



不动产登记真的来了 长期或影响楼市

■ 本报记者 静安

2015年3月1日开始,《不动产登记暂行条例》将正式实施,全国所有城镇都必须将其纸质房产档案录入电子信息库,并建立本地的住房信息系统;全国所有地级以上城市的住房信息系统都必须与住建部联网,不得以任何借口推延。集体土地、房屋建筑所有权等十类不动产纳入登记,国土资源部、公安部、民政部等9部门信息共享。

不动产登记条例可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。尽管相关部门已经明确,不动产登记与房产税开征没有必然的联系,但是,从长远来看,不动产登记对房地产投资的抑制作用是毋庸置疑的。

对楼市短期影响有限

对于一些百姓和房企担忧的不动产登记暂行条例实施后房价会被拉低、会让原本就库存高企的楼市再添重负。中原地产首席分析师张大伟表示,短期内不动产登记并不会使大量房源进入市场,从而拉低成交价格。一些多套房源持有者可能会在短时间内将名下部分房源出手,但“抛售”不代表“甩卖”。“因为这样实力业主一般来说买的都是地段优越、配套完善,具有投资持有价值的房产。这样的硬通货很难降价。”

张大伟也依据中原地产统计数据做出判断:“二手房市场近期有不少高端产品和大户型涌入,预计随着不动产登记的开启和加速,这种现象还会加剧。”

中国房地产业学会副会长陈国强也表示,不排除有些家庭或个人由于不愿进行登记,而处置名下部分房产。“这会加速市场流通,还可能在局部区域导致供应增加伴随的房价下行。”

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,不动

产登记其一属于立法所需,对楼市和房价的冲击,远没部分人预期的那么大。只要住房信息实现联网,就能在全国开征比较健全的房产税。退一步讲,即便全国住房信息没联网,也能针对一个城市开征房产税,重庆和上海不就此吗?况且,房产税属于地方税种,或将成为地方税的主干。一个城市的政府只需根据一个家庭在本地区的住宅拥有情况征收房产税即可,不一定非得根据这个家庭在全国拥有的住房套数征税。因此,实行不动产统一登记,其实与开征房产税并无直接、必然的联系。房产税的开征时点主要取决于立法进程,而与《不动产登记暂行条例》的实施基本无关。

不得不承认,中国房地产的黄金时代、暴利时代已经走远,高净值人群对于房产投资的热情明显下降。但如果一定将《不动产登记暂行条例》跟打压房价扯到一块,甚至将其列为导致楼市崩盘的重要推手,只能是一种夸张化的观点,也是一种无知的表现。

此外,不动产登记虽然有统一部门、统一规则做引领指导,但落实到地方难免存在差异,必然需要一些因地制宜的具体办法。虽然各地都在积极表态和行动,但这项工作绝不会是一块好啃的骨头。

与“反腐”和“降房价”无关

自去年11月28日国土资源部不动产登记中心正式成立后,不动产统一登记的功能一直被部分媒体解读为“反腐”和“降房价”。对此,专家认为,不动产登记旨在确认和保护产权,推进不动产信息的公开透明,并着力打造高质量的全国统一的不动产信息管理平台,登记本身并不影响楼市供求基本面,“反腐”一说也是坊间过度演绎。

国土部地籍管理司司长王广华曾对媒体表示,不

动产统一登记的核心功能和目的,在于保障不动产交易安全,有效保护不动产权利人的合法财产权,不是为了反腐败和降房价。

中国房地产业研究会副会长胡志刚指出,长久以来,各地住建部门已经形成了完备的公民住房交易备案,真要反腐查房产,已有的住建交易系统完全能够胜任。

而针对“降房价”一说,专家指出,不动产登记制度只是在信息系统方面的整合,不涉及房地产市场整体供求,即使登记引起少数“吐房”现象,也不会撼动市场基本面。中国房地产业协会首席研究员李战军指出,不动产登记制度并不是直接瞄准房地产市场调控,更不能简单理解为房屋登记,当前多数城市楼市呈供大于求态势,“去库存”已成共识。

胡志刚认为,不动产统一登记最大看点在于信息联网。一旦相关不动产登记信息联网成功,会搭建起全国统一的不动产信息管理平台,将为完善房地产税体系、个人住房信息系统等一系列长效机制的建设提供信息基础。

张大伟认为,不动产登记条例可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。未来借助不动产登记条例,政府的税基将逐渐从交易环节过度到持有环节,财产税的二次分配将更加明显,房产税将很快全面落地。

“没有不动产统一登记,房产税照样可以运转”,王广华表示,是否开征房产税,何时开征,与不动产统一登记工作没有必然联系。他近日也表示,不动产统一登记的核心功能和目的,在于保障不动产交易安全,有效保护不动产权利人的合法财产权,不是为了降房价和反腐败。

对不动产登记推出后房价下跌的猜测,住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌曾表示,不动产登记制度的出台对房价的影响没有想象中那么大。因为

不动产登记制度并不直接影响房价,只是以它为基础的房产税、遗产税会受到影响。而且如果从3月开始登记,完成登记还要好几年,房产税、遗产税如何收缴也是未知数,因此,现在谈不动产登记对房价的影响还为时尚早。另外,即使有影响,作用也有限,因为影响房价的因素很多,最主要的是市场供求关系,还有税收法律、国家宏观经济走向等。

尽早规划 权衡收益

关于不动产将要登记的消息,不少购房者也提出了一些自己的想法,一方面担心个人信息会有被泄露的风险;另一方面,不动产登记后将征收房产税的消息也让很多购房者感到担忧。

有业内人士预测,春节后也许二手房源将会集中放量,价格也会有一定幅度的回落,对于刚需购房者来说,这或许是一个购房的好机会。虽然目前不动产登记对于本地的房地产市场影响并不大,但长远来看可能会抑制房产投资。所以,对于有多套房的市民来说,要提早考虑手上房产的用处,适时出手多余或闲置的房子。

专家建议,中小城市业主最多保留两三套中心区的普通住宅,新区、郊区的房子一般来说都可以处理掉;如果你生活在大城市,在中小城市的故乡有房子,那么从提高投资效率来说,中小城市的房子可以全部卖掉。至于中小城市郊区、新区的商业物业,尤其是“场内铺”是最危险的;至于三四流风景区的旅游地产、养老地产,也是非常不靠谱的。传统市中心的天价商铺,最好轻易别碰。至于一线城市中心区的普通住宅,未来仍然有比较大的升值空间,可以留在手上甚至考虑买入。对于中心城市的商业物业,要保持警惕。整体而言,写字楼和商务公寓的风险,比商铺要小一些。

编者按:从3月1日起,《不动产登记暂行条例》将正式实施,徘徊七7年多的不动产登记终于进入实际操作阶段。根据《条例》,土地、海域以及房屋、林木等定着物都属于不动产。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。权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料。而对于大部分购房者而言,更为关心的就是不动产登记之后,是否意味着房产税开征?是否会让自己面临高额税费?

2015年中国人该买房还是卖房?

走过一波三折的2014年,中国楼市迎来崭新的2015年。而在2015年,首先迎面而来的是地产大亨佳兆业的破产重整和恒盛地产资金链危机。

而与此同时,在达沃斯论坛上,中国国务院总理李克强对中国城镇化进程及房地产业表示了较为积极的预判。住建部也在近日发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,通过多种渠道发展租赁市场,推进房地产投资信托基金(REITs)试点,各路房地产多头也将这个政策解读为特大利好。

房地产“黄金时代”或将结束

安土重迁的文化习性一直深深根植在中国几千年的文化血脉中,这不仅间接导致房子成为中国市场最为重要的商品,也让人们每每听闻关于房市的风吹草动,就陷入“买不买”的纠结中。2015年,房子到底是买还是不买?

2014年以来,房地产市场持续下行,不少房企为缓解沉重的资金压力,不得不采取“以价换量”的销售策略,部分中小房企还要在拿地、销售等方面面临来自大房企的激烈竞争,再加上融资成本居高不下,房企利润不断遭到侵蚀。

目前公布了2014年业绩预告的47家上市房企中,12家业绩亏损,10家业绩预减。对不少房企而言,告别“黄金十年”之后,将不得不面对全行业利润下滑的窘境,而且未来盈利预期有可能继续走低。

其中,净利润变动幅度最大的是荣丰控股,作为行业内业绩首亏企业,荣丰控股预告2014年净利润变动幅度为-2644.98%。

高盛投资管理部中国副主席哈继铭表示,根据我们的测算,中国人口红利的拐点就是2015年。2015年,中国有工作能力的人在社会中的占比达到最高点,达到73%。

随着老龄化时代的到来,房地产最好的黄金十年结束也就是这一两年的事,至于这之后中国的房价是平稳地、缓慢地增长,还是会出现大幅下跌的情况,不同的地区可能会看到不同的结果。

哈继铭说,因为买房子这个事情,最终还是地区,如果有充分就业机会,较大的城市毫无疑问是具有抗跌性的。另一些规模比较小、就业机会不充裕的地区,尤其是之前房地产有了过渡扩张的城市,可能会出现越来越多的鬼城,越来越多的房子没有人愿意去购买,造成房价下跌。

在这个悲惨的“楼市数据”面前,实在不敢让地产商们对2015年的前景做出期待。而这时,有个人站出来了。

李克强在达沃斯论坛说,近来中国房地产市场投资量和交易量确实出现了一些波动态势,引起各方面关注。但中国去年城镇人口增加了1800万人,城镇化率提高了1.04个百分点,现在城镇化率在55%左右。中国实现现代化必然会伴随着城镇化,对房地产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整,这也是正常的。李克强尤其提到,“中国的城镇化正在稳步推进,潜力巨大。”

中央各部委主要负责人(八位中央部局重要领导:国务院总理李克强,央行行长周小川、财政部长楼继伟、住建部长陈政高、国土部长姜大明、发改委副主任朱之鑫、统计局局长马建堂、国开行行长郑立杰)非常罕见的于去年12月底与2015年1月份密集发声,针对中国房地产市场,掀起市场走向的争论。

回顾历史可以发现,2008年金融危机到来,中国楼市将近崩盘,作为经济风向标的股票率先跌停。

而2009年中国政府4万亿接踵而至,股市一片飘红,随之到来的就是楼市的疯狂上涨。尽管驱动原因不同,但今年的情况和2009年颇为相似。

财经作家吴晓波表示,从中国经济发展的层面来

说,未来发展是制造业和城镇化双轮驱动,但这两者现在都有一些问题,制造业一定要转型,城镇化也需要改革。如果转型和改革到位,中国经济就没问题,如果解决不好,中国经济就面临一个巨大的泡沫。

吴晓波说,而当泡沫出现,一个办法是抵抗泡沫,第二个办法就是拥抱泡沫。“比如你购买了一个高速增长的泡沫,却能在泡沫破灭之前把它卖掉。”而这也是目前中国投资客所选择的方式。在这样一个背景下面,如果说对买房这个行为还存在争议的话,另外一个问题是确定的,那就是中国人的财富在未来十年一定是不安全的。

供求逆转 需合理投资

中国的经济要发展,还是需要保持一个温和型的调控,GDP增速维持在7%左右的位置,但是每年央行增发货币是经济增速的两倍,所以未来10年中国社会贫富差距还会加剧。如果不懂得投资,那么无论企业还是个人,所持有的资产会大幅度缩水。

吴晓波建议普通老百姓用两种应对方法:一种就是加大对自己的投资,成长进步到可以抵抗风险的程度,比如年轻人可以去创业,不创业的人就把自己的工作做得更加专业。

另一种是再少的钱也要学会理财投资。买房是途径之一,房子在未来几年可能不会像过去10年这样疯涨,但还是一个保值性的商品。就区域而言,北上广深的房价抗跌性最强;而二线、三线城市的房子是否具有添置价值,则取决于两个数据:

其一,在过去的五六年里,这个城市的人口是否处在持续增长的通道里;

其二,这一城市的服务业占比和制造业能力是否在持续的提高中。

人口的聚集能力和产业的转型升级能力,是维持一个城市房价的基本条件。

所以,如果你所在的城市满足这些条件,2015年,一定不是一个不能买房的年份,吴晓波说。

而退休的“大炮”任志强依然火力不减,对于2015年能否买房,他更是说,只要有钱,任何时候买房都是合适的,因为有政府在给你保底。

任志强认为,房地产崩盘有两个条件,第一是人口跑了,第二是政府没钱了。只要政府有能力不断加大投入,房地产就会涨。所以大家不要等,该买房还是得买房。

任志强说,中国经济不存在下行通道的问题,即便是台阶调整,也不是下行通道,所以房地产也不会是下行通道。如果说投资继续增长,政府给你保底,你为什么不敢买?

2015年,根据各种情况测算,销售会迅速回升,从去年9月份销售最低潮开始,此后销售会上升。但是价格不一定随着销售量上扬,因为还有巨大的存量房有待消化,待消化得差不多了才可能改善库存状态和市场供求关系。

任志强说,老百姓买房子什么时候最合适,这是最傻的问题,都问了十几年了,还在问,只要有钱,什么时候买都行。

目前房地产行业的主要趋势就是供求关系逆转,在政策调控和市场格局变化下,行业逐步进入平稳发展期,盈利预期下调在所难免。

克而瑞研究报告分析称,考虑到依然处于高位的库存压力,2015年房价的整体走势应是先降后稳,目前宁波、沈阳等城市去化周期均超过18个月,去化压力巨大,房价还有进一步调整的空间。在这样的背景下,去库存仍将是市场的主旋律,房价有进一步下探的可能。

期待也好,观望也罢,2015年的楼市注定有太多可能性,一线城市,总体看来趋于稳定,倒是可以买房,但也保不齐曝出个黑天鹅了。总之,一句话,楼市有风险,买房需谨慎。(吴立)