

# 不动产管理的主要内容及其作用研究

马艳梅

聊城市不动产登记中心

**摘要:** 不动产管理与人们切身利益息息相关。本文在总结分析不动产管理主要内容的基础上,探讨了不动产管理的具体作用,以期推动我国房地产行业稳定、长远发展。

**关键词:** 不动产管理; 主要内容; 作用

**【DOI】** 10.12254/j.issn.2096-6539.2020.11.198

不动产管理作为我国现代城市化规划建设的重要基础,是房地产行业适应社会发展的重要举措。当下,我国不动产呈现多样化、复杂化等一系列特征,为保证房地产行业稳定、长远发展,加强不动产管理显得至关重要。鉴于此,本文通过分析不动产管理的主要内容,进一步探讨不动产管理的重要作用具有重要研究价值。

## 一、不动产管理的主要内容概述

在现代城市建设发展过程中,城市建设进程的加快,房地产业发展迎来了春天,建设规模不断扩大,项目数量不断增加,使得不动产管理工作发生了重大变化,从单一行政管理逐渐发展成为行政管理和经济管理混合管理模式,具体如下:一是行政管理,指的是房产管理部门对政府辖区内的房地产予以行政手段进行管理,这种管理工作的实施,除了要依据房地产的产权之外,还要参照产籍,才能实施有效地行政管理<sup>[1]</sup>。二是经济管理。在社会主义市场经济大环境下,房地产具有商品性质,意味着房地产行业开始从行政管理转变为经济管理,这就要求不动产管理工作应以经济管理为重点,遵循经济发展规律,确保不动产在市场流通中可以保值和增值,为房地产行业经济稳定发展提供保障,从而为社会稳定发展奠定良好的基础<sup>[2]</sup>。

## 二、不动产管理的主要作用分析

在现代建设发展过程中,我国房地产业发展迅速,为提高人民群众生活品质和质量提供了保障。但是房地产行业快速发展的同时,不动产管理工作也随之发生了一系列变化,从单一的行政管理发展到行政管理和经济管理的和混合体,在实践中所产生的作用,直接有利于促进我国房地产业的发展。关于不动产管理工作所发挥出的作用,总结包括以下几点:

### (一) 规范不动产权登记管理

不动产管理工作内容繁多,不动产权登记管理工作作为基础工作内容,尤其是在房地产市场热度不减的背景下,不动产权登记管理工作意义重大,所发挥出的作用不可忽视,具体体现在促进国家房地产政策的落实,如宏观调控政策、限购政策、差别性税收政策、住房保障政策等,以切实发挥房地产市场监管作用,从而确保房地产行业健康发展。不动产权登记管理工作内容具体包括房产测绘成果认定和管理、商品房管理、产权转让和抵押等<sup>[3]</sup>。在具体的不动产权登记管理工作中,无论是内容,还是操作程序,都是十分繁杂的,这就要求在具体的工作中必须严格按照审核、审批制度来操作,以保证各项业务操作规范化、合法化,从而可以切实提高不动产权登记管理水平,进而保护好人民群众的合法权益<sup>[4]</sup>。基于此,重视系统管理功能的拓展,规范化建设不动产登记管理,实现预售许可、网上签约和权属登记管理一体化,以实现不动产权登记管理实现全面覆盖。另外,加强落实房地产市场监管工作,不断规范房地产市场秩序,严肃处理房地产业违规违法行为。同时,建立规范化市场监管机制,加大房地产行业交易秩序整治

力度,以保证房地产市场健康、有序发展。

### (二) 促进房产拆迁管理法律效能地发挥

在现代社会发展过程中,不动产建设规模不断扩大,且项目数量也是急剧增加,使得可用土地资源日渐稀缺,使得房产拆迁工作面临巨大的挑战。房产拆迁工作是一项综合性高的系统工作,与建筑用地相关的同时,也直接关系到法律效能的发挥。在房产拆迁工作中,应综合考虑市场、房产价值等因素,确定科学合理的拆迁补偿协议,设定合理的补偿标准,做好各项协调工作,以保证房产拆迁工作安全进行。另外,在房产拆迁过程中,必须关注民生,重视法律效能的发挥,不可强制执行。同时,在现实生活中,房产拆迁工作中经常会出现“钉子户”,针对这种现象,应严格按照相关房产拆迁管理条例来操作,房屋地区政府出面责令相关单位实施强制拆迁措施,也可由拆迁管理机构向当地法院提出书面拆迁申请,后严格按照法律程序落实各项拆迁工作,以保证房产拆迁工作进行顺利。

### (三) 进一步完善房产档案管理

在房产权查验、登记、变更、转移等环节所产生的有关于房产方面的数据信息,应将其完整收集汇总构成房产档案。通常而言,房产档案可为后续相关调查和管控工作提供具有完整参考价值的资料,意味着房产档案具有较高的保存价值。房产档案作为不动产管理的重要依据,与管理工作高质高效地实施密切相关,且具有高效的服务作用。因此,在不动产管理工作中,应重视房产档案技术业务操作标准的提高,并建立完善的档案管理制度,以保证管控工作具有较高的科学性和合理性。另外,为了房产档案切实发挥出最大效能,应做好房产档案库房管控工作,以保证房产档案的完整性和安全性。因此,在不动产管理工作中,应积极完善管理制度,不断引进先进的管理手段和模式,以形成完整的房产档案数据库,同时重视房产信息的及时补充,推动不动产管理规范化、现代化发展。

## 三、结语

总而言之,在现代经济社会快速发展的背景下,我国房地产行业也呈现出快速发展趋势,且推动了不动产权登记、拆迁等工作的有序开展。近些年来,人们对不动产权登记、拆迁等工作提出更高的要求,促进了我国不动产管理工作得发展。但是在不动产管理工作实践中,应种种因素的制约,使得不动产管理工作未能发挥出最大效能。因此,在不动产管理工作实践中,应具体掌握不动产管理工作的主要内容,明确其具体作用,才能推动我国房地产业稳定发展。通过本文分析可知,不动产管理具体包括行政管理、经济管理两部分的内容,所产生的作用有规范不动产权登记管理、促进房产拆迁管理法律效能地发挥等,相信在未来发展中,不动产管理会在房地产业发展中产生更大的效能。

## 参考文献

- [1] 湛江. 浅谈不动产管理的主要内容及其作用[J]. 黑河学刊, 2020,(2):15-16.
- [2] 汤安琪. 不动产档案传统管理与数字化管理对比分析[J]. 办公室业务, 2020,(10):130-131.
- [3] 刘芳. 浅析加强不动产登记档案管理的作用及措施[J]. 办公室业务, 2020,(10):132, 140.
- [4] 范伟东. 优化不动产权登记档案管理与必要性分析[J]. 建筑·建材·装饰, 2020,(8):125, 135.