

不动产登记引发二手房市场连锁反应

抛售遇观望,心理预期松动



3月1日开始,《不动产登记暂行条例》将正式实施。我省正在积极推进有关工作的进行,不动产登记离我们越来越近了。不动产登记实施后,会给房地产市场带来怎样的影响?对于稳定预期和房价能否起到真正的作用?不动产登记的种种“动静”有没有对目前的市场带来波动?

本报记者 喻雯 孟敏 实习生 汪天骄

为房产税征收提供基础和铺垫

26日,省政协委员、山东财经大学经济研究中心主任陈华解读说,不动产登记是未来的一个趋势,随着不动产登记逐渐常态化,成为一种应尽的公民义务,不动产的真实数量将会进一步明晰,为房产税的开征提供扎实的信息基础。

据介绍,不动产登记系统、房屋价值动态评估系统是实施房产税的两大技术前提,目前我国许多大中城市已经完成房屋价值评估系统建设。

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,建立不动产统一登记制度今后会成为地方政府的义务和责任,这是对现有房产信息登记的规范化和制度化。未来房产信息的登记和查询等将越来越规范透明,有助于准确把握整个房产市场的信息。

在省政协委员、山东南郊集团三兴置业有限公司董事长范友金看来,

不动产登记制度的实施,是房产税出台的基础和铺垫。不动产登记实施后,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,这样一来,政府就可以明确掌握房产的详细信息,有了基础信息数据做支撑,以此为条件构建长效调控机制,可以优化住房资源的配置。

“举个例子,家庭第三套房子每年征收4%到5%的房产税,第四套房子每年征收10%的房产税,那些持有多个房子的人就会仔细算账,在投资上就会谨慎。”范友金说,这样一来,受高额税收的影响,房子的投资投机需求就会被慢慢挤掉,使房产逐步恢复到其最基本的“住”的自然属性上来,长远来看,这也是稳定市场的重要手段。

不“相互打架”,楼市数据更准确

不动产登记实施后,对市场会产生怎样的影响?采访中,多名专家认为,短期内不会对房地产市场产生直接的影响,但是长期来看,对于目前正在处于自主调整期的房地产市场,对于摸清市场供给库存,准确“把脉”将会起到积极作用。

“虽然这不会对房地产市场产生直接影响,但是这种制度会让房地产市场透明化,对目前纷乱复杂的住房问题有一定的梳理作用。”省政府参事郭松海认为,从市场来看,前几年的非理性火爆,去年的“低谷”,这些都表明楼市运行的不稳定性,这种不稳定的波动源于缺乏市场化的调控机制。不动产统一登记以及实现不动产信息在不同部门、不同地区间的共享,正是市场调控手段出台的前提条件。

“不动产登记后,我们就可以明确地知晓社会上有多少套房子、多少

人有房子、多少人缺房子。”郭松海说,市场的真实情况就可以水落石出,而不是现在的各种“数据打架”。

举个例子来说,目前济南市场的库存量究竟是多少?房子均价是多少?官方也无法给出准确的数字,都是一些房地产调研机构在统计,统计的口径和方式各不相同,数据都是“相互打架”,无法还原一个真实的房地产市场现状。

“这不仅误导了购房者的预期,影响了有关调控政策的出台,也不利于市场本身的发展。”郭松海说,不动产登记实现了对供应、定价、分配、预期四方面的影响。不动产登记的推进,等于给不动产上了户口,有利于对目前的存量和潜在供应量进行清晰把握。从定价角度看,过去不动产基础信息不清晰,导致部分房产价格存在高估或低估的可能。未来在透明公开的环境下,定价会更科学。

不少房主等政策出台后挑二手房

虽然国家《不动产登记暂行条例》今年3月1日才实施,目前我省正在做前期的推动工作,但是有关“不动产登记”的各种信息早已潜移默化改变了不少市民的预期,二手房市场也出现了连锁的波动。

“从去年11月中旬到现在,我们明显感到房源抛售现象多了起来,主要以中高档小区的住宅,高收入人群为主。”26日,省城和平路上一家中介的负责人说,尤其是去年12月下旬,《不动产登记暂行条例》公布后,这种现象就更加明显。

“就在前几天,有一个客户紧急抛售了环山路上的一处高档住宅。”该负责人说,登记客户信息时,他了解到这套房子是四套房中的一套。这套房子面积为160平米,市场均价为17441元/平米,正常销售的价格为279万,但是这名客户却以192万的价格出售。这个低于市场价87万的价格,在挂出后没几天就成交。“我去房子里看过,装修很豪华,比精装还要精。”

该负责人说,像这种“大幅跳水”抛售的还是个例,其他抛售的房子并没有这么个降法。目前的房源多是东部西部的新建小区,而且是大户型为主。像市区黄金地段的房子,他们也不舍得卖。

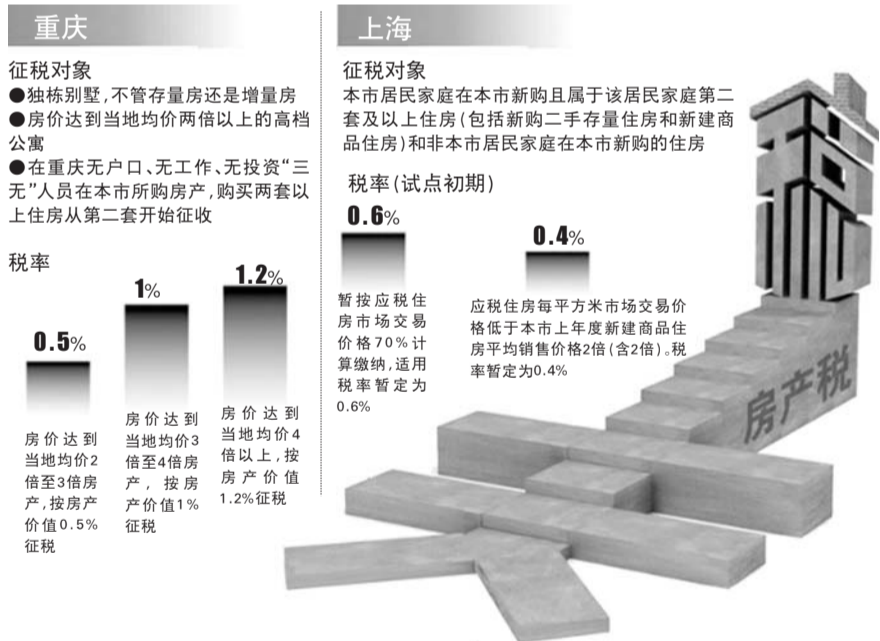
房产抛售并不是个例。济南一家大型连锁中介的负责人说,去年9月份以后就明显感觉房源越来越多,现在是典型的“买方市场”,房子多客户少,而且房子降价明显,尤其是总房款在200万至300万的大房子,降幅在15%左右,也就是说一套房子会降30万至45万。“降价后房子很快就能成交。”该负责人说,除了受不动产登记预期影响外,新房市场的大幅降价也“拖累”了二手房,价格顺势松动。

“明显增多的房子主要是200万以上的高端住宅,还有商铺,也有少量的1000万以上的别墅。”该负责人说,着急卖房子的也有一些中小企业的老板,受经济形势下行影响,在年底着急把房子卖掉套现用于偿还贷款或是给员工发工资等。“总之,房源增多的原因有很多,不动产登记只是其中一项。”

济南一家房产中介的店长说,受到影响的不仅仅是房主,购房者的预期也出现了变化。“很多购房者都打算过了年等到3月份政策正式实施,大量房产抛售,再挑选心仪的二手房,年底需要用钱的地方也多,这段时间基本都处于观望状态。”该店长说,虽然总房源比以往增加了10%,但楼市交易依旧不是很景气。



目前已开征房产税的试点城市



公告

尊敬的客户:
为更好地为您提供优质、高效的金融服务,我行将于1月31日零时开始对机房配电系统进行施工切换。届时,我行部分业务暂停对外服务,具体安排如下:

业务与服务	停业时间
山东省内网点柜台业务	1月31日(周六)、2月1日(周日)
山东省内自助终端(BST)业务	1月31日0:00-2月2日7:30
山东省本地代缴业务	1月31日0:00-2月2日7:30
山东省本地保管箱业务	1月31日0:00-2月2日7:30
山东省内柜台代发薪业务	1月31日0:00-2月2日7:30

在机房配电系统施工切换期间,除上述业务外,我行银行卡刷卡消费、ATM、电话银行和网上银行(除山东分行本地代缴等特色类交易)等系统均可正常使用。同时,我行也将努力缩短暂停服务时间,尽快对外营业。停业期间,给您带来不便,敬请谅解。如您有疑问,敬请垂询我行客服电话95566。特此公告。

中国银行股份有限公司山东省分行
2014年1月27日