

专访全国政协委员张泓铭:

# 楼市新常态两个特点和五条建议

2013年冬到2014年春,流行了一种“2014年房地产市场会崩盘”的论调,“2014年房地产是疲软的,但是远远没有达到崩盘的地步”。那么2015年的房产市场会怎样?人们如何应对?房企如何应对?全国政协委员、住建部专家委员会成员张泓铭在接受新华网独家专访时阐述了他的观点。

## 新常态:速度增长 增速放缓

“国民经济进入新常态,房地产市场也进入了新常态。”张泓铭委员表示,原因在于产业的发展是受国民经济决定的,国民经济在中低速发展,房地产同样如此,这将是一种很大的趋势,也是历史阶段性趋势。

房地产市场的新常态有两个特点:一是各种指标的绝对值还在增长,二是增长速度有所下降。“新”是指与过去相

比,“常态”是指相当长的历史时期。

对于房地产市场的新常态,我们应该如何面对?张泓铭委员提出了五条建议:其一为,在指导思想上,要有良好的心态,稳字当头,既不要单独强调持续增长从而导致盲目乐观,也不能片面强调速度下降盲目悲观。其二为,在行动上,要重视市场的自动调节作用,让市场充分体现

它的趋势性方向。其三为,在观测的指标上,要重视两个指标,分别为房地产的销售量以及价格指数。销售量的下降问题不大,关键在于价格指数,价格指数只要相对稳定,房地产市场的风险将会减少。其四为,要鼓励自用和自住性需求,鼓励首次购房。例如,可以降低首次购房的贷款利息,减免税费。其五为,要有安全的底线意识,尤其是二三线城市

的房地产“泡沫”有破碎的可能性,但一般而言不会引起整个房地产市场风险的快速释放,不过这种(破碎的)可能性也并非不存在。

从以下三个角度来考量,是否大量城市的房产价格出现下跌?价格下降的速度是否过快?价格下降的幅度是否过大?如果三个方面同时显示,那么全国性的风险就来临了,需要启动救市方案。

## 战略判断:坚守或是离开

对于目前的降息行为是否救市行为?张泓铭委员表示,降息是稳定国民经济的一种手段,目前小微企业融资难问题没有解决,降准、降息是在降低企业的融资成本,而不是简单针对房地产市场。当然它对房地产市场是利好政策。

目前而言,不动产的统一登记制度对房地产市场没有太大影响。对此张泓铭委员分析,不动产登记制度是国家承认不动产的个人产权,法律予以保护;过去登记是各地零散

的登记,国家不能统一进行管理,国家需要获得完整的信息,同时为了保护民众的不动产权益,以及一些派生的作用。首先是征收房产税做准备,其次有利于个人调整财产的结构,再次是政治上的积极意义。

羊年伊始,土地的价格在节节攀升,对于高地价产生的缘由,张泓铭委员认为,“地价的上涨导致了房价的上升”这个观点是片面的,从经济学的角度而言,地价是由未来房价

决定的,原因在于地产商在买地时会判断未来的房价有多高,然后拍下相应的地价。

规模过亿的房企和中小型企业应该如何应对房地产市场的新常态?张泓铭委员沉思片刻,回答道:“房地产市场是新常态,那么产业也要新常态。不过产业的新常态包括两个方向,一个是坚守,另一个是退出。比较而言,中小企业缺少竞争优势,逼迫它逐步退出,这是一种客观趋势。中小企业可以投靠大房企,还可以

联合起来组成大的公司。除此以外只能离开这个产业。对于大型房企而言,需要进行跨界经营,寻找投资回报高于房地产的产业。”

房地产市场的新常态会使得房地产的投资回报向中位数6%回归,这也促使房企向其他领域例如互联网金融领域和电商领域进行投资。不过张泓铭委员强调,其投资回报率要高于房产,至少要等于,否则跨界也就失去了意义。 据新华网

## 房产税预计 2017 年 进入立法程序



根据国务院第 656 号文件,从 3 月 1 日开始,《不动产登记暂行条例》正式实施,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。昨日,全国政协委员、财政部财政科学研究所原所长贾康在接受采访时表示,我国征收房产税的方向已经锁定。他预计 2017 年进入人大立法一审程序。

贾康表示:“我国征收房产税的方向已经锁定,唯一不确定的就是征税时间表。从我作为研究者的角度观察,按照中央的部署,改革的重点要在 2016 年年底之前做出来,房地产立法肯定是要动真格的。我认为,房地产立法最迟不能拖过 2017 年的‘两会’。”

房地产政策具体怎么落实还需实际的进程。贾康认为,中国的房地产税制度不能照搬美国的模式。任何人的第一套房都可以免税,至于第三、第四套房子征税的税率,也不太可能像之前传的那样采取递进原则,更有可能是固定税率。 据北青网

### 楼盘名片

## 罗马花园 成熟品质楼盘 返乡置业首选



**项目概况:**罗马花园总占地 210 多亩,建筑面积约 32 万平方米,毗邻梁园区委、区政府和 300 亩绿地文化广场,罗马国际大酒店、卡纳斯国际影城、社区超市、社区医院、休闲浴场等正在装修中。

**建筑特色:**温信地产曾深入西班牙、意大利、法国等地考察,对世界建筑经典和人居标杆予以研究并借鉴,纯正电梯洋房及欧风街区落户商丘。罗马花园新古典主义建筑风格,90 平方米至 140 平方米主力户型,方正实用,通风采光良好。百米深度地热营造恒温恒氧的家居环境。

**景观设计:**中央广场、草坪花坛、流水喷泉、瀑布假山点缀其间,呈现层次鲜明、四季常青的人居佳境。独家配套 2000m<sup>2</sup> 豪华露天泳池,让业主畅享洁净水岸生活。

**优质配套:**社区幼儿园、新区实验小学就在家门口,锦绣路小学、市十六中、卫生中专、商丘师范学院周围,让孩子和业主乐享高尚人文气息。

**温信地产:**以实力打造建筑精品,被河南省住建厅授予“河南省房地产开发优秀企业”;罗马花园,以魅力缔造品质样板生活,多次荣获“精品楼盘”称号。

**开发商:**河南省温信地产集团有限公司  
**物业形态:**6 层、8 层、11 层、18 层花园洋房  
**销售情况:**11 层、18 层情景洋房持续热销中  
**地址:**民主西路与昆仑路交会处北 200 米(梁园区委、区政府北侧)  
**电话:**2225555

## 房产抵押贷款 注意事项

如果是在正规的民间借贷公司办理房屋抵押贷款,而非银行,在借款时要注意以下几点:

一、谨慎审查出借方的资质和信誉情况,尽量选择合法登记、规范经营、信誉良好的中介公司。

二、约定拒绝签署内容空白或不完整的文件,在签署《借款合同》、《收款收据》时仔细审查各项条款,切勿草率签字,必须在取得借款后按实际金额出具《借据》、《收条》等。

三、约定的借款利息、逾期还款利息、违约金、滞纳金标准及总额均不得高于银行同类贷款利率的四倍。

四、就同一笔借款不能重复签署多份《借款合同》、《收款收据》。

五、保留好相关的收款、还款凭证,尽量通过银行转账方式还款,并保证收款账户户主与出借人一致,同时在汇款时注明归还的是哪一笔借款、本金及利息分别是多少等细节。

六、还清借款后,必须要求出借人将原有《借款合同》、《收款收据》等原件交回借款人或当场销毁,避免出借人再次据此提出主张。

据搜房网

## 不动产登记 不会导致房价大跌

3 月 1 日,压在中国房地产市场身上的一块石头《不动产登记暂行条例》正式实施。在此前的几日,从一二线城市到三四线城市,一种言论甚嚣尘上:国家开始整顿住宅市场了,追查个人房产套数,随后就会开征房产税;贪官们将会大量“抛房”,中国房价开始下跌了。

对此,虽然有官员、官媒多次出面解释:实行不动产统一登记,并非为了反腐,也不是为了打压房价。但舆论与市场情绪暗潮涌动,似乎只认准了一条死理:此《条例》将对房价造成冲击。

对此,笔者认为应当理性看待《不动产登记暂行条例》的实施。

其一,不动产登记并非为了抑制房价。就像每个中国公民都有一个全国统一的身份证那样,中国的每宗不动产,不管是土地还是房屋,也应该实行全国统一登记、统一发证、信息全国联网,发达国家都是如此。唯有如此,政府才能更加有效地管理不动产,更加有力地保护不动产权利人的财产权。

如果你是一个守法的公民,你根本不必担心警察查你的身份证。同理,如果你的不动产是合法获得的,你又何必担心国家实行统一的不

动产登记呢?《不动产登记暂行条例》第一条,清楚地界定了出台《条例》的原因与目的:为整合不动产登记职责、规范登记行为、方便群众申请登记、保护权利人合法权益,根据《中华人民共和国物权法》等法律,制定本条例。以上这一点与打压房价没有直接关系。而且,登记遵循自愿原则,政府不会逼着你登记,但不登记,法律将不保护你的合法权益。当然,小产权房要想登记也难,因为不合法!

其二,不动产登记与房产税没有直接关系。对于拥有多套房、房屋来源不正的官员或准官员(国企领导)而言,他们怕的是反腐,所以选择处理掉一些房产,但这一进程他们早就进行两三年了。

而对于普通民众来说,担心的则是房产税。他们以为实行不动产统一登记就是为了征房产税。如此理解,失之偏颇。当前,国家正在积极推进房地产税立法,可以说,这一立法节奏与进程与《不动产登记暂行条例》的实施没有直接和必然关联,也不受其影响。在此《条例》出台之前,重庆和上海不就已经试点征收房产税了吗?退一步讲,即便不实行不动产统一登记,各地一样能开征房

产税。房产税是地方税,一个城市的政府只需根据一个家庭在本地区的住宅拥有情况即可征收房产税,不一定非得根据这个家庭在全国拥有的住房套数征税。只不过,完善的不动产统一登记制度,能够为征房产税提供更加便利的技术条件,仅此而已。

其三,人们的恐慌情绪将随着时间的推移而缓解。面对这一新生事物,在部分媒体误导以及民间口头传播下,市场形成恐慌性心理与情绪,这种“羊群效应”一旦形成,确实对楼市形成一定程度的利空影响,需要时间才能逐步缓解。在资本市场中,“预期”很可怕,但它变得快,靠不住。

按照政府计划,2015 年推进不动产统一登记制度的实施过渡;2018 年前,不动产登记信息管理基础平台投入运行,不动产统一登记体系基本形成;另外,2016 年至 2017 年,房地产税立法很可能通过,所以,展望未来两三年,还会有此类传闻和情绪影响人们对楼市的预期,但随着时间的推移,人们自然会产生“审美疲劳”。事实上,即使是房地产税实施,房价也不一定会大跌,国际上也无此先例。

据《经济参考报》