

明年年底全省住房信息将联网

异地购房信息将被“一网打尽” 异地炒房将受限,或迎二手房放量高峰

近日,《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》(以下简称《规划》)发布,到2020年将实现全国住房信息联网,推进部门信息共享。

3月17日,记者从省住房和城乡建设厅了解到,我省正在进行住房信息联网建设工作,目前已经向省政府申请立项,预计将于明年年底实现全省住房信息联网。此外,不动产登记制度也将于近期开展。

业内人士认为,这一系列政策都将给楼市带来一定影响,二手房市场或迎来一波放量高峰。

新政

住房信息联网初期“半透明化”

全国个人住房信息系统联网工作2010年就已经启动,但进展并不顺利。日前,《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》发布,再次提出房产信息联网,目标是2020年前实现全国住房信息联网。

而在湖南,相关工作也正在抓紧实施。3月17日,省住房和城乡建设厅房产处透露,住房信息联网工作已经向省政府申请立项,由发改委作出批示后将进入正式建设阶段。该处相关负责人表示

示,从技术层面上说,住房信息联网没有问题,如果进展顺利,2015年下半年便可实现全省的住房信息联网。

他还透露,作为一种监管手段,目前的联网还不能达到完全透明化,“个人住房信息并非每个人都能查看到,初期阶段,个人只能查看本人自己的信息”。但可以肯定的是,个人住房信息联网后,同一权属拥有人名下在省内不同城市的房产将得以“一并查询”,异地购房的资金流向、程度、走势将可“统一监控”。

为不动产登记提供信息支持

另据了解,国务院已要求国土部在2014年6月底前出台《不动产登记条例》。而实现住房信息的异地联网,其主要目的是提高市场监测分析能力,为政府调控市场、稳定房价提供更有力的支持,同时也为不动产登记提供信息支持。

中原集团首席运营官李文杰认为,通过全国性的住房信息联网系统,有关部门不仅能有效监控房地产投资的资金流向和楼市销售等运行情况,同时还能通过监测

实时的数据,进行准确的统计分析,进而制定相关的引导措施。例如针对房产税的实施、空置房的税收以及限购等问题,住房信息联网都将有助于楼市的精确调控。

湖南的不动产登记制度也将于近期开展。3月6日,省政府召开的第二次土地调查新闻发布会上,省国土厅厅长方先知表示,省政府已经专门召开了不动产登记实施讨论会,确定由国土厅牵头开展不动产登记工作,近期将会开展相关工作。

影响

或将迎二手房放量高峰

住房信息联网和不动产登记带来最直接影响的领域,要算二手房市场了。

长沙的二手房市场一直在新房市场的高压下发展,但是近年来发展迅速。长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾表示,就交易数据来看,去年,长沙的二手房和新房成交比例基本上已经达到正常水准。

长沙房地产中介协会秘书长刘元林认为,2014年的二手房市场,金融政策偏紧,巨大的新房存量,销售压力大,但是,不动产统一登记制度将出台,这对二手房的放量有帮助。

长沙中环地产副总经理曾东阳表示,住房信息联网和不动产登记带来二手房的放量是肯定的,事实上,从去年开始就已经有所显现。但是,鉴于全国两会的召开,各方都处于一个观望状态,这种放量尚不明显,但是,预计在本月底或者4月初,会出现一波放量高峰。

曾东阳还认为,这种放量房在沿海城市价格上可能会便宜不少,但是在长沙由于新房价格不高,所以便宜幅度不会太大,大多在5%左右,总价便宜2至5万元。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华



2015年底有望实现全省住房信息联网。

市场观察

新政推行还需多种政策配套

虽然从目前个人住房信息系统的技术上,信息录入、联网并不困难。但实际操作起来,还有很长的路要走。各个城市的标准、平台都没有统一,实现联网还有较大的难度有待破解。同时,住房信息涉及个人隐私、财产秘密和人身安全等问题,如何统一使用及管理,必须有明确的规定及具体的措施。

部分地方房管部门反映,数据采集难、部门

信息共享难、相关机构和人手不足,是制约住房信息系统推进的几个难点。在此之前,我国基本没有普查个人住房情况,加之房屋登记系统不健全,现在建立信息系统不仅要翻阅大量房屋登记和交易资料,还要派大量人员挨家挨户登记住房信息,这些都是试点城市面临的困难。

当然,住房信息联网并不是拯救楼市的灵丹妙药。要想房地产市场稳定健康发展,还须有更多不同方面的政策形成合力。

声音

个人住房信息系统的联网,将会带动楼市信息的快速传播,监管部门可以更加准确及时地掌握商品房规划建设、市场供应及销售成交等数据,实施有效的监控、统计,以便对症下药制定有效的调控政策。同时,还将有利于加大力度提高准度,对异地房地产投资者进行打击。

——中南财经政法大学房地产研究所所长张东

目前的限购基本是以某个城市为单位,已经取得了比较好的效果。下一步,调控可能对在全国拥有多套房产的人加大税费调控力度。住房信息系统的联网是为建立透明的房地产信息体系,加速房产税等政策的落地做准备。

——中原地产市场研究部总监张大伟

住房信息系统的联网,一定程度上挽救了严厉限购政策下被“误伤”的刚需。从操作层面看,完善的住房信息系统建成后,可以适当放松非户籍人员购买当地商品房的限制,既可以保证非户籍人员的购房权,又可以防止投资者异地炒房炒高房价。

——长沙市某楼盘营销总监李清

■制图/杨诚

延伸阅读

4月1日起执行房屋征收补偿新规

日前,省政府发布《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(以下简称《办法》),自4月1日起实施,废止2002年9月1日起施行的《湖南省实施〈城市房屋拆迁管理条例〉办法》。

记者从该《办法》中看到,房屋征收部门应拟定征收补偿方案,方案应当包括房屋征收范围、补偿方式、补偿补助标准、产权调换房源、实施步骤、签约期限和奖励等事项,并予以公布,征求被征收人意见,再按照国家规定的相关事项作出房屋征收决定。

被征收房屋的价值如何确定?《办法》规定,

房地产价格评估机构由被征收人协商选定;协商不成的,通过多数决定、随机选定等方式确定;房地产价格评估机构依照国家的规定评估被征收房屋价值,应当遵循先整体评估、后分户评估的原则,并考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。

《办法》还明确,被征收人符合住房保障条件的,应当优先给予住房保障;采取产权调换并实行过渡安置方式的,在过渡安置期间,对自行解决周转用房的被征收人,应当按照标准支付临时安置费。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华