

部分人将大批量抛售房产

专家解读不动产登记影响 为征收房产税打下基础

打贪腐

“以人查房”是一个目标

此前外界将“以人查房”作为不动产登记的主要看点，认为不动产登记条例一旦执行，官员瞒报登记资产信息等情况将被遏制。但现在看来，“以人查房”是一个目标，短期内实现有些难。条例中没有提到有关“以人查房”的字句。

所谓“以人查房”，是指用姓名查询的方式获得他人的房产信息。中原地产首席分析师张大伟认为，出台的不动产登记条例从短期看虽然明确了不得随意查询，但这一条例的标志性意义依然非常大，对于规范房地产市场和房地产调控有重要意义。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，《条例》将推动全国不动产信息的电子化，最终形成全国范围内的不动产信息动态数据库。

财产申报想造假难了

国家行政学院教授汪玉凯强调，该条例的出台将对反腐、严查官员财产申报起到很重要的矫正性作用。“官员财产申报有没有造假，过去调查费时费力，还不一定能搞清楚。以后只要全国联网了，很容易就能查清楚，至少给纪检部门了解财产状况，提供了很准确的手段。”汪玉凯认为，该政策对于某些官员来说有很大的震慑力，不敢再轻易地造假，对于反腐败来说，具有长期的重大意义。

遏房价

或现大批量房产抛售

北京理工大学经济学教授胡星斗在接受记者采访时表示，《条例》的出台，可以帮助政府掌握公民的财产、住房等信息，以便宏观调控，有助于抑制房地产市场的虚高和不正常的波动，抑制对房地产市场的投资和投机行为。

胡星斗同时认为，预测在政策正式实施前，将会出现拥有多套房产的人大批量抛售的情况。

《条例》酝酿了许久才终得出台，对此，胡星斗坦言，从全国联网的技术层面上看，问题并不大，主要是一些既得利益集团有抵触情绪。“毕竟房产登记、包括以后可能要出台的房产税，对一部分人来说是个威胁和打击。”

房产税等有望出台

北京四季房展组委会副秘书长郑向东向记者介绍，不动产统一登记后包括房产税在内的各项政策应该会陆续出台，“总体思路是抑制炒房，加大持有成本。从长远来看，如果房产税出台，促使存量房进入市场交易，会使供应增加，会在一定程度上控制房价继续上升，甚至在局部地区或区域房价甚至有可能跌落。”

经济学家马光远在微博中表示，不动产登记条例出台，这将意味着中国究竟有多少房子的问题可能搞清楚，也将意味着有此基础数据之后，房产税等问题的征收有了基本依据，“当然也意味着有太多房子的官员将不得不想办法处理自己的房产，除非将官员房产界定为国家机密。”

12月22日，备受关注的《不动产登记暂行条例》(以下简称《条例》)终于正式出台。多位专家在接受记者采访时表示，《条例》的出台在反腐、使产权进一步明晰，并为后续政策、法律法规的出台奠定了基础。

明产权

普通百姓可明确产权

首都经贸大学房地产研究中心主任赵秀池向记者介绍，不动产登记是市场机制完备的一项基础工作，统一登记也对物权有极大的保护作用，“登记使信息更加完备，可能对房子多的人影响较大，比如怕将来会征税、自己的房子来源不平等，但就普通老百姓而言是对产权的认可。”

北京房展组委会秘书长郑向东表示，条例的出台，提高了对不动产统计的精准性，进一步完善了基础信息，“对持有多套房子的人是一个心理暗示，对普通老百姓而言产权更加明晰，比如有的房屋只有部分产权或没有取得房产证书，伴随着不动产登记，可能会对其现在使用的房子到底属于居住权还是使用权、属于部分产权还是完全产权有一个清晰的界定。”

“共享平台”有助摸清家底

汪玉凯教授在接受记者采访时表示，不动产登记的“共享平台”是基础性建设，有助于我国摸清“家底”，同时对贪腐官员是一种震慑。不过，在执行过程中可能会不断地遇到各种问题，需进一步完善。

汪玉凯说，这次不动产登记是多个部委联合起来一起完成的，包括房产、土地、林地、矿产等各种不动产资源，是一种国家数据的基础性建设。这个共享平台不是孤立的，可以共享信息，大大提升了平台的功能和责任。

■释疑

自愿登记
强制性够吗？

汪玉凯表示，不动产登记应该具有一定的强制性。“就像每个人都要办身份证一样，这是国家的一项基础数据。”胡星斗则认为，虽然条例中没有出现“强制”登记的字眼，但是随着不动产登记的实施，今后居民在购置不动产时，原先分散在各部门的不动产登记职责统一起来，由一个不动产登记机构负责统一登记，房产证、土地证等，未来势必将合并为一本不动产登记簿。“不做不动产登记从大趋势看是不可能的。”

房产联网
拦路虎有多少？

汪玉凯坦言，房产若联网在执行过程中，会遇到一些障碍。比如，地方政府愿不愿意主动联网，会不会设置障碍；家庭组合很复杂，能不能把官员家庭的账号搞清楚，这些都是问题，实施中需要不断完善解决。

房产税
到底还有多远？

郑向东：“不动产登记为房产税打下了一定基础，但不是征收房产税的理由。”赵秀池认为，是否征收房产税，需要看未来的政策制定，“房地产税收改革不光指房产税要不要征的问题，而是关于土地出让金、交易扭转各环节当中房地产税统一安排的问题。”

(据《北京晨报》)