

宁波今年试点不动产统一登记 现已在开展前期调研准备工作

□记者 张璟璟

本报讯 宁波将整合分散在多个部门的不动产登记信息。记者昨天从市国土资源局证实，我市已成为国家不动产统一登记制度的试点城市之一，目前相关部门正在进行前期调研和准备。

有媒体近日援引国土资源部消息称，今年我国将建立不动产部际联席会议制度，并成立不动产登记局，建立信息共享平台，6月份出台不动产登记条例。

而记者昨天从市国土资源局采访了解到，目前，由国土资源部、中央编办等9个部门组成的部际联席会议已进入正常运转阶段不动产登记条例正在完善中，但不动产登记试点城市名单已经明确。我省除宁波外，杭州

也在试点城市的名单上。

作为试点城市，宁波如何先行先试？据市国土资源局有关负责人介绍，不动产登记制度眼下还只是一个框架性的东西，工作路径图还未确定。具体包括哪些内容、如何操作，都要等到6月份条例正式出台才能明朗。目前，我市正进行前期调研和准备，希望从机构整合、政策研究、业务研究、技术支撑等方面着手，加快形成权责清晰、分工合理、权责一致、高效运转的不动产统一登记体系。

而作为落实不动产统一登记制度的“牵引”，土地登记标准化建设将在我市展开。接下来，将开展土地登记档案整理和数字化扫描，做好确权登记发证、土地变更调查、宗地统一代码编制等不动产统一登记前期工作。

不动产，除了民众接触最多的房屋，还包括土地、林地、草原、水域等资源。此前很长一段时间，我国不动产登记体系不统一，登记机关也不统一——土地在国土部门登记，房屋在住建房管部门登记，承包经营权和草原在农业部门登记，滩涂在海洋部门登记，林权则在林业部门登记等。

不动产统一登记，就是要将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。统一，包括统一登记机构、统一簿册、统一依据、统一信息平台。

有房地产业内人士认为，不动产登记制度虽是一项落实物权法的综合性工作，与房价无直接关系，但可能引发多套房持有者抛房潮，从某种意义上来说，对平抑房价有一定作用。

全国房地产销售量价齐现负增长 信贷环境决定楼市走向

国家统计局13日发布的“2014年1-2月份全国房地产开发和销售情况”显示，受春节假期、房贷收紧、对政策预期不确定等因素影响，今年前2个月，全国商品住宅市场现量价齐跌态势。

3月是楼市传统的小阳春，但目前银行对首套房优惠利率的取消以及放款时间的延长，势必将削弱刚需的购买力。业内人士认为，对于房地产市场而言，2014年信贷环境将比政策环境影响更为深远。

量价齐现负增长

国家统计局数据显示，2014年1-2月份，全国商品住宅销售面积9377万平方米，同比下降1.2%，增速比去年全年回落18.7个百分点；住宅销售额5985亿元，同比下降5.0%，增速比去年全年回落31.6个百分点。

科威国际不动产大中华区副总经理虞廷恂表示，今年1-2月，由于春节因素影响，加之购房者预期全国两会期间，中央政府会明确今年的房地产

调控意见，因此买卖双方均持观望态度；同时，银行贷款的难度亦有所增加，使二手房成交周期逐渐拉长，因此在楼市成交数据上出现了较大幅度的下滑。

全国楼市的风向标之一的上海市场，也出现了供应持续放量、成交市场反应冷淡的现象。据科威国际不动产数据，2014年2月上海市商品住宅共成交3489套，总计成交面积41.9万平方米，而同期的供应面积却超出50%，达63.4万平方米。

房地产开发增速减缓

统计局数据显示，2014年1-2月份，全国房地产开发投资7956亿元，同比名义增长19.3%，增速比去年全年回落0.5个百分点，住宅投资5426亿元，增长18.4%，增速回落1个百分点。

业内人士分析称，进入2014年以来，银行出于风险考虑，对房地产相关贷款审批逐渐趋严。这使得本来财大气粗的房企的日子颇不好过，这是房地产开发增速放缓的直接原因。

融资方面，1-2月份，房地产开发企业到位资金21264亿元，同比增速较去年全年回落14.5个百分

点。其中，国内贷款4913亿元，增速回落8.3个百分点；利用外资50亿元，下降43.2%，而去年全年增速为32.8%；自筹资金增速也回落近10个百分点。

其中，利用外资的水平下降之大特别引人关注。房企人士透露，内地房地产企业海外扎堆发债，使借贷成本正逐渐上升，加之美国退出量化宽松给人民币带来贬值压力，导致了地产债券对海外投资者的吸引力下降。

信贷环境影响楼市走向

3月是楼市传统的小阳春，但目前银行对首套房优惠利率的取消以及放款时间的延长，势必影响楼市的交易量。

据上海搜房数据监控中心最新统计，2014年3月上海地区预计开盘的商品住宅将达67个，环比2月的14个飙升378.57%。其中，改善型项目数量达34个，占比3月预计开盘数过半。多家机构认为，3月楼市“小阳春”的态势已开始显露。

搜房数据监控中心分析师汤正魏表示，大多数开发商的营销计划于2月底才陆续启动。然而，近一段时间众多银行取消房贷利率优惠、贷款供应紧张，不仅加大了购房者的置业成本，同时也使一部分购房者对于未来楼市走向产生疑虑，在一定程度上影响节后市场的回暖速度。

去年年底全国房贷紧字当头，多数银行取消房贷利率优惠。春节已过，各地房贷市场依然没有出现松动的意思，银行个人房贷仍持续收紧。CRIC研究中心所监测的22个城市中，首套房贷款优惠利率几乎绝迹，其中，10个城市上浮5-15个百分点。如佛山、惠州等城市首套房贷款利率已在基准利率的基础上上浮了10%-15%；宁波、常州、无锡、青岛、南通等城市的首套房贷款利率也从原来的基准

利率9-9.5折优惠收紧至基准利率；原来维持基准利率的城市，如沈阳、重庆、成都、苏州、福州、南京等也从基准利率上浮至基准的1.05-1.1倍；仅32%的城市维持基准利率。

虞廷恂认为，首套房贷款利率优惠的取消很大程度上削弱了刚性需求的购买力，增加购房成本抑制其购房需求。“对于房地产市场而言，2014年信贷环境将比政策环境影响更为深远。”

据新华社

楼市走向，备受各界关注。
徐佳伟 摄

