



两会关注·聚焦楼市走向

拐点·不动产登记·房产税

——代表委员热议2015年楼市三大看点

在持续一年多的低迷后,2015年楼市是否会出现回暖拐点?刚刚施行的《不动产登记暂行条例》会否对降低房价形成“倒逼”?试点多年的房产税全面铺开到底还有多远?参加全国两会的代表委员就这些问题展开了热议。

2015年楼市“拐点”会否出现

刚刚过去的2月,北京二手房成交价格连续5个月上涨。国家统计局公布的“1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”,一改过去“跌跌不休”的态势。全国房价步入2015年后开始显现止跌迹象,特别是一线城市整体房价率先出现反弹。种种因素,是否意味着楼市已进入回暖通道?对此,两会代表委员普遍持谨慎态度。

“2015年楼市总体看较之2014年有所好转,特别是北上广深一线城市随着多重利好因素刺激,楼市因刚需会有一个短暂的区域

性回暖。一些环境较好、空气清新的省份,房价也可能企稳回升。”全国政协委员、海南奥林匹克花园有限公司董事长冯川建说,“总体看,楼市整体大幅上涨的可能性不大,但大跌的可能性也不大。”

全国政协委员、星河湾集团董事长黄文仔则表示,今年房价依然不乐观,楼市想再回到2年前的高增长时代已无可能。不过再想房价下降有可能会失望,二三线城市则肯定有下行压力。

截至2015年1月底,上海易居房地产研究院监测的35个城市新

建商品住宅库存总量为27121万平方米,环比下降0.7%。库存在连续11月的上涨后首现下降。

全国政协委员、大连市工商联主席马世侠表示,2015年楼市主旋律依然是去库存。随着市场去库存速度的加快,房地产企业降价促销、以价换量开始减弱,房价企稳回升的可能性会有所增加。

一线与二三线城市的市场分化将进一步加剧,前者因大量刚需,房价难下跌,后者估计相当一段时间都难以回暖。

不动产登记能否“倒逼”房价下调

3月1日起实施的《不动产登记暂行条例》,给广大公众带来了促进房产反腐、“倒逼”房价下调等诸多期待。对此,全国政协委员、中国银行监事梅兴保认为,不动产登记把原属不同部门监管的财产登记予以统一,对房产投机和房产腐败势必具有抑制作用,短期内确实对房市有一定影响。但房价主要还是由供求、预期等因素决定,因此长期看很难“倒逼”房价下调。

上海中原地产研究咨询部经

理卢文曦告诉记者,不动产登记正式出台前夕,局部地区确实出现了抛售案例,在一定程度上影响市场预期,二手房的出售数量也有所增加,但是未来对房价的实质性影响仍然有限。

冯川建说,过去一直对每个家庭有几套房、多大面积都搞不清楚,直接导致房产成为过去十年财产的主要藏匿形式。进行不动产登记后,多套房产持有者会将一些房源投入市场,一些竞争优势不明

显的楼盘和项目会受到一些冲击。但是仅仅靠不动产登记就会推动房价大幅下跌也不太现实。

代表委员们一致认为,不动产登记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。制定调控政策不仅缺乏基础,而且容易发生偏差。从这个意义上讲,不动产登记对促进房价调控至合理区间还是有很大积极作用。

房产税会否在2015年推出

房产税在上海、重庆等地试点已4年多,至今迟迟未有进展,全面开征房产税到底还有多远?记者采访的多名代表委员均认为,2015年房产税出台的可能性很小。

据全国人大代表、全国人大财经委副主任委员郝如玉介绍,目前针对房产税的立法还没有形成一致的方案,因此房产税的推出肯定尚需时日。“目前争议的焦点在于房产税的定位。社会各界对于房产税赋予了太多的功能,寄予了太多的期待,例如反腐、降低空置率等。一个税种承担不了这么多的功能。”郝如玉说。

郝如玉表示,当前不倾向用全国的数据来征收房产税。由于房产税是地方税,征收也是用来充实地方财政,倾向于以省为单位征收,因此只要本省内部统筹协调即可。不动产登记并不是为了推进房产税做准备,有没有跨省的不动产登记、房产信息是否全国联网,与对房产税的出台都没有必然联系。

对于房产税开征的具体方式,代表委员们则意见不一。黄文仔认为,房产税应从比较低的税率开始征收,而且应该按照人头统筹考虑,如果只对新增房屋征收不公

平。梅兴保则建议,一般家庭自有住房和有多套房的家庭应该区别对待,不能一刀切,要因因地制宜。

在郝如玉看来,如果按照“首套免税、二套优惠、三套征税”的做法,将会对居民的行为和心理产生不良导向。但按人均面积征收也存在缺点,对于在全国多地有住房的人,如何平衡一线城市和三四线城市的征收标准也是问题。

郝如玉表示,房产税要兼顾公平,但如果每套房屋都征收也不现实。“个人倾向于小切口的改革,针对少部分人征收。”她说。

图说两会

全国人大代表是如何产生的?

- 1 由省、自治区、直辖市的人民代表大会选举产生;人民解放军单独进行选举
- 2 选举采取无记名投票方式
- 3 代表选举一律为差额选举(代表候选人的名额应多于应选代表名额的1/5到1/2)
- 4 各政党、各人民团体可以联合或单独推荐候选人,10人以上代表联名也可推荐候选人
- 5 候选人名单经选举委员会汇总后于选举前20天公布,并经协商、讨论、酝酿,在选举前5天公布正式的候选人名单
- 6 选举的结果由人民代表大会主席团确定是否有效并予公布

权利

- 审议权 ⊕
- 提案权 ⊕
- 表决权 ⊕
- 询问权和质询权 ⊕
- 选举权 ⊕
- 罢免权 ⊕
- 建议权、批评权 ⊕
- 人大代表在闭会期间活动的权利 ⊕

义务

- 模范地遵守宪法和法律 ⊕
- 保守国家秘密 ⊕
- 联系群众 ⊕
- 参加人民代表大会会议 ⊕

(据新华社)

中国移动“和你在一起”新装亮相2015世界移动通信大会

3月2日,2015年GSMA世界移动通信大会在巴塞罗那如期召开。本届大会上,参展企业不仅一如既往的展出了各自最新的技术,更为明显的是在产业应用和服务方面进行了深度的挖掘。本次是中国移动第三次参加这一国际通信行业的盛会,作为全球网络规模、客户规模最大的移动通信运营商,中国移动在本次展会上以“和你在一起”为主题,突出展示了4G发展成就与后续技术演进和愿景、融合通信、和家庭、政企车联网业务、以及国际开放合作等,吸引了众多与会者和新闻媒体的参观和体验。

在4G及相关技术展区,中国移动展示了4G发展成就以及最新商用4G终端产品,4G网络增强技术、4G演进技术研发以及5G愿景等。2014年,是中国4G元年,中国移动所主导的TD-LTE创造了通信史上的发展奇迹。仅一年时间,建设4G基站超过70万个,用户突破9000万,销售4G终端超过1亿台,中国移动的4G网络已经成为了全世界规模最大,覆盖最广泛的网络。接下来,中国移动还将不断地提高和完善4G技术,例如网络优化(LTE-CUBE技术)、信号增强(Sig-Well和Relay);同时,4G演进技术研发也在快速进行中,下一步将要大力推动载波聚合技术的使用,让系统和终端都能支持载波聚合技术,探索下行的载波聚合技术,让客户从新

技术中得到很好的体验,而3D-MIMO、Novonet将和载波聚合技术一起为4G演进创造一个更加美好的未来。与4G相比,5G在性能上将会有极大提升,5G提供媲美光纤的接入速率,“零”时延的使用体验,千亿设备的连接能力,超高流量密度、超高连接数密度和超高移动性的服务,实现业务及用户感知的智能优化,此次中国移动在现场演示了5G隐形基站(由射频天线部分SmarTile和基带部分C-RAN共同组成),体现出了未来移动互联网时代的三大特征——高效、高速、智能。

在融合通信(RCS)展区,中国移动展示了计算机网络与传统通信网络融合一体的新通信模式,实现了新通话、新消息、新联系三大功能。“新通话”将提供以VoLTE为核心的高清语音、视频通话和多方通话,音质清晰延迟更短;“新消息”不仅有短信彩信,还将支持语音、视频、表情、文件、位置、群聊;而“新联系”则是以真实手机号码为前提,基于用户通信关系逐步构建全新的社交关系,提供公众信息服务入口。融合通信业务将把更加扩大的客户群构建在一起,使各种能力有效聚合在一起形成更融合、高效、方便的通信方式。在该展区,还将展示基于Native的融合通信最新旗舰终端与中国移动自主品牌终端产品。

此次展会中国移动在“和家庭”区域带来了新的体验和惊喜。通过端管云的架构为客户提供家庭娱乐、家庭通信、信息服务和丰富的家庭应用,其中“端”即家庭网关,作为家庭网络和业务的入口;“管”即具有质量保证的中国移动网络;“云”即建立在家庭开放平台基础之上的家庭业务云。“和家庭”是以家庭开放平台为核心向两端延伸,一个方向延伸至客户,为家庭客户提供电脑、电视、手机、Pad等多屏的交互界面,客户使用任何终端、任何网络都可以使用中国移动提供的服务。另一个方向延伸至合作伙伴,对业务提供商、服务提供商、终端厂商、开放者开放平台的能力,降低合作伙伴在智慧家庭创新的成本,与合作伙伴共同携手为家庭客户提供家庭娱乐、家庭通信、信息服务等丰富的家庭应用。可以说,中国移动打造的“和家庭”是一个家庭服务中心,连接人和人、人和设备,涵盖生活的各个方面,使生活更加智能。

此外,中国移动还在本次大会上还展示了基于4G网络的车联网服务、跨平台统一认证、MM应用以及国际化拓展等更加丰富的业务及应用,充分展现了中国移动利用网络及技术优势,与产业和技术合作伙伴一起,致力于实现“移动改变生活”的美好愿景。