

上海再现排队离婚潮

堪比2011年地产调控时

“你来晚了,上午的号码发完了。”

8月31日9点50分,记者来到上海市徐汇区民政局,还没等记者开口,门口保安便第一时间告知了这个消息。

8月底开始发酵的上海离婚买房潮,关键字眼是“排队”和“限号”。不同年龄段的夫妻涌入到各区交易中心,他们中的大部分,之所以选择暂时结束婚姻,只是为了获取更多的买房名额以及更低的首付和契税。

这波离婚潮的涌现,始于8月下旬的传言——上海将继续加强对楼市的调控,广为流传的细则中甚至对离婚买房有了明确的政策约束。

历史总是惊人的相似,2011年“新国八条”发布以后的5年来,每次房地产调控收紧之际,一线城市的离婚率就直线上升。

拿婚姻作赌注,套制度缺陷的红利,你会如何选择?



离婚限号

自8月中旬开始,上海各区民政局的离婚人数明显增多。

8月31日9点50分,记者来到位于南宁路999号的徐汇区民政局离婚登记处,登记处门口已经是长长的队伍,一直延伸到电梯口。门口贴着的通知上写着:鉴于今天办理离婚登记人数众多,已超出我中心业务接待能力,为确保服务质量、保障婚姻登记窗口正常的工作秩序,我中心暂时实行限号办理,今天上午发放三十个排队号已全部取完,尚余下午排队号可领。为了避免当事人长时间的无谓等待,请需办理离婚登记的当事人领号后下午再到我中心取号办理相关事务。此前几天,该民政局被挤爆,8月29号有70多对夫妻前来办理离婚,是平时人数的数倍,离婚登记处不得不采取了临时“封闭”措施。

工作人员透露,登记处上午九点才开始办理业务,但8月底以来,每天早上六七点就有大批夫妻赶来排队,甚至有心急的凌晨两三点就在楼下等候。

此时的离婚登记大厅,找不出一丝与“舍”或“离”有关的情绪,每个人似乎都对未来充满着期待。

这里的话题和笑声,也更像是来自市井茶肆、街边弄堂、农贸市场:孩子多大了,孩子的孩子多大了。话题最终会落到房子上。你要在哪儿买房?你的房子均价多少钱?精装还是简装?得房率有多高?

排队的人群中,一位四五十岁的大妈看到记者手上拿的排队号问:“你是下午来离?”“是啊。”她有点不好意思地笑起来:“你也是为了买房吧?”

大厅内,有年逾花甲的白发老人坐在椅子上边讲话边签离婚相关文件,两人举手投足十分默契,看不出感情破裂的迹象;也有年轻夫妻带着满地乱跑的小孩来离婚,一家三口其乐融融。

34岁的罗奇(化名)就是其中的一员。罗奇和妻子均是上海户口,5年前买了嘉定的一套80平米的两房作为新房。去年有了小孩后,罗奇一直计划置换一套位置不那么偏远的大三房。

按照上海的现行政策,他看中的那套价格接近800万的三房算二套非普通住房,必须支付7成的首付,这意味着罗奇一家需要一次性拿出560万的现金,(这)无疑是一笔沉重的负担。中介给他们出了一个主意:夫妻二人离婚,将嘉定的房子算到妻子名下,罗奇凭借单身身份买下新房,只需要支付5成的首付。

夫妻俩经过慎重思考后最终同意了这一方案。“我俩感情很好,我们也不愿意这样做,可是这是最好的办法了。现在网上很多人批判,说我们为了钱怎么怎么,你说没有钱怎么办?都是被逼的。”说到激动处,罗奇提高了音量。

记者离开婚姻登记中心时,电梯间里碰到一个快递小哥。他说:“哎,有钱人就是能折腾!”

大数据显示动向

限号离婚的现象,同样发生在上海各区民政局。静

安区民政局原本规定周一周四周五限号50个,周二上午限号50个下午限号40个,鉴于人数众多又取消了限号,8月30日该登记处办理了108起离婚登记;黄浦区和杨浦区离婚登记处限号50个,杨浦区本规定只在上午办理业务,近期将工作时间延长到下午;奉贤区离婚登记处30号办了74张离婚证,创下了奉贤区历史上的日离婚数之最,该区工作人员除了提早半个小时上班,还在办理大厅增设了不少临时座椅;浦东一天有超过百对夫妇协议离婚。

上海离婚量的骤然增加,可从大数据中略窥一二。滴滴媒体研究院的数据显示,从8月26日开始,上海市内打车去住民政局或婚姻登记中心的智能出行量就出现明显增长。而在8月29日和30日两天相比上周同一时段增长1.9倍。同比增幅最多的是浦东新区民政局婚姻(收养)登记中心、虹口区民政局婚姻登记处和宝山区民政局婚姻登记处。

而同时,根据滴滴媒体研究院数据,8月29日和30日两日,用滴滴出行打车去住上海市各房地产交易(产权登记)中心,公积金贷款中心的出行量相比上周同一时段增长27.6%;8月30日,有用户同一日内先后打车去住婚姻登记中心和房地产交易中心。

离婚量大增之际,上海再次出现了恐慌性购房。8月26日上海的网上房地产签约系统因交易量巨大发生故障,8月27日至8月31日,上海一手房成交量连续五天超过千套,30日和31日均超过2000套。据上海链家市场研究部数据显示,8月上海市新建商品住宅成交量为187万平方米,环比上涨42.2%,同比上涨50.1%,创下9年来同期新高纪录。

都是“传言”惹的祸?

此轮离婚潮的涌现,最根本的原因,是政策传言引起的恐慌。

今年以来,上海地王频出,在静安百亿地王诞生后,上海一周内陆续叫停了四幅地块的出让。8月19日和22日,上海市规划与国土资源局网站通知中止了浦东新区唐镇地块和上海国际医学园区地块两幅地的出让,给出的理由均为“附近规划重新调整”。8月24日下午,上海土地交易市场再发公告,中止上海市普陀区苏州河滨河区南部地块的出让,并没有说明中止原因。

这番动作让外界纷纷猜测新一轮调控的可能性。8月25日,上海开始传言新政出台,并将召开研讨会研讨新政,从信贷层面加强调控,实施细则也在各个社交媒体广泛传播:1、名下无房亦无贷款记录的购房者,首付最低三成,基金利率无优惠;2、名下无房但有按揭贷款历史的,首付最低五成,利率最低1.1倍;3、名下有一套房产再次购买者(对户籍而言),首付7成,利率最多1.1倍(政策无变化);4、离婚不足一年的购房者,限购及贷款政策按照离婚前的家庭情况处理。

令大众哗然的第4条细则,针对的是“假离婚”买房,如果属实的话,这在上海历年来的调控中还是首次。恐慌的购房者一瞬间都挤到了民政局。他们抢着在新政落地前办理好离婚手续,从而搭上“假离婚”的末班车。

按照上海的现行政策,上海户籍非单身人士可以购

买两套住宅,但第二套需按照二套房政策来执行(二套房普通住宅首付5成,非普通住宅首付7成)。所谓的“假离婚”,是指通过离婚将名下房产划归夫妻一方,另一方恢复单身身份,再购房可以按照首套房政策的办法,来规避高首付,并能享受支持刚需购房的利率优惠。首套房的契税是1.5%,二套房是3%。以上海500万的房子为例,首套房所需交的契税为7.5万,二套房就是15万,因此离婚可以少交一半的契税。

巨大的舆论压力下,8月29日,上海市住房城乡建设管理委(以下简称住房委)表示,关于近期社会上有关购房信贷新政的传言,没有研究过此类政策,将继续严格执行3月25日发布的《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展若干意见》(以下简称“沪九条”)。

但在被称为“史上最严调控”的沪九条发布前夕,上海市住建委同样“辟谣”过,政策最终还是出台了。“次次都辟谣,次次都和传的是一样的。我不想错过最后的机会。”罗奇说。

住建委的表态果然没有阻挡住罗奇们的离婚热情。8月30日和31日,仍然有大批夫妻前往民政局办理离婚手续。

离婚和房地产调控始终息息相关,这是中国特色。以上海为例,根据上海统计年鉴的数据,上海在2006-2011年间每年离婚件数稳定在5万件以下,2011年离婚件数4.78万件,“新国八条”公布以后,2012年上海离婚件数大幅增长到5.29万件,2013年暴增到6.96万件,2014年6.15万件。

早在今年3月25日“沪九条”出台后,上海4月初就出现了一波“假离婚潮”,彼时上海多个民政局婚姻登记处协议离婚人数大增,部分区县民政局对办离婚手续进行限号。

上海市住房城乡建设管理委主任顾金山在“沪九条”发布会上曾经对这一现象进行批判。顾金山说,上海市住建委在过去一年针对房地产市场的交易检测中发现,“假离婚”现象再次抬头,“很多为了买房‘假离婚’,最后变成真的离婚了。据我所知,这部分人非常多,很多人‘官司’都打到住建委来了。”

经济学家易宪容近日撰文表示,上海居民为了购买住房而开始的离婚潮,是利益所驱动,是地方政府过多干预市场而不愿意采取经济杠杆遏制房价疯狂的结果。

利益和风险

拿婚姻作赌注,利益和风险兼有。

上海金融与法律研究院研究员、知名专栏作家傅蔚冈表示,“假离婚”的源头是限购政策,“与其指责当事人以婚姻作为谋私利的工具,还不如讨论为什么有催生离婚的政策。”

他认为,现行政策的不合理之处不仅在于限制家庭购房次数,还在于通过首套与否来确定房贷利率,许多人努力工作就是为了换取更好的生活条件,但差别政策化房贷提高了这部分人的置换成本,“已经有一套房子,我比没有房子的人更有还贷的能力,所以衡量利率的高低不应该是有没有贷过款,而是你资金的安全。而我们的房贷利息刚好和金融的本质相反的,这是很荒唐的。你为了改善住宅环境就要支付更高的房贷利率和更多的首付。只要存在这种制度缺陷,那么就会有各种各样的‘套利者’”,傅蔚冈说。

不过,“假离婚”确实存在巨大的法律风险。

上海杜跃平律师事务所主任律师杜跃平对本报表示,“假离婚”在法律程序上是合法的,因为法律无法判断当事人内心确认的假离婚为事实证据。为了买房假离婚是寻求经济的理性,钻政策法律的空隙,是寻求税、费、利的好处以及买得房屋赚取自认为的上升红利。

杜跃平说,“政府相关部门的政策,不应成为假离婚成批出现的导火索、发酵剂,这是可悲的。个人选择假离婚,可以理解,但是不可赞同。”

上海市第二中级人民法院就曾审理了这样一起案子:去年2月,李莹与张强签署离婚协议,协议内容均由李莹书写。李莹说,之所以签这个离婚协议,是为了给孩子买学区房。但她净身出户后要求复婚时,却遭到了丈夫拒绝,甚至自己那份婚内财产也不同意归还。于是,李莹诉至法院,要求撤销离婚协议,重新分割共同财产。

不过法院并没有支持李莹的诉求。法官认为,李莹具有完全民事行为能力,对待婚姻及财产分割当审慎行事。李莹在签订的离婚协议中明确承认系自身过错导致离婚,所以不能以财产分配简单的失衡判断此份离婚协议显失公平。

/ 经济观察报