

《不动产登记暂行条例》3月1日开始实施——

# 从现在起，你这些房子该卖了

整理 / 唐天喜

3月1日开始，《不动产登记暂行条例》正式实施。其中一个重要的信息就是，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；全国所有地级以上城市的住房信息系统都必须与住建部联网，不得以任何借口推延。国土资源部、公安部、民政部等9部门信息共享。

这就意味着公民拥有房屋情况将“全透明”。因此，大部分购房者开始关心下面这些问题——是否意味着房产税开征？会否让自己面临高额税费？手上已有数套房产的业主该如何取舍？哪些房子必须出手卖掉？

## 卖还是不卖

关于不动产将要登记的消息，不少购房者有了诸多担心。手上已有4套房子的李女士说：“从2002年开始投资买房，这些年房价水涨船高，买房带给我不少实际收益，但不动产登记的消息出台后，听说未来也可能开征房产税了，这样手里的房子对我来说还是有一定负担的，税费过高的话，我的压力也会比较大。而现在又赶上房地产市场淡季，即使出手也未必卖得上好价格，所以卖还是不卖，我很纠结。”

虽然像李女士一样有这种担忧的购房者不少，但也有房主为了能尽快出手房子，主动降低房价，就是考虑到3月份的不动产登记。有业内人士预测，春节后也许二手房源将会集中放量，价格也会有一定幅度的回落，对

于刚需购房者来说，这或许是一个购房的好机会。

虽然目前不动产登记对于本地的房地产市场影响并不大，但长远来看可能会抑制房产投资。所以，对于有多套房的市民来说，要尽早考虑手上房产的用处，适时出手多余或闲置的房子，避免日后支付高昂的税费。

在出售二手房时，也要充分考察市场行情，切忌盲目抬高或降低房价，权衡好个人的投资利润回报再出手。



## 2015年这些房子不妨出售

2014年是中国楼市的转折之年。一言以蔽之：楼市供应过剩了，只有“一线城市”和部分“强二线城市”因为能持续吸引新移民，所以房子供不应求；其他绝大多数城市，事实上面临着人口增长缓慢和流失的局面。投资购房需求，也因此从全国2000多个大小城市，全面压向10来个中心城市，加剧了这些中心城市的供需不平衡。

一项来自国家发改委“城市和小城镇改革发展中心”的统计显示，中国仅各地规划的新区、开发区，如果全部建成，就足以容纳34亿人。有专家因此认为，如果加上已有的城市住宅容量，中国城镇化在10年内的建房终极目标完成后，足以将全世界城镇人口都装进来。从这一点，你就能明白房子的过剩有多么严重（这一统计尚未包括疯狂生长的小产权房）。由此可以看出，中小城市的房地产市场不容乐观。

正是基于上述判断，2015年手中的这些房子不妨出售：

假如你生活在中小城市，最多保留两三套中心区的普通住

宅，新区、郊区的房子一般来说都可以处理掉；如果你生活在大城市，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。

中小城市郊区、新区的商业物业，尤其是“场内铺”是最危险的，估计想卖都卖不出去了。三四流风景区的旅游地产、养老地产，也是非常不靠谱的。至于传统市中心的天价商铺，最好轻易别碰，那玩意更危险。

当然，一线城市中心区的普通住宅，如果你有钱，可以闭着眼买，未来仍然有比较大的升值空间。一般来说，有直辖市、省会和计划单列市头衔的二线城市，其中心区的普通住宅，长远看也没有问题。在中国目前大背景下，这些房子至少能保值，不会让你的财产被长期通胀侵蚀太多。

而对于中心城市的商业物业，要保持警惕。除了北京和上海的中心区以外，都有风险。整体而言，写字楼和商务公寓的风险，比商铺要小一些。

(本报综合)

### ■ TIPS

《不动产登记暂行条例》登记什么？

按照《条例》规定，不动产登记对象为集体土地所有权，房屋等建筑物、构筑物所有权，森林、林木所有权，耕地、林地、草地等土地承包经营权，建设用地使用权，宅基地使用权，海域使用权，地役权，抵押权和法律规定需要登记的其他不动产权利十类不动产。

湖南不动产统一登记机构尚未获批

去年上半年，湖南选取长沙浏阳、常德澧县和怀化芷江作为不动产统一登记试点县市，力争用3年时间全面建立不动产统一登记制度，用4年时间运行统一的不动产登记信息管理基础平台。

据《浏阳日报》2014年12月29日报道，浏阳是湖南率先启动不动产统一登记试点工作的试点城市。

浏阳相关部门负责人透露，目前，资料搜集、查询系统、工作方案等工作均在着手进行。但由于牵涉到多个部门之间的职能调整、人员分工等，加之省里相关厅局之间一些原则性的问题仍在进一步明确之中，试点仍未正式开展具体工作。

“做了方案，但还要等省里的实施意见出台后，再进行公布。”浏阳市国土资源局地籍科相关负责人表示。

另据《长沙晚报》2015年2月26日报道，湖南省的不动产统一登记机构尚未获批，但筹备工作将按照登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”的要求逐步开展。

### ■ 消息股

## 刷信用卡即可得打车券

今日女报/凤网讯(记者唐天喜 通讯员 骆子辰)日前，光大银行与快的打车达成战略合作。凡持有光大银行信用卡的用户，成功刷卡消费后，即有机会收到一条系统推送的短信，短信内附有快的打车代金券的领

券链接，用户点击连接，输入手机号码后即可随机获得2-10元不等的打车代金券。

未来，光大银行还将与快的打车在积分、用户互动等领域尝试多样化的合作方式，亦不排除用信用卡积分兑换打车代金券的模式。

## 新华保险推出全媒体智能服务平台

今日女报/凤网讯(记者唐天喜 通讯员 何珊)近日，新华保险95567新一代智能多媒体互动服务平台上线为客户提供服务。新平台是行业首个全媒体智能服务平台，立足于人工互动服务与各平台自助服务互补，该

平台创新整合了新华保险网站、短信、“新华保险”微信公众服务号、电子邮件、掌上新华等服务渠道，客户可以通过文字、语音、视频方式与服务人员随时随地进行互动交流，实时获得投保支持，解决问题。

## 太平人寿推万能险新产品“网赢一号”

今日女报/凤网讯(记者唐天喜 通讯员 周航)近日，太平人寿率先推出万能险“太平网赢一号终身寿险(万能型)”，成为我国万能险费改政策正式出台后的国内保险市场首个万能险产品。

2月16日，《万能保险精算规定》正式出台，中国保监会放开万能型人身保险的最低保证利率。同日，太

平人寿“网赢一号”在银保渠道发售。相比于费改前的万能险产品，这款万能险有三个特点。一是保证最低年利率3%，此前，万能险一般配置为2.5%的保底收益。二是产品费用低廉，“网赢一号”免收初始费用、保单管理费，退保费用也相当低廉。三是保障功能显著，一改过去投资、保障兼容性不佳的情况。

## 小微企业融资成本低了

今日女报/凤网讯(记者唐天喜 通讯员 董生昭)成本低，速度快，循环使用，免跑柜台，国内小微企业迎来一个便捷的在线融资平台。近日，兴业银行自主开发的“兴e融”在线融资平台成功上线。

“这笔贷款不用抵押物，有订单就行，从申请到放款仅用了1天，真快！”该平台上线当时获得10.3万元贷款的安徽路歌物流有限公司柯克平说，“我们更看重的是随借随还、授信额度可以循环使用，融资成本无形中降低了。”

据兴业银行“兴e融”项目开发小组负责人介绍，“兴e融”是该行自主开发的在线融资平台，对接电商公司、大宗现货交易市场、核心企业等平台系统，实现合作平台内小微企业在线融资申请、自主提用、随借随还、循环使用、支付查询等在线融资功能，通过在线申请，自助查询、随时按需自主提款且无须逐笔签署借款协议，大大提高融资效率，通过在线还款、随借随还、额度循环，有效降低企业融资成本。

《今日女报》/凤网对所提供宣传的各类金融理财产品，只对其真实性进行核查，并不对其合规性和投资收益的承诺进行保障。

《今日女报》/凤网温馨提示：市场有风险，投资需谨慎。