

# 住房信息联网动了谁的奶酪?

## 专家预计:全国联网“至少还要两年”

根据财政部财政科学研究所所长贾康的最新“预言”,由于地方政府和公众并不情愿接受联网,受到普遍关注的住房信息联网工作阻力不小,至少需要将近两年的时间完成。

北京市民赵先生,最近正考虑去江西投资他的第三套房。之所以选择江西,就是因为当地和北京的住房信息尚未联网,他并不担心触碰“限购”。

此类因为住房信息联不上网、联而不通产生的“捷径”,在未来一段时间内,仍将是楼市调控的一块心病。

### 【网费心机】

## 大环境“小心计”堵联网路 **拖**

财政部财政科学研究所所长贾康,是在“2013博鳌房地产论坛”上回应嘉宾关于房产税质疑时,提出了“两年”说。

据其介绍,根据国务院和住建部提出的住房信息联网的进度要求,2012年6月30日前应实现40个重点城市的个人住房信息系统与住建部联网。目前40个城市的住房信息联网工作虽然已经完成,但技术上实现联网后,其中的信息联网至少还需要两年时间完成。

“由此可见,住房信息联网的进度并不理想,联网工作在实施过程中受到的阻力不小。”贾康直言,住房信息联网的技术难度不大,但地方政府和公众并不

情愿接受联网,要从各个方面做工作,直到让大家接受联网是社会发展中不可抗的过程。所以,中间这个过渡的过程需要将近两年时间完成。

他提出,住房信息联网是对于不动产确权的第一步,是任何政府天经地义的基础工作。每一块不动产都有了清晰的信息记录后,财产的实名制登记、财产的法律保护、财产的流转交易,到这种流转交易制度全过程中的税收制度,才能形成一个联通的链条。“我们要先联起来,然后可能会拖拖拉拉,可能会有各种各样的‘小心计’,把这些问题破解掉以后,才能畅通无阻。”

## 住建部 目前仍保持“缄默” **怪**

关于全国住房信息联网,财政部财政科学研究所所长贾康的“两年说”,是迄今为止公众得到的第一个明确的时间信息。相反,作为主管部门的住房和城乡建设部,在个人住房信息联网一事上,一直都很少发声,甚至体现出异常“低调”的作风。

根据公开资料,住房和城乡建设部曾提出要求,到2011年年底,全国40个城市需要完成个人住房信息的联网工作,但却始终没有公布城市名单。一直到2013年,副部长齐骥才宣布已完成

40个城市的信息联网工作,未来该系统或将扩大到500个主要地级市。

今年7月,媒体纷纷质疑,全国500个城市个人住房信息联网工作未能完成,住建部已经爽约。对此,官方也没有给出任何回应。“这个事情真是很奇怪,究竟联网没联网,大家都在看着,却一直看不到官方的表态。”房地产业内人士告诉记者,作为房地产调控,以及未来开征房产税的基础工作,住房信息联网事关重大,主管部门不愿意站出来说话,恐怕还是来源于既得利益群体的压力。

## 投资客“5套房收多少税” **慌**

活跃于各一、二线城市的投资客,无疑是专家口中“既得利益群体”的一支重要组成。

北京市民刘女士就是一位有着7年炒房经验的资深投资客。2006年,刘女士便一头扎进“炒房客”的人群,低点入手,高点卖出。买了卖,卖了再买,如今,加上自住的房子,她手里已经有5套房。媒体不断报道的住房信息联网和房产税“扩围”,就是她的隐忧。发出一个指令,某人在全国各地的房产记录都会

呈现,那便避无可避。

“虽然大伙都说北京今年不会实行房产税,可照此下去,总有一天是要收的。我手里的5套房,可得交一笔重税。”她坦率地告诉记者,如果真让她选择,她肯定对住房信息联网投“反对票”。

知名财经评论员叶檀就曾表示,要去统计高收入人群的财富有多少,资产有多少,是非常困难的,很难得到一个准确的数据。高收入的人群不愿意公开自己的财产,也不愿意成为未来征税的目标。

## 地方官“抱成团”消极抵抗 **怕**

而反对态度比投资客更为坚决的,还有一部分地方官员,也就是贾康口中的“地方政府”。一位三线城市的房地产业内人士告诉记者,在中国的三、四线城市,纯炒房客其实并不多,反而是部分地方官员,名下拥有多套房产,“一个局长有3套房并不罕见”。他们对于住房信息联网,表面上是持观望态度,因为相信法不责众,自己绝不是最担心住房信息公开的人,但心里是不赞成的。“当这样想的人不是一个、两个时,对信息联网的消极抵抗甚至反对,也就抱成了团。”

“一些对推进个人住房信息联网有决定权的人可能并不想实现联网,或者不想在当前这个阶段实现联网。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,房地产行业,一直是许多地方经济发展的支柱产业。部分地方官员担心,住房信息全国联网后,会对地方GDP的增长带来负面影响。一旦住房信息全国联网后,可能造成当地房地产的泡沫化,甚至是地方经济体系的半解体。而另一方面,对自己的全部房产“暴露”在阳光下,一些官员也有担心。



### 【织网难点】

## 老公房数据难补齐

从推行的现实情况来看,房屋信息录入一直是联网的难点所在。

中国房地产学会副会长陈国强分析,多年来,我国一直没有能建立起一套有关个人住房完整的数据库,2011年启动的住房信息联网,从一定程度上,是在弥补多年的欠账。由于过去不太重视这项工作,各地的个人住房信息基础数据都很不完整,有些城市甚至很差。虽然完成这个数据库的建立并不需要太高的技术难度,但需要足够的时间和人力。对很多城市来说,这个工作可能数年都难以完成。

以北京为例,“国五条”细则落地后,购房人才发现,由于北京2006年之后才开始推进住房交易网签,此前的房屋数据尚未电子化。尤其是一些老公房,由于建成于上个世纪七八十年

年代,根本已无数据可考,所以按照差额的20%征收个税,也只能变通为按交易额的1%征收个税。

“我国的房地产市场很复杂,住房类型很多,产权状况多样,很多住房一直都没有纳入到系统内。”陈国强说,即使在北京,现有的个人住房信息系统也没能覆盖所有的房源。这就意味着,可能仅有一墙之隔,但一边的住房就存在于官方的数据库中,而另一边的住房则一直游离在官方的数据库外。而北京的个人住房信息数据工作,在全国属于做得较好的。

胡景晖则提出,住房信息联网后数据库的安全、查询权的开放,这些都是需要现实解决的问题。“究竟谁能查别人的住房信息?如何保护隐私?老百姓会有担心。”

### 【楼市猜想】

## 房屋抛售还有多远

几日前,中国城乡一体化建设专家委员会副主任宋建坤在媒体上表示,近一个月来,180平方米以上的大户型出现罕有的抛售,有些从未有过交易的豪华小区内,整幢别墅在密集抛售,且有加速抛售的趋势。“近期集中抛售大户型房产的业主,并非对北京市乃至对国家宏观经济失去信心,而是强烈担心中央将在近期强制推行房地产新政,其中包含房产税、个税、遗产税等有力措施。”

“大户型的居住者大致分为富翁、为官者两类人。前者怕调控新政,后者则在极力规避反腐。”此

番言论一出,一石激起千层浪。随后,多家中介机构即表示,并未出现大户型抛售潮。

昨日,在豪宅集中的顺义中央别墅区,经纪人史先生也向记者表示,不计成本的抛售,目前在别墅区并未出现,但确有个别着急卖房的业主,愿意比市场价便宜100万元到200万元出售手中房产。“房产税的事,他们也在观望,可在‘狼’真的来之前,谁也不愿意轻易抛售。也许有一天,房产税真变成箭在弦上,普通人‘抄底’的机会就来了。”

综合《北京晚报》

### 【联网进度】

个人住房信息联网工程发端于2010年,与房地产调控紧密相关。当年4月,国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,首次提出加快建设个人住房信息系统。

2011年1月,伴随房地产的高烧不退,国务院再次提出,加快个人住房信息系统建设,逐步完善房地产统计基础数据。

之后,住建部和各地相关部门,在落实房地产调控各项实施细则的同时,加紧了住房信息联网的工作。按照住房和城乡建设部当年的要求,到2011年年底,全国有40个城市需要完成个人住房信息的联网工作。

2013年3月,据媒体报道,住房和城乡建设部副部长齐骥在两会上证实,40个城市的个人住房信息联网已经完成,6月底将有500个城市实现个人住房信息联网。