激发市场活力的有效举措,对于保护权利人合法财产权,保障不动产交易安全,夯实社会主义市场经济产权基础,提高政府治理效率和水平,尤其是方便企业、方便群众,都具有重要意义。

