

不动产统一登记制度提速，存量房抛盘将增加

2014年3月3日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/房玲

2月28日国务院批复国土资源部关于建立不动产登记工作部际联席会议制度有关问题的请示。根据批复，联席会议由国土资源部、中央编办、财政部、住房城乡建设部、农业部、税务总局、林业局、法制办、海洋局等9个部门组成，国土资源部为联席会议牵头单位，国土资源部部长担任联席会议召集人。

不动产统一登记制度提速，落实之日可期

建立不动产登记工作部际联席会议制度，是不动产登记制度往前迈出的的一大步。2013年3月，国务院发布的《关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉任务分工的通知》要求，2014年6月底前出台不动产登记条例，出台并实施不动产统一登记制度。此次联席会议制度的建立，将有利于促进不动产统一登记制度的出台。但是不动产统一登记制度牵扯甚广，拥有多套房产的利益集团都存在抵触心理，这将使得不动产登记制度阻碍重重，条例出台之后能否顺利执行，要取决于本届政府的态度。不动产统一登记制度，被认为是政府打击腐败和推进房产税制度的一大利器。本届政府的相关态度非常坚定，将有望推进不动产统一登记的落地。

不动产登记制度推进历程

时间	相关会议/文件	主要内容
2013-3-28	《关于实施〈国务院机构改革和职能转变方案〉任务分工的通知》	整合房屋登记、林地登记、草原登记、土地登记的职责等，中央编办负责于2013年4月底前完成。出台并实施不动产统一登记制度，由国土资源部、住房城乡建设部会同法制办、税务总局等有关部门负责， 2014年6月底前出台不动产登记条例
2013-11-20	国务院常务会议：决定建立不动产统一登记制度	整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。 具体内容包括：第一，国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。第二，建立不动产登记信息管理基础平台，实现有关部门对不动产审批、交易和登记信息的共享。第三，推动建立不动产登记信息已发公开查询系统。
2014-2-28	《国务院关于同意建立不动产登记工作部际联席会议制度的批复》	主要职责： 在国务院领导下，协调解决不动产统一登记制度建立和执行过程中的重大问题 ；研究提出不动产统一登记制度建立的工作思路和政策建议；协调不动产统一登记工作的宣传和舆论引导；协调不动产登记的制度体系、技术规范、信息平台建设等重要问题；研究不动产登记条例及相关法律法规的起草修订；统筹协调对地方不动产统一登记工作的监督指导

数据来源：新闻报道

短期影响效果不甚明显，中长期取决于政策深度与执行力度

短期来看，建立不动产登记工作部际联席会议制度对房地产市场的影响不甚明显。一方面，不动产登记条例等推进时间点、具体措施及力度尚未可知，短期内市场将会主要采取观望的态度。另一方面，存量房（两套以上的房子）绝对量不明朗，存量多少没有确切的统计数据，其对整体市场产生的影响大小也无法确定。

但是随着政府的持续推进，抛盘现象将会显现。从条例的出台到细则的落实将会有一段时间的政策缓冲期，这段时间将是抛盘高峰期，但是抛盘量还是要取决于具体政策的力度。如果持续大量抛盘，将会导致的供应增加，对二手房市场价格产生一定的压制作用，进而也会对新房市场产生一定的冲击。

长期来看，不动产统一登记制度的顺利实施，将有利于房产税的征收与推广，使得房产税制度切实发挥长效调控作用。截至2014年1月，上海和重庆两地房产税制度已经推出三年，但是收效甚微，无法对房价的疯狂上涨产生抑制作用。主要是因为税率低、征税范围小，主要针对新房，对于存量房板块由于缺乏完善的信息系统而无从入手，新房方面又存在不少避税手段。不动产统一登记制度如果能够顺利落实，将会扩大房产税的征收范围，一定程度上消除房产税征收的障碍。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金，信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。