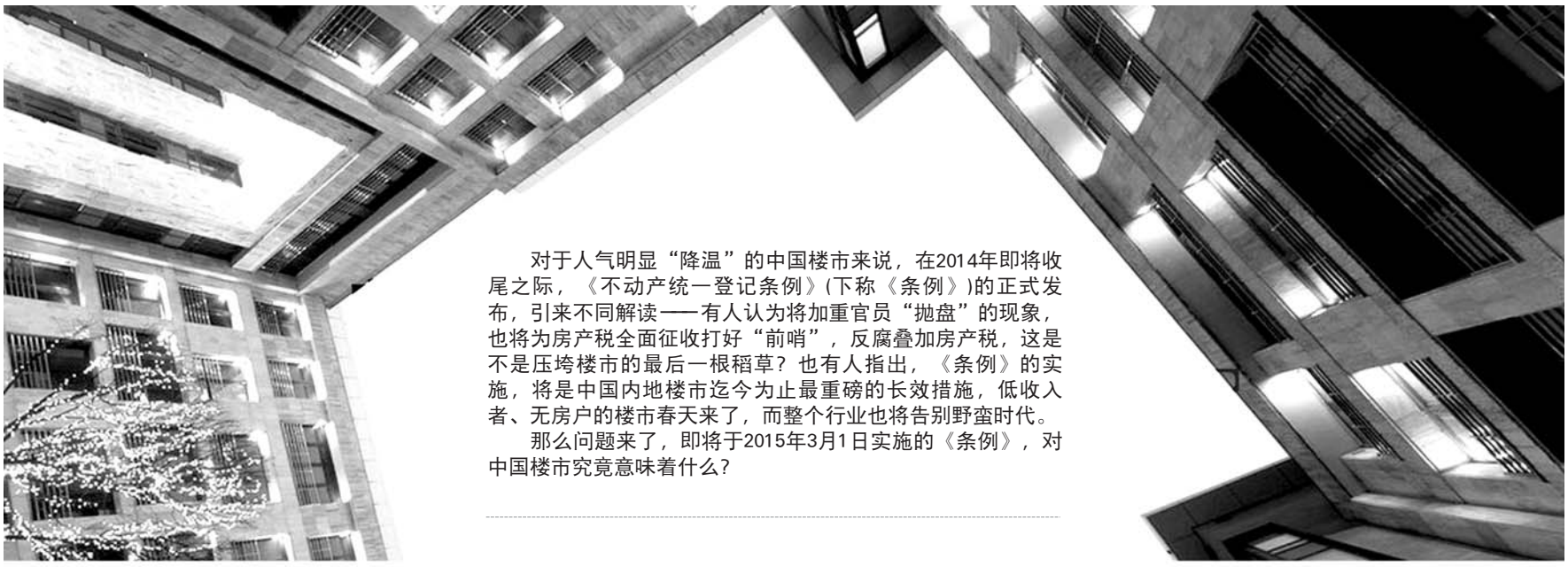

对于人气明显“降温”的中国楼市来说，在2014年即将收尾之际，《不动产统一登记条例》(下称《条例》)的正式发布，引来不同解读——有人认为将加重官员“抛盘”的现象，也将为房产税全面征收打好“前哨”，反腐叠加房产税，这是不是压垮楼市的最后一根稻草？也有人指出，《条例》的实施，将是中国内地楼市迄今为止最重磅的长效措施，低收入者、无房户的楼市春天来了，而整个行业也将告别野蛮时代。

那么问题来了，即将于2015年3月1日实施的《条例》，对中国楼市究竟意味着什么？

2015年楼市的诸多悬念

为什么要“不动产统一登记”？

不动产统一登记的法理基础是2007年《物权法》中关于不动产“物权法——公示公信”的规定。说白了，不动产物权不像其他可以移动的私人财产一样，可以通过占有显示“这个财产是张三的”，必须根据登记机构登记簿的记载来确定“到底是不是张三的”。例如，不能因为张三住在某一栋房屋里面或有该房屋的钥匙，就认为他是这个房屋的主人，因为他很可能是房屋的租客，或仅仅是替主人临时看守房屋的人；同样，不能因为张三欠了银行的债不还，银行就可以将抵押房产拿去拍卖，而是需要双方到登记机构办理产权重新登记的手续。

另外，不动产的产权内容远比我们想象的要复杂。一般来说，夫妻可能共同对房屋享有产权，但其中任何一人都可以将自己的产权部分转让出去，而房子却无法分割。同时，不动产的产权包含坐落、面积、朝向、层数、结构等多个自然属性，不动产实际权利状况分为所有权、用益物权和担保物权等，不同的权利内容，其经济价值不同。只有通过登记，将不动产上述内容记载于登记簿上，并颁发权利证书，才可以确认不动产权利人、权利内容、权利状态，相应的经济价值才能明确，侵权和纠纷也就少了。

所以，开展不动产统一登记，目的就在于保障不动产交易安全，保护不动产权利人的合法财产权。进一步讲，有了不动产统一登记，尊重产权、保护产权的理念也就形成了。

官员是否会“抛盘”？

自2007年《物权法》明确“国家对不动产实行统一登记制度”后，不动产统一登记工作一直没有进展。新一届政府执政以来，这一工作明显提速：2014年设立了机构、发布了《条例》，2014年建立统一的登记信息平台，2017年之前完成登记并运转信息平台。

2014年3月26日，不动产登记工作第一次部际联席会议提出不动产登记“四步走”的时间表后，有部分城市出现了豪宅和别墅的抛盘。于是，大家将不动产统一登记作为“反腐利器”来看待。

过去10年，全国房价上涨了2-3倍，大城市房价上涨了3-5倍，而大城市中心区房价上涨幅度达到惊人的8倍以上，房地产成了最好的财富储藏手段。据中央巡视组反馈情况和各地整改通报，在2013年以来被巡视的21个省份中，20个省份发现了房地产腐败，占比高达95%，落马官员基本与房地产有关。

但笔者认为《条例》不会引发官员大面积“抛盘”。

涉房贪腐官员在公务员、国有企事业管理队伍中的比例不大，而不动产统一登记，其目的也并非是为了反腐，因此《条例》并没有出现“以人查房”内容；为了降低阻力，反腐充其量就是不动产统一登记的“副产品”。最后，从《条例》发布到信息系统建设，再到运转信息平台，这不是一蹴而就的。

房产税的“狼”来了吗？

《条例》的另外一个影响，就是存量房产税告别“探索的幕后”走向“实施的前台”。如果没有把老百姓的房子摸清楚，房产税的征收就没有数据和技术条件。

中国老百姓的房屋情况太复杂，有房改房、商品房、保障房、小产权房。而且，各地产权登记标准口径不一，信息缺失、遗漏问题很普遍，有的地方还在用手工账。如果不进行统一登记，就无法针对存量住房征收房产税，而且会造成不平等。《条例》所言“统一登记”就是“不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台”等四个方面的统一。

照此，《条例》发布和实施，意味着房产税征收的技术障碍扫清了。另外，目前土地财政搞不下去了，国家正在为地方政府寻找新的财源。在房地产进入存量时代的情况下，针对所有房屋全面征收房产税无疑是成本最低的选择。有券商研究报告测算过，针对城镇存量房屋评估价的3%来征税，就能替代土地财政。

笔者认为，《条例》的发布对中国经济转型、政府转型和社会建设的影响是里程碑式的，其中不乏为政府税制转型考虑，特别是房产税征收。随着中国城市化从快速推进向平稳转变后(即城市化率从50%到70%)，需要一次性供给并长久使用的城市公共服务设施(轨道交通、城市道路、地下管网等)基本建成，而城市房地产也将进入存量时代，即存量土地和房屋的交易，卖地财政实在是搞不下去了，迫切需要为地方政府寻找新的财源。

要对存量房屋征收房产税，要通过不动产统一登记来摸清“底数”，包括不动产数量、产权属性、所有者归属、不动产面积和价格评估等；通过不动产统一登记来实现信息统一。但是，在土地国有和批租的情况下，征收房产税本身存在法理上的争论。

2015年楼市的第一个悬念

2014年12月召开的中央经济工作会议，将“稳定经济增长”作为2015年经济工作的首要任务。因此，2015年的楼市政策将继续延续“去库存”、“促消费”的基调。目前，在房贷新政、降息、地方刺激、流动性宽松等一系列政策的作用下，尽管2014年10月以来，楼市开始回暖，重点城市成交回升、房价止跌，但从全国来看，由于库存太大，“刚需”为主难以消化，政策刺激的效应不明显。因此，2015年，重点城市将温和回暖，全国楼市将持续疲软。

《条例》发布对楼市的第一个影响，就是“反腐高压”和房产税来临带来的“抛盘”预期。一方面，这会减少市场有效需求规模，而投资需求、部分刚性需求会选择观望；另一方面，可能会增加二手住房供应、加重去库存压力。

从长远来看，不动产统一登记能够摸清房产“底数”，未来住房如何供应、住房政策、城市规划如何制定，就更加“靠谱”了。另外，住房作为老百姓最大宗财产，掌握居民财产情况，无论是社会保障政策、税收政策的制定和执行，也就更加有章可循了。更为重要的是，不动产拥有者、交易双方的合法权益也就能够得到保障，市场经济才能正常运转。 (宗合)

楼市短期回暖 不改调整趋势

低速增长、稳定运行将成为未来市场的主要特征

房地产业的乐观情绪正在滋长。2014年年末以来，无论是房屋市场还是土地市场，都出现明显的回暖势头。同时，地产股多日上扬，上市房企的估值不断修复。

但值得注意的是，这种回暖不仅带有区域特征，而且更多是由政策驱动所致，其势头能否延续尚存疑问。拨开回暖的迷雾不难发现，在供需关系发生逆转、政策趋于平稳的大背景下，未来楼市调整趋势不变。

中原地产研究中心统计数据显示，2014年12月，全国54个主要城市的住宅签约达31.8万套，创造去年单月最高纪录。北京市土地整理储备中心数据显示，2015年1月5日和7日两个交易日，北京共成交5宗土地，土地出让金达到179.3亿元。其中，7日成交的丰台白盆窑村地块，以86.25亿的价格刷新北京的总价“地王”纪录。

市场向好的势头可见一斑，但数据背后却隐藏着另一重真相。

一方面，区域分化。住宅和土地市场的回暖，主要体现在一线城市，而非普遍现象。中原地产数据显示，上月4个一线城市住宅成交套数的环比涨幅达38%，二三线城市涨幅偏小，四线城市甚至出现环比下跌。土地市场的热度同样主要体现在北京，很多中小城市甚至出现土地出让收入下滑的现象。房地产市场的区域分化愈加显著。

另一方面，政策驱动。去年9月30日，三部委出台房贷新政；11月下旬，央行宣布降息。在这两个时间节点之后，房地产市场的升温最为明显。不难看出，上述两项重磅政策是促成本轮市场回暖的主要因素。相比之下，市场自发回暖的因素并不充分。

这两个特征决定了，市场回暖的真相仅存在于一线城市和个别热点城市，且随着政策效力的递减及节假日的到来，这种回暖势头有可能被打断，甚至终止。来自统计局的数据显示，2014年前11月，全国商品房销售面积101717万平方米，商品房销售额64481亿元。历史对比来看，这一成绩仅次于2013年同期。也就是说，在2014年房地产成交量仍处于历史高位的情况下，今年市场要想继续升温并非易事。

当然，从短期来看，降息通道的开启以及限购层面存在的松绑空间，可能继续对市场带来刺激，并延续其回暖势头。但多项因素决定中远期楼市走势并不乐观。

其一，供应过剩。过去多年来，房地产投资、拿地、新开工等指标不断保持高增速，大大增加了房地产市场的供应。如今，不少二三线城市出现的“空城”表明，很多城市的供应已超出“消化”能力，这甚至可能引发偿债危机。无论官方还是民间的口径，均已对“供应过剩”达成共识。统计局数据显示，2012年4月以来，全国商品房库存连续29个月上涨。与最低点相比，近两年多全国商品房整体库存几乎翻倍。

其二，需求不足。从长远看，城镇化进程是消化楼市库存的重要动力。然而，完成健康的城镇化进程，不仅需要土地、户籍等改革的配套，还需要确立产业支撑。从消化楼市库存的角度而言，这个过程相对较长，其作用也较为有限。与此同时，随着人口红利的逐渐消失，新增购房需求并不充足。

其三，政策稳定。随着供需关系的逆转，房地产调控政策正在趋于稳定。维护市场健康稳定发展、防止暴涨暴跌成为调控的重要目标和取向。在这种情况下，强力托市措施或打压手段都不会出现，取而代之的是长效机制。受此影响，基于供需关系本身的自发调整，将可能成为未来的市场主流，“政策市”的意味逐步淡化。

不难看出，房地产业已告别爆发式增长阶段，低速增长、稳定运行将成为未来市场的主要特征。这决定未来很长一段时间内，房地产市场将难以出现牛市。如今的市场回暖，恐怕仅仅是调整期的一个插曲。

(宗合)

政策解读：

“刚需”购房者究竟该何时买房

对于未来房价，尤其是一线城市的房价究竟是涨是跌，学术界、企业界的声音不再一致，唱多和唱空派观点针锋相对，甚至对于楼市的唱多唱空成了一场“秀”。各方观点齐鸣，但是谁最关心楼市冷暖，房价涨跌？其实是普通消费者，尤其是那些有刚需、在一线城市打拼的年轻人。

2004，彼时北京居民人均可支配收入1.56万元，而2004年一季度，北京全市住宅销售均价为5826元/平方米。换句话说，居民平均收入一年可以买到3平方米房子。那时，只是房价大涨前夜，随后房价的走势甚至超出了当时最乐观看多者的预判。到了2014年，商品房成交均价达到了2.8万元，十年，涨了将近5倍，居民可支配收入不到4.5万元，居民一年的收入只买得到1.5平方米的房子。

房子变得越来越贵，买不起房子的人也越来越多。一些年轻人毕业后在社会上打拼一段时间，到了成家立业的年纪，买房的愿望越来越迫切，成为最关心楼市涨跌的一群人。这群人往往是“刚需”购房者，他们对于房价的涨跌，究竟有多少话语权？

房地产大佬们是房地产的供给方，对于他们的观点，经常通过各种声音被放大。

此外，“刚需”购房者代表着房地产的需求方，他们人数众多，力量甚微，即便是在理论层面也无法与房地产商们抗衡。

楼市涨跌的混战是一场理论界的“秀场”，从“语不惊人死不休”到“秋后算账”，不仅仅博得眼球，也博得声望。徘徊于楼市门外的普通购房者，如果根据各自业内专家的声音来判断何时买房，只会更加迷茫。笔者认为，非投机购房，不需要太关注房价涨跌，能力范围之内购得一屋，即便随后如何暴涨暴跌也与己无关，岂不更好？

(宗合)