

不动产登记倒计时 二手房市场起涟漪

售价70万的二手房降了20万

3月1日起,《不动产登记暂行条例》将正式实施。26日,记者走访多家房产中介了解到,近期临沂市场上急于出手的二手房明显增多,而且这些房子挂出的价格较往年都下降了不少,有的房子价格下降近三分之一。

记者 孙飞霞 实习生 刘迪

二手房市场:

不仅房源充足,房价也下降了

26日,位于兰山区沂州路与金雀山路交会处的一房产中介门口摆放着一个长约2米高约1米的木板,木板上张贴着20份房源信息,其中出售房源的有14份信息。该中介公司经理孟女士告诉记者,农历正月初四他们便开始营业,目前二手房登记已有60多套。

“由于担心《不动产登记暂行条例》实施后需要缴纳房产税,或者担忧政策实施后房价被拉低,一些持有多个房产的业主便开始忙着抛售房产了。对比往年,这两天来登记房源的人明显多了不少。”孟经理拿出登记房产信息的笔记本,记者看到近期登记的近60条房源信息中,约三分之二是出售房源的。

“《条例》马上就要实施了,一些房子多的业主担心要征收房产税,从初四开工才3天的时间,就有30多个过来登记卖房的。”位于市区中丘路与金雀山路交会处一家房产中介的工作人员告诉记者。

二手房市场不仅房源充足,房价也下跌不少。不少房产中介的工作人员坦言,现在二手房市场的价格较前年每平方米下降了几百元到两千元不等。尽管如此,真正下手买的人却不是很多。

“金源路与中丘路交会处附近的一个小区,原价70多万的房子,现在才53万,直接便宜了近三分之一。已经挂了3天了,就2个打电话的,还没来看房子。这要是搁在以往,早抢没了。”市区金雀山路与沂州路交会处附近的房产中介工作人员告诉记者。

“现在真的是买房的好时机啊!不仅房源充足,价格也跌了不少。比如刚登记的位于银雀山路的天和花园的一套房产,靠近一中,前年价格最高的时候可以卖到一万多每平方米,现在降至每平方米八千都无人问津。”一房产中介工作人员说,“多数人还在观望中,估计等《不动产登记暂行条例》真的开始实施后才会出现一个成交高峰期。”

专家:

收益下降导致售房增多

不动产登记实施即将进入倒计时,现在真如中介工作人员所说的那样是“买房的最佳时期”吗?受政策的影响,临沂市的房价会继续下跌吗?

临沂大学商学院教授朱建成表示,国家实施不动产登记制度的初衷是对不动产信息进行有效掌握,保证不动产交易安全。不动产登记制度之所以被普通市民所关注,其中一个重要的原因是,不少人认为,一旦不动产统一登记、房产信息联网之后,将会为房产税打基础,届时拥有多套房产的业主每年将需要上缴一定的税费。

“业主原本购置的用于投资或者增值的房产所带来的预期收益下降,并且未来房产税的征收也给这些业主产生了心理压力,于是不少业主便将闲置的房产挂到市场上进行出

售,供过于求导致二手房市场房价下跌。而且不少市民抱有的‘买涨不买落’的心理,这便导致临沂市二手房市场成交量低。”朱建成告诉记者。

朱建成还表示,临沂的房源与供需相对稳定,所以尽管二手房房价目前下跌,未来下跌趋势不会加大,从这方面讲,此时购置房产对于刚需群体确实是个好时机。不过对于将房产作为投资型的群体,可以不必过于恐慌,可以等不动产登记推广后,再结合自身情况出售。“不动产登记全面推出是一个大的趋势,但是短期内无法全面推广。结合目前经济形势,不动产登记全面推广至少需要三五年的时间。而且完成登记还要好几年,房产税、遗产税如何收缴也是未知数,因此,投资型市民没必要恐慌,可以等等再出售。”

部门:

临沂还没开始筹建相关部门

据悉,不动产登记将在哈尔滨、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15个城市提前开展。第一批试点实行15个城市,山东省占了2个,那么临沂市是否开始着手筹建相关部门了呢?26日,记者从临沂市国土局了解到,临沂市目前还没开始筹建相关部门。

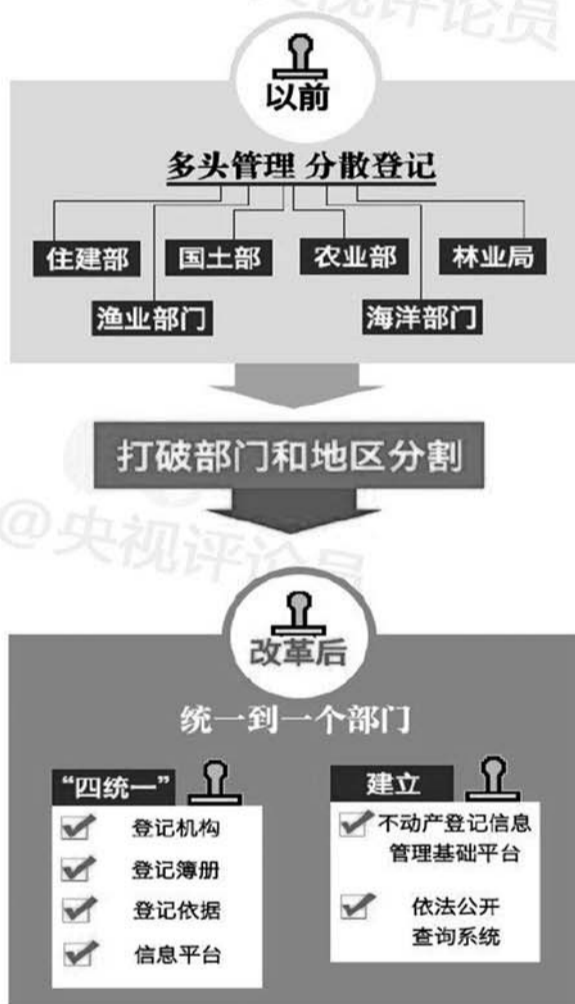
临沂市国土局一工作人员向记者透露,临沂目前还没开始筹建相关部门,而且由于不动产登记牵扯的部门比较多,目前还不清楚临沂市成立的不动产登记部门是挂靠临沂市国土局,还是在每个牵扯的单元均设立。不过待第一批试点城市实施后,临沂将会借鉴其发展经验。

不动产登记出台对谁有利?

不动产登记些啥?



改革后有啥变化?



对百姓生活有啥影响?

● 对普通人



不是谁想查就能查!

为保护个人隐私,只有他们能查:

- 权利人
 - 利害关系人
 - 有关国家机关
- 可依法查询、复制与调查处理案件有关的不动产登记资料

延伸阅读

较之“房产证”
“不动产证”更详细

新的“不动产权证”和现在居民手握的“房产证”有差异。“不动产权证”的外页除了中华人民共和国不动产权证外,在其右上角写有不动产登记抵押权、异地登记、查封登记等登记类型;内页内容规定了权利人、证件种类、证件号、共有情况、权利类型、登记原因、使用期限、取得价格(以万元/平方米为单位)。

两者对比得知:“不动产权证”比“房产证”产权内容更详细,因“房产证”对房屋使用年限和房屋价格采取了规避态度,这两点是直接与公民利益相关,“不动产权证”则对使用年限进行了明确规定“起止日期”和房屋取得价格,让交易透明化、明确化。

另外,尽管自3月1日起,全面启用统一的不动产登记簿证样式,但新证启用后,以前的簿证继续有效,新证按照不变不换的原则,不能要求当事人强制更换,小产权房不会发证。

多套房产
该如何取舍

不动产登记条例可能意味着公民拥有房屋情况的“全透明”。而对于大部分购房者而言,更为关心的就是不动产登记之后,是否意味着房产税开征?尽管相关部门已经明确,不动产登记与房产税开征没有必然的联系,但是,从长远来看,不动产登记对房地产投资的抑制作用是毋庸置疑的。那么,手上已有数套房产的业主该如何取舍?

专家建议:1. 中小城市业主最多保留两三套中心城区的普通住宅,新区、郊区的房子一般来说都可以处理掉;2. 如果你生活在大城市,在中小城市的故乡有房子,从提高投资效率来说,中小城市的房子可以全部卖掉;3. 中小城市郊区、新区的商业物业,尤其是“场内铺”是最危险;4. 三四线风景区的旅游地产、养老地产,也是非常不靠谱的;5. 传统市中心的天价商铺,最好轻易别碰;6. 一线城市中心城区的普通住宅,未来仍然有比较大的升值空间,可以留在手上甚至考虑买入;7. 对于中心城市的商业物业,要保持警惕;8. 整体而言,写字楼和商务公寓的风险,比商铺要小一些。