

不动产登记制度下的房地产经济发展方向及路径分析

李新

鹤壁市不动产登记交易中心

摘要：通过科学、合理的战略规划布局，房地产行业的经济得以提升，而这就对我国的房地产改革提出了一定要求。将房屋、场地等不动产权进行统一的登记处理，不仅能够使得人民群众的权益得到法律上的保障，而且还能够使得社会环境与秩序更加和谐、稳定，有利于我国社会主义的现代化建设。在不动产登记制度之下，一些问题得到了很好的解决。但需要注意的是，房地产经济的发展方向以及路径也应当迎合不动产登记制度，重新规划与调整，只有这样才能让不动产登记制度发挥出最大的应用价值，推进房地产经济的发展。基于此，本文将从不动产登记制度的角度出发，以房地产经济作为研究对象，针对其发展方向以及路径展开分析，旨在进一步提升我国房地产行业的经济发展水平，从而为国家的经济发展做出贡献。

关键词：不动产登记制度；房地产经济；发展方向；路径；分析

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.19.090

引言：近些年来，房地产行业的发展对国家的经济发展起到了推动作用，在一定程度上满足了人民群众对房屋的刚性需求，而这就促使国家加强对房地产行业的关注，并且推行最新的管理制度^[1]。不动产登记制度是我国在经过多年摸爬滚打后所总结出来的经验以及发展条件，对不动产登记制度予以建立、完善能够使得我国的房地产经济向着越来越好的方向发展。然而在实践中，不动产登记管理还存在着一些问题，而这些问题的出现影响了房地产经济的发展。因此，在不动产登记管理制度之下，我国应当明确房地产经济的发展方向，并且以此为基础，重新规划发展路径，从而让房地产经济实现更为迅猛的发展。本文将对不动产登记制度下的房地产经济发展方向和路径展开进一步分析。

一、不动产登记制度的相关概述

（一）不动产登记制度的含义

通常情况下，不动产指的是固定资产。为保障不动产权所有人的权益，不动产登记制度要求不动产权所有人在相关机构进行登记、备案，将不动产权的归属情况登记在统一的信息平台上，从而解决不动产权归属的问题以及纠纷。不动产登记制度的诞生、推行在很大程

度上保护了不动产权所有人的权益，而且还有利于社会的和谐发展。在2007年，我国颁布了物权法，并且开始实行不动产分部门登记制度。在这一制度之下，不同的不动产分别由不同的部门管理，法律管辖范围未能够得到统一。直到2014年，我国颁布《不动产登记暂行条例》。在这一制度之下，不动产权登记的新时代被开启。在2020年，我国民法典中明确指出了不动产权统一登记制度的相关内容，并且将所有主体的不动产登记修改为全部由统一的登记机构来予以执行，从立法的角度保障了不动产登记机构的职权范围。由此，不动产登记制度得到了确立以及统一。

（二）不动产登记制度的意义

在不动产登记制度之下，我国的房地产经济将向着更为良好的方向发展。具体而言，实施不动产登记制度的意义主要体现在以下几个方面：

1. 有利于资源供给予配置的优化

不动产登记制度的推行能够达成对当事人不动产登记标准、内容的规范，从而使得不动产登记的相关法规体现在具体的操作之中。如若想要合法合规地运用不动产，那么就必须先通过正当途径达成对其的登记，只有这样才能保障自身具备相应的使用权。由此可见，不动产登记制度能够使得资源供给予配置得到优化，有利于不动产资源价值的充分挖掘。

2. 有利于为相关工作提供信息

房地产经济在近些年得到了飞升，这离不开不动产登记制度的支持。对不动产登记制度予以落实，能够使得房地产企业以更为便利的形式获取土地资源的相关信息，从而让企业与城市规划建设部门的沟通更为顺畅，有利于房地产项目的精确落实，创造更多经济效益。值得一提的是，不动产登记制度的落实还能够使得房地产的价格得到调控。总而言之，不动产登记制度能够使得各项与房地产相关的工作得到信息支持。

3. 有利于空间信息的掌握

在不动产登记制度之下，不动产权所有人需要将不动产的相关信息以全面、详细的方式提供出来，只有这样才能实行后续的不动产登记工作。在这种工作制度之下，不动产登记机构能够有效掌握土地资源的空间信息，然后将这些空间信息提供给城市建设、空间布局以

及环境改善等工作，从而让土地资源的利用率得到提升，促进房地产经济的发展。

二、不动产登记制度下的房地产经济发展方向分析

在不动产登记制度之下，房地产行业实现了更加标准、规范的管理，在很大程度上提升了房地产经济的发展水平。但对于购房者而言，不动产登记制度的推行会对其产生短期的心理影响。购房人员会对不动产登记制度呈现出一定的观望态度，从而导致其在短期内不愿意采取任何行动。但需要注意的是，这种观望状态不会持续很久。不动产登记制度的落实通常需要3年时间，而购房者的观望期与该时间段基本相同。在这种情况下，有关部门就需要积极落实各项优化政策，不断在此期间完善不动产登记制度，为房地产经济的发展奠定基础，以便不动产登记制度发挥出最大的价值。

从国家的角度而言，将不动产登记的房屋编码储存到同一的系统中，相关工作人员能够在该系统中快速地查阅到相关信息，进而掌握房地产市场的供求状况，为房地产行业在未来一段时间内的经济发展方向提供信息依据。需要注意的是，不动产登记制度的实行有利于房产税的征收，而且还能够保护不动产权所有人的权益，有效解决不动产权归属的相关纠纷，从法律层面上实现对不动产交易秩序、安全的保护^[2]。同时，不动产权制度的推行还能够使得二手房房源的增加起到刺激作用。由于二手房的市场在不动产登记制度的作用之下不断扩大，所以城市房屋的空置率会大幅度下降，从而让房屋更好地在社会中发挥自己的价值。此外，政府等有关部门还可以借助不动产登记制度达成对房产的宏观管理，促使整个房地产经济实现良性的发展路线^[3]。总而言之，不动产登记制度下的房地产经济将会向着良性、可持续发展的方向发展，从而满足我国日益增长的房地产发展需求。

三、不动产登记制度下的房地产经济发展路径

（一）优化登记信息共享与保护机制

受到不动产登记制度的影响，信息保护逐步成了房地产行业在发展过程中需要关注的内容^[4]。合法的私人不动产具有较强的隐私性特征，所以登记机构在实行信息登记时应当加强监管，明确信息登记平台的查询服务制度的权限范围，确保责任主体、客体的范围，达成信息的及时互通与共享。同时，我国有关部门还应当积极发挥自身的导向作用，加强不动产登记机构之间的横向联系，这不仅能够使得不动产登记资料的价值被充分挖掘出来，而且还能够让不动产统一登记工作得到精确落实。在此过程中，需要加强对登记资料查询复制主体

权限的审核以及限制，确保查询复制主体具有正当的权限。在一般情况下，只有不动产权所有人的当事人及其关系人具备相应的权限。如若其他人员想要实行登记资料的查询、复制等操作，那么就应当秉持着保密原则，以保障不动产权信息的安全性，最大限度地保障不动产权所有人的权益^[5]。

（二）建立健全信息数据互通平台，完善检索机制

随着我国科学技术的不断发展，房地产行业也迎来了一定的变革。在不动产登记制度的影响之下，相关工作人员如若想要进一步发挥该制度的价值，那么就需要将之与现代化科学技术相结合，从而更好地实现房地产经济快速健康发展的目标。大数据技术作为现代化科学技术的结晶之一，能够在房地产经济发展的过程中起到重要的推动作用。相关部门应当合理运用大数据技术，对房地产信息数据库进行完善，并且制定相应的科学发展战略规划。在实践中，不同区域的经济水平存在差异，所以房地产登记机构的信息化程度会存在不同，很难在统一时间内实现对不动产的登记。因此，如若想要维护正常的房地产市场秩序，那么我国政府等有关部门就应当加大资源投入，减少信息不对称所带来的问题，而建立健全信息数据互通平台就是较为有效的手段。就目前来看，我国的大数据技术已经发展到了一定阶段，对其进行运用能够有效支撑起不动产登记与信息查询服务的开展，实现检索机制的完善^[6]。因此，有关部门应当引入相应的技术人员，加大对软件、硬件设备的资金投入，为信息数据互通平台的构建奠定物质基础。完善的信息共享平台能够使得技术人员已更为便利的形式破解不动产相关信息与数据资料的记录问题。同时，信息共享平台与检索机制的建立、完善还能够使得工作人员的工作强度得到降低，达成对信息的快速传递，为需求者的信息获取提供技术支持。此外，不动产登记机构还应当加强对信息数据的保护、加密工作，落实好相应的责任制度。

（三）加强不动产登记与房地产经济的融合发展

不动产登记制度的推行在很大程度上诠释了房地产的固定性、不动性等特点，而这就使得房屋所有权、产权得到了相应的保障。在对不动产权进行剖析时，可以发现房地产本身也存在着较强的复杂性特征，所以在推定不动产登记制度的同时还应当加强对产权关系的明显界定，避免产权纠纷问题。结合我国的房地产发展形势来看，可以发现不动产登记制度的推行目的主要在于帮助国家更好地实现对房地产市场的宏观调控，从而在一定程度上实现对房价的把控。从上文中可得知，不动

产登记制度的推行还能够使得房产税的征收更为便利，在其他方面也具有一定的功能、意义。基于房地产登记的重要性，房地产所有者的合法权益就会在房地产登记过程中受到法律层面的保护。本质上来讲，房地产登记的主要目标在于解决产权性质以及私有权的相关问题，所以将不动产登记与房地产的经济发展相结合，能够使得房地产经济以现行法律法规为基础，达成二者的融合发展。因此，应当加强对不动产登记制度与房地产经济的关注，确保二者相辅相成，改善当前房地产市场的发展秩序以及健康状况。

（四）优化房地产的运营核心

当房地产企业获得土地资源的使用权后，往往需要实行设计、施工、建筑以及销售等诸多环节，而这些环节也是房地产开发的全流程。在传统的房地产发展模式之下，房地产企业的运营管理中心在于对房地产产品的建设、营销，而且还在于企业内部管理模式的构建以及营销。但现如今，这种传统的房地产发展模式已经变得较为落后，难以满足时代的发展趋势。特别是在不动产登记制度提出之后，房地产企业更是应当进行变革，达成对运营核心的优化。不动产登记制度的普及使得房地产企业有了更加广阔的选择和发展空间，所以房地产企业应当意识到消费群体的重要性，并且将之列为一切工作的中心。在日常的运营过程中，房地产企业应当秉持着客户至上的服务理念，满足不同客户的需求，为其提供高质量的服务。为提升自身在房地产市场中的影响力，房地产企业还应当结合当地的风土人情，塑造良好的品牌形象。房地产企业需要对产品进行持续的优化，不多扩展房地产产品的功能，体现出与时俱进的创新精神。由于人民群众在近些年来对房屋建筑提出了更高的要求，所以房地产企业应当定期达成对客户需求的分析。在科学技术不断发展的背景之下，房地产企业可以构建智能家居建设，从而为人民群众提供舒适性更高、便利条件更为优越的居住环境，使得房屋建筑的整体舒适感得到升级。在实际运营过程中，房地产企业还应当加强对客户关系的处理，将信誉良好的客户列为重点关注群体，为企业的可持续发展提供保障。

（五）规范不动产登记工作流程，降低不动产登记的风险

不动产登记制度是在近些年来逐步兴起的制度，其在运作过程中存在着一些不规范行为，导致不动产登记的相关风险大大提升。面对这种情况，我国有关部门应当充分发挥自身的作用，达成对工作流程的规范以及风险防范、处理。就目前来看，我国各个地域存在着不动

产登记工作不规范的情况，主要原因在于不动产登记的 workflow 未能够得到统一。因此，应当加强对不动产登记机构的统一管理，结合不同区域的实际发展情况，优化不动产登记的工作流程，确保不动产登记 workflow 的统一性、标准化。在实践中，不动产登记风险的产生一方面是由于不动产登记机构的工作人员操作不规范，参与登记的其他相关人员在恶意或者非恶意的情况下也有可能导致这一问题。例如，部分人会以欺诈的方式获取买房资格，然后伪造户籍证明，再到公安部门领取产权证明；还有一部分人会与登记机构的工作人员合作，利用权力来伪造数据，获取贷款。除此之外，还有许多案例。为降低这些不稳定因素所带来的不动产登记风险，不动产登记机构应当依据实际情况，构建专门的不动产登记管理小组。不动产登记管理小组的日常任务就是实现对登记工作人员素质的提高以及监督，避免徇私舞弊等情况的发生。如若在监督过程中发现违法犯罪行为，那么就应当及时将相关人员移交到司法部门，从而保障不动产权所有人的合法权益。

结束语：近些年来，我国经济呈现出迅猛发展的趋势，而这就使得人民群众的生活质量水得到了质的飞跃。为满足人们持续增加的物质需求，有必要加强对房地产行业的关注力度。在不动产登记制度的约束之下，不动产权的种类、权利都以清晰的方式呈现出来，有利于解决各种房地产行业发展以来的种种问题。本文通过对不动产权制度下的房地产经济发展方向以及路径展开分析，在一定程度上为我国相关领域提供了参考。我国房地产行业应当加强对不动产登记制度的关注，不断推行多种优化措施，以促进自身的经济发展。

参考文献

- [1]周霞. 房地产高质量发展中 如何发挥不动产登记制度优势[J]. 中国商人, 2023(02): 149-151.
- [2]佟彬. 不动产登记制度对房地产经济的影响及优化策略研究[J]. 造纸装备及材料, 2022, 51(05): 210-212.
- [3]刘振华. 不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析[J]. 住宅与房地产, 2021(36): 12-13.
- [4]吴维欣. 浅谈不动产登记制度对房地产市场的影响[J]. 中国集体经济, 2021(19): 19-20.
- [5]高勇. 不动产登记制度对房地产经济的影响和策略[J]. 现代企业, 2021(05): 81-82.
- [6]梁娜妮. 基于不动产登记制度的房地产经济发展策略分析[J]. 住宅与房地产, 2022(33): 32-36.