

被议论“坏”的《不动产登记暂行条例》不日实施

2015 年 02 月 26 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/ 余仁花

再过两日，《不动产登记暂行条例》将正式落地实施，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，不得以任何借口推延。集体土地、房屋建筑所有权等十类不动产纳入登记，国土资源部、公安部、民政部等 9 部门信息共享。时下，市场正盛传哈尔滨、长春、沈阳、大连、西安、济南、青岛、武汉、成都、南京、杭州、宁波、厦门、广州和深圳等 15 个城市率先开始试点换证工作，将原来的“房产证”陆续换发为“不动产证”。

短期内，对 3 月市场反应不必抱太大期望

就心理层面来说，不动产登记制度从 2007 年物权法专节规定，到 2013 年 11 月国务院常务会议确立由国土资源部承担登记职责、并建立信息管理基础平台，再到去年 9 月较为关注的《不动产登记暂行条例（征求意见稿）》发布，以及 12 月国务院发布 656 号令确定今年 3 月 1 日正式实施，最后到 3 月 1 日落地，前期铺垫时间非常长，对于房地产行业而言，早已不是什么新鲜事，对市场心理预期的影响已基本消化完毕。3 月 1 日不过是一个程序上标志性的开始，市场心理预期并不会因此而有太大改变。

就供求层面来说，此前业内有观点认为，不动产登记为房地产税征收带来的便利将倒逼大量存量房流入市场。然而，事实上，一方面，房地产税相关政策实施并无明确时间表，现在议其对房价影响为时尚早；另一方面，《不动产登记暂行条例》虽将于 3 月 1 日正式实施，但是各地进度不一，不少二三线城市不动产登记部门尚在筹建中，此外，地方政府的执行力度也有待考证。因此，大家不必对 3 月市场反应抱有太大期望。

中长期，对房价影响亦不会太大

对此，首先，我们应该明确一点，《不动产登记暂行条例》设计初衷在于“明晰和保护产权”与“便利和保障交易”，与近年的房地产调控并无直接关系，因而就更说不上直接影响房价了。

其次，不动产登记虽可能通过税收等媒介间接影响房价。然而，一方面，房地产行业房价高速增长的黄金时代已经走远，高净值人群对于房产投资的热情明显下降，市场需求将以自住型需求为主，这部分人群对于税收的敏感度较低，因而市场需求受其影响很小；而供应端，正如前文所述，该项条例正式实施的前期铺垫时间较长，加之房地产税落地暂无时间表，市场大可慢慢消化，供应忽然激增的可能也不大。另一方面，3月1日不过标志着不动产登记正式启动，就目前各地进度来看，真正完成登记恐怕说3、5年也不为过，且不论其单纯的影响甚小，就算影响较大，也将被这么大的时间跨度拉平。

因此不论是究其设计初衷，还是其对供求影响等诸多方面来看，对于房价影响也是很小的。硬将该项条例的实施与打压房价牵扯到一起实在牵强。

不动产登记对房地产税的影响还很遥远

如前文所述，《不动产登记暂行条例》的出台与房地产税相关政策并无直接关系，但是房地产税的征收确实将切实享受到该项条例出台的政策效用外溢所带来的便利。特别是信息联网后，个人房产信息将内如税务征管部门信息系统将很大程度上解决房地产税征收的一大技术难题。

然而，一方面，《房地产税立法》尚未出台，真正落地更无明确时间表；另一方面，即便《房地产税立法》出台，个人不动产产权信息错综复杂，各地不动产登记工作进度不一，其顺利完成需相当长的一段时间，房地产税征收要想享受不动产登记所带来的便利，恐怕还需要一些年月。

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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。