

# 不动产登记今日“落地”N个猜想

执行时间:我省或在年底前执行 市场反应:二手房挂牌量后期或增加  
房产税设置:家庭唯一住房或不缴税 购房者心理:改善型住房一步到位

今日起,《不动产登记暂行条例》正式实施,在喊了数年的“狼来了”之后,不动产登记“靴子”最终“落地”,首批执行的城市有哈尔滨、长春、沈阳等15座城市,而市场星报记者从我省国土、税务、房产等多个部门了解到,我省暂不执行不动产登记政策,首批执行城市名单中并无我省任何一座城市,我省的正式执行时间或在年底前。

■ 记者 任金如

## 一批法规、新政 将于今日起实施

3月1日起,一批与百姓民生息息相关的法规、新政将开始实施。除了《不动产登记暂行条例》开始实施外,还包括《安徽省大气污染防治条例》等备受关注的政策法规。

■ 记者 祝亮 任金如

## 【全国】

### 处级女干部,和高级职称女专业技术人员延迟退休

中组部和人力资源社会保障部近日联合下发的《关于机关事业单位处级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员退休年龄问题的通知》指出,3月1日起,我国党政机关、人民团体和事业单位中的正、副县(处)级女干部,以及具有高级职称的女性专业技术人员,退休年龄将延至60周岁。

### 网名不是你取,想取就能取

从3月1日起,国家互联网信息办公室发布的《互联网用户账号名称管理规定》将生效。根据规定,任何机构或个人注册和使用的互联网用户账号名称需遵守9条规矩,包括不得违反宪法和法律规定;不得危害国家安全,泄露国家秘密,颠覆国家政权,破坏国家统一;不得煽动民族仇恨、民族歧视,破坏民族团结等。如有违反,账号将被要求限期改正、暂停使用直至注销。

### 个人禁止网上发布危险品信息

《互联网危险品信息发布管理规定》将自3月1日起执行,根据规定,禁止个人在互联网上发布危险品信息;禁止任何单位和个人在互联网上发布危险品制造方法的信息;禁止危险品从业单位在本单位网站以外的互联网应用服务中发布危险品信息及建立相关链接。规定还指出,危险品从业单位发布的危险品信息不得包含诱导非法购销危险品行为的内容。

## 【地方】

### 禁止在居民楼内建饭店 政府可控制机动车保有量

《安徽省大气污染防治条例》1月31日下午在安徽省十二届人大四次会议上高票通过,将于今天起施行。根据规定,今后在居民住宅楼新建、改建、扩建饭店,最高可面临10万元罚款。如果机动车数量“超标”,我省设区的市人民政府将有权发布“限牌令”,对燃油机动车进行限购。

### 3月1日起执行污水处理费新标准

昨日,市场星报记者从省财政厅获悉,自3月1日起我省执行污水处理费的新标准。收取污水处理费的最低标准,吨水平均收费标准原则上不低于0.8元。具体收费标准和各种用水之间的差价比例,由各级价格、财政和城镇排水主管部门,根据本地覆盖污水处理设施正常运营和污泥处理处置成本并合理盈利的原则确定,报同级人民政府批准后执行。



暂不执行  
年前将落地



二手房买卖  
波澜不兴



或引发  
“离婚潮”



郊区闲置房子  
可出售

## 时间节点:年前将落地

自今日起,《不动产登记暂行条例》正式进入操作阶段,它的展开将为房地产税的征收起到基础性作用,并推动遗产税、物权保护等一揽子制度改革。

按照国土部的计划安排,不动产登记实行的第一批城市是: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。也就是说,从今日起,这些城市居民的“房产证”(中华人民共和国房屋所有权证)将陆续换发成“不动产权证”(中华人民共和国不动产权证)。

市场星报记者从国土、税务和房产部门获悉,虽然我省不动产登记准备工作自去年已经启动,但是按照国土部的计划安排,我省并无城市在首批操作的城市之列,全省进入具体的操作阶段或在年前。届时,在一段时间内,新版证书和旧版证书将并行使用。

## 反应:二手房买卖波澜不兴

昨日合肥街头的部分二手中介门店,与平常的周末一样,只有少数经纪人值班,偶尔也会有一两位房主或购房者前来咨询登记。“这段时间虽然也有客户要求看房,但还是以租房人群为主,真正买房的人群并不多”,辉达政务区门店经纪人介绍说。

二手房是否会出现集中抛售?各中介都认为短期不会出现。吉大房产政务区门店工作人员认为,只有房产税政策真正落地后,可能会对拥有多套房产的家庭产生一定影响,尤其是房产税2017年执行的大致时间节点已明确,可能会有抛售潮出现。

短期,不动产登记政策对于合肥市场影响不大,辉达集团副总经理邓双喜认为,后期合肥二手房市场的房屋挂牌量可能会出现增长。

## 社会影响:或引发“离婚潮”

除了不动产登记政策对市场层面的影响以外,购房者最为关心的是房产税究竟如何征缴,现在能否下手买房,市场星报记者从税务、房产部门作了初步了解。一名税务行业人士透露,尽管统一登记不动产只是产权登记形式的变更,与征收房地产税并无直接联系。但是,如果能够实现全国联网信息共享,将间接地为日后征收房地产税奠定基础。如果以上海、重庆已开征房产税的城市为参考,以下三种情况被征税的可能性非常大:到非常住城市置业,尤其是购

置两套房以上的;拥有高档住房的;家庭总住房面积过高,尤其是超过了人均60平方米的。

上述人士认为,短期内不动产登记也无法全面覆盖,因此房地产税的出炉还有待时日。不动产登记未来可能会影响到普通人的置业观念和市场的产品结构。考虑到唯一一套自住住房不会缴税,普通人在购房时,更多会考虑一步到位的改善型住房,还有一些人可能会将手上多套住房进行整合、出售,以规避税收风险,或者还会引发新一轮的“离婚潮”。

## 专家建议:郊区闲置房子可出售

业内专家普遍认为,虽然目前不动产登记对于本地的房地产市场影响并不大,但从长远来看可能会抑制房产投资。

专家建议:在中小城市,业主最多保留两三套中心区的普通住宅,一般来说新区、郊区的房子都可以处理掉;如果生活在大城市,在中小城市的故乡有房子,那么从提高投资效率来说,中小城市的房子可以全部卖掉。至于

中小城市郊区、新区的商业物业,最有风险,可以适时出售;至于三四流风景区的旅游地产、养老地产,也需要及时处理掉。传统市中心的天价商铺,最好轻易别碰。至于一线城市中心区的普通住宅,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。对于中心城市的商业物业,要保持警惕。整体而言,写字楼和商务公寓的投资风险,比商铺要小。

## 相关链接:不动产登记知识普及

### 1、谁负责登记?

答:不动产所在地的县级人民政府不动产登记机构。

### 2、对老百姓有什么影响?

答:保护个人产权、办手续更便捷、交易更安全、保护农民财产权利。

### 3、谁可以查询?

答:只有当事人、利害关系人、有关国家机关可以查询。

### 4、小产权房会不会因此转正?

答:不会。

### 5、能否查询海外资产?

答:不动产登记条例不涉及海外资产的登记和查询。

### 6、不动产登记能否拉低房价?

答:短期内对二手房交易有影响,但不会成为左右房价下降的核心因素。

### 7、能否推进房产税、遗产税?

答:能推进房产税、遗产税的落地。