

不动产登记实施逢央行降息 楼市基本面将迎回暖

新年伊始,房地产市场好不热闹。《不动产登记暂行条例》3月1日起正式实施,个人住房信息登记联网时代正式来临。与此同时,央行决定自3月1日起降息0.25个百分点,再次为投资者“发红包”,释放“开工”的积极信号。

业内人士接受中国经济网采访时表示,对房地产市场而言,不动产登记和央行降息两个政策总体上具有对冲性质,前者促使房价面临下调压力,后者降低资金成本则会促使房价上涨。不过二者都对刚需购房者形成了保护,楼市基本面将迎来不同程度回暖。



不动产登记重在影响楼市长期预期

在经历一年多的准备工作后,不动产登记制度自3月1日起正式实施,包括房屋建筑所有权、宅基地使用权等在内的十类不动产权利开始在全国范围内进行统一登记,全面启用新的登记簿和证书。城市居民以往的“房产证”将陆续更换为新的“不动产证”,目前全国已有30多个(州)、70个县(市、区)基本具备启用新的登记簿和新版证书条件。国土部将力争到今年年底全面颁发新版证书。

业内人士表示,这一政策是使房地产调控从交易环节转变到存量环节的标志性事件,对市场影响较大,不动产统一登记后,房地产税才有可能全面落地。中原地产首席分析师张大伟表示,不动产登记联网将有利于摸清楼市“家底”,并在一定程度上影响市场预期,“不动产登记本身并不是房地产调控政策,不会直接影响到楼市,但通过不动产登记可以实现更多更快捷的楼市调控效果。”

的楼市调控效果。”

张大伟告诉中国经济网记者,短期看,不动产登记让房价大幅回落的目的并不现实,因为不动产登记制度建设并非以打压房价为目的,而是为了将来财税制度的改革做准备。但长期看,未来房产持有环节增加税费,这将会影响或者导致房地产投资热情的降低。

上海易居房地产研究院研究员严跃进也表示,不动产登记制度对房价的影响在短期难以体现,长期则会缓慢释放,短期内房价依然会因为货币流动性的释放、购房政策的放宽等,而刺激成交和价格抬升,不动产登记制度目前以完善基础数据和构建制度框架为主,影响力主要体现在预期上,并不能影响房价走势。

“从中长期看,随着不动产登记制度背后各类基础数据的健全,以及房价管控措施更趋精准性,将使得房地产投机因素遏制,进而利好房价下调。”严跃进表示。

降息将使楼市迎不同程度回暖

在不动产登记正式实施的这天,央行也宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率:金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%;同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍;其他各档次存款贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

1月份的CPI、PPI数据均显示宏观经济下行压力持续增加,央行此时降息符合市场预期。严跃进表示,降息的着眼点是银行业务和货币政策关系的梳理,并非简单救市,但此类政策能够带来积极效应,利好未来去库存速度的加快。

对置业者而言,张大伟算了一笔账,以贷款100万、20年来计算,购房者每月可以减少月供144元,合计20年可以减少3.46万的利息支出。并且因为全面降准,银行将增加贷款额度,首套房的利率折扣将明显增加。“预计一线城市9折以下将成为主流,甚至有出现85折或者8折的可能性。对于购房者来说,这种直

接的信贷刺激影响非常大。”

当不动产登记遇上央行降息,后者短期刺激作用大于前者长期预期的可能性较大。严跃进告诉中国经济网记者,虽然二者总体上具有对冲性质,但这两个政策都对刚需购房者形成了保护,前者降低了住房交易的行政成本,即办理各类房产证书的程序简化,同时抛售行为也会加大可售房源增加。降息使未来信贷成本降低,利好入市情绪提振。

随着不动产登记工作的推进,近日在济南、郑州、北京、上海等地房地产市场已出现“神秘业主”抛售二手房源现象。中原地产数据显示,当前一二线城市都出现了大户型二手房上市增加的现象。中原地产估计,随着不动产登记的加速,大户型二手房供应将继续增加。

张大伟表示,当前降息通道已经打开,后续继续降息的可能性较大,一二线城市楼市可能出现小阳春,三四线城市因为库存绝对值过高,全面回暖的可能性不大,降息会对市场带来一次持续1.2个季度的不同程度回暖。



“房产税”预计2017年 进入立法程序

根据国务院656号文件,从3月1日开始,《不动产登记暂行条例》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系统,并建立本地的住房信息系统。近日,全国政协委员、原财政部财政科学研究所所长贾康在接受采访时表示,我国征收“房产税”的方向已经锁定。他预测,预计2017年进入人大立法一审程序。

贾康表示:“我国征收‘房产税’的方向已经锁定,唯一不确定的就是征税时间表。从我作为研究者的角度观察,按照中央的部署,改革的重点要在2016年底之前做出来,房地产立法肯定是要动真格的。我认为,房地产税立法最迟不能拖过2017年的‘两会’。”

房地产税政策具体怎么落实还需实际的进程。贾康认为,中国的房地产税制度不能照搬美国的模式。任何人的第一套房都可以免税,至于第三、第四套房子征税的税率,也不太可能像之前传的那样采取递进原则,更有可能是固定税率。

国管公积金放宽自住房贷款限额

在今年1月之前,国管公积金缴存职工如果购买了超过90平方米的自住房,在国管公积金系统内最多只能贷款80万元,而且要按照国管公积金账户中的缴存余额计算。今年1月1日公积金系统调整,不超过90平方米的首套住房可以贷款到120万元,相对于国管公积金原本80万元的封顶政策,多了40万元。

但这种调整,当时并未惠及超过90平方米的自住房购房家庭。比如,账户余额只有2万元的新缴存职工,在购买超过90平方米的自住房时,只能申请到14万元的贷款,最多不会超过20万元。

如今,这样的职工就可以申请到120万元的国管公积金贷款了。记者近日联系了位于朝外的公积金管理中心和国管公积金热线,均对放开“90平方米”这条线进行了确认,但国管公积金中心网站对此内容并没有更新。

青岛年内推行不动产统一登记

记者近日从公积金管理中心获悉,根据央行调息通知,自2015年3月1日起,本市个人住房公积金贷款年利率下调0.25个百分点,五年期以下(含五年)贷款年利率从3.75%调整为3.5%,五年期以上贷款年利率从4.25%调整为4%。

对2015年3月1日(含2015年3月1日,以借据放款日期为准)以后发放的个人住房公积金贷款,按调整后的新利率执行。对2015年3月1日前已发放的个人住房公积金贷款,贷款期限在1年以内(含1年)的,执行原合同利率,不进行调整;贷款期限在一年以上的,于2016年1月1日,按调整后的新利率执行。

(上接17版)

• 1998年之后的房价

观察1999年~2014年的全国新建商品住宅销售均价走势,房价走势有几个很明显的高点。

2000年房价出现一小波上涨,2004年同比暴涨18.7%,2007年A股牛市之时又同比上涨16.9%,2008年金融危机时又同比上涨22.4%,2009年大规模经济刺激政策之下同比上涨22.4%,创历史新高。之后,虽然2010年4月加大调控,但可惜房价是稳扎稳打。

这是全国的平均数据,14年中房价上涨200%,但在实际生活中,远不止2倍。而一线城市中,更是远高于平均涨幅。

那什么样的统计会靠谱些?很多人觉得应该是二手房。

但即使是国内的二手房指数,也面临类似的问题。因为根据中国指数研究院的

网站,二手房指数的样本选取,是基于“当地主要城区成交较为活跃的代表性楼盘”。随着新开工项目和城市人口居住地越来越向周边推进的趋势,二手房指数的样本选取偏差越来越大,数据的准确性也越来越差,由此引发的政策误导性越来越强。

那我们直接来看二手房价格吧。就以上海为例。

1999年到2012年间上海房屋销售均价从3102元/平方米上涨到13870元/平方米,上涨了3.47倍。数据不对啊?别急,这是全上海的平均房价,包括了广大郊区。

所以,最能反映上海市区房价走势的应该是中原地产统计的二手房成交均价(不含郊区),数据显示,从2005年1月到2014年2月,上海市区房价从1.33万元/平

方米上涨到3.82万元/平方米,9年上涨1.87倍。

所以2008年~2009年在上海买房的朋友们幸福感是很强的,即便房价暴跌50%,依然超过当初的买入价。不过,从2009年起陡峭向上的房价走势,是否在股票市场上见到很多呢?

最后我们来看一个房价的最经典案例,这可是中国的商品房始祖。

中国第一个商品房小区是广州东湖新村,1979年10月广州秋交会闭幕后,穗港双方签订合同引进香港宝江发展有限公司投资3600万港元(当时折算1080万元人民币)兴建60000平方米住宅楼。

1981年建成后,对香港售价为2500~2600港元/平方米,对内售价为700元/平方米。(注:当时汇率人民币约兑3港元)

1998年,广州市实行房改政策,部分属于单位福利分房的住户可以800~1000元/平方米买回房子。东华物业管理公司则以人民币2800元/平方米的价格出售给部分租赁的住户或拆迁户。

8年之后,东湖新村的房价开始进入上涨的快车道。2006年,东湖新村二手房的成交价涨到4000元/平方米,2008年二手房涨到9000元/平方米,2009年二手房涨到10000元/平方米,2013年二手房则在短短的4年间涨到22000元/平方米。

也就是说,从1981年~1998年17年间,房价涨了3倍,1998年~2009年11年之间,房价再次涨了2.5倍多,而从2009年~2013年这4年中,实现了惊人的一跃,再次翻倍。一条近乎45°的房价曲线,堪称完美。