

不动产登记对房地产经济的影响研究

谢茜

焦作国龙置业有限责任公司

摘要：目前，我国的不动产行业有了很大进展，不动产登记工作是非常重要的内容。我国不动产登记制度改革遵循着制度改革目标更加多元、发挥政策调整指引功能、制度建设更强调体系化、制度流程凸显出信息化、国家治理功能日益彰显的基本走向，历经多年改革发展，成效明显，体现为：逐步完善权责体系、逐步强化制度优势、逐步提升服务效能。但仍存在制度支撑不完善、部门协同不足、技术水平待提升等问题。据此，文章首先分析不动产登记与房地产经济之间的关系，其次探讨不动产登记制度推行的主要影响因素，最后就新时代背景下不动产登记制度改革优化路径进行研究，旨在为房地产行业长远发展、不动产登记制度进一步完善贡献力量。

关键词：不动产登记；房地产经济；房价

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2023.12.191

引言

随着我国经济的快速发展和城市化进程的加速推进，房地产经济作为重要的支柱产业起到了举足轻重的作用。然而，房地产交易的复杂性和不确定性往往会导致产权纠纷和争议，给市场和社会稳定带来挑战。为了解决这些问题，不动产登记制度作为房地产交易的基础和核心日益受到重视。

一、不动产登记与房地产经济之间的关系

不动产登记是典型的物权制度，指由专业不动产登记中心对房屋建筑、森林等不动产进行登记和记载。不动产权利涉及范围十分广泛，包括宅基地使用权，建设用地使用权、林木所有权、建筑物所有权、构筑物所有权、集体土地所有权等。房地产登记工作本身具有复杂性、系统性、专业性的特点。房屋建筑不可移动，很多房屋建设时间久远，加上投入使用后多次变更归属，在登记方面存在一些问题，须由专业不动产登记中心在明确房屋归属的情况下规定产权关系。在不动产登记过程中，登记簿中记载的基础信息为土地，归属者为不动产持有人，而对这些信息进行记载的主要目的，就是切实维护不动产持有人的合法权益。与此同时，不动产登记还可以为各级政府开展宏观调控工作奠定基础，通过分析数据信息，可以为政府决策提供合理依据，这也是加快我国房地产经济健康发展的关键，能为房地产及相关产业发展提供保障。不动产登记制度的实施会在一定程度上影响房地产经济，通过降低房屋建筑空房率，加大二手房供应量，可以有效提高房屋建筑的公共服务功能，进而为房地产行业健康发展助力。

二、不动产登记制度推行的主要影响因素

1. 仍需完善制度支撑

在开展不动产统一登记前，多种登记事务并未形成相互联系的统一整体。由于多种办理业务需依靠不同的法规和政策进行处理，比如登记业务需依托土地所有权和使用权，参考《土地登记办法》和《土地管理法》法律文件，这加大了登记程序和效率上的差异性，在部分登记内容上还容易出现矛盾或交叉错误。登记统一后，虽颁布了《不动产登记暂行条例》等多项法规，但因改革不够深入仍出现了多种业务办理的空白点和冲突点。一是部分法规本身存在矛盾。目前，我国自然资源部门已承担全部不动产统一登记管理业务，但原来的林地、房屋、土地却涉及多种法律法规，部分法规间尚未统一协调，为登记业务造成了多种难题。如在《房屋交易与产权管理工作守则》中，住建部要求住户申请不动产登记时需提交确认房屋交易备案，但在《不动产登记暂行条例》中，所需申请材料与之不同，导致机构部整合时多个地方政府部门都难以精准把握登记要求。二是部分地方性法规内容模糊。在部分地域中，登记管理政策并未细化，并未形成统一的问题处理方法，难以达到统一审核标准。以《不动产登记暂行条例》和《森林法》为例，其包含国家林权登记主要法规，但只做出了原则性指导，并未明确规范具体登记问题，针对林权登记文件界定、林权内容变动登记、土地登记与林权登记关系等问题，都难以找到规范的解决方法，导致相关业务难以办理。

2. 数据未进行分级分类管理掣肘资产化利用

数据资源的价值挖掘以一定规模的数据集合为基础,只有在数据集聚到一定体量时,才有更大概率抽象形成价值突出的相关性规律。目前,我国房地产登记数据仅在政务系统内实现了初步共享互通,其数据来源多样、种类繁多,严重影响着数据管理与利用效率。从资产化视角来看,房地产登记数据属于具有潜在价值的数字资源,在得以开发利用之前处于静止的储存状态。在实现从数据资源向数据资产化以及数据产品化的转变之前,应当根据登记数据项下各细分类别的数据的来源、属性、价值、功能、敏感程度等,将登记数据进行分级分类,确定不同的数据敏感等级,以实现登记数据结构优化,同时对不同敏感等级数据确立不同的管理与开发利用方式。当前我国的房地产登记数据尚缺乏科学的分级分类评价标准和相对应的管理利用规则,制约着数据资产化、产品化进程。

3. 技术因素

我国国土面积广阔,由于不同省份、不同部门在数据整合方面相差甚远,加上很多地区依然沿用传统纸质材料,导致信息登记不全、原始材料损坏等问题时有发生,这也是影响不动产登记制度持续推行的关键因素。

三、新时代背景下不动产登记制度改革优化路径

1. 制度支撑,完善不动产登记管理法律体系

在新时代背景下,应对不动产统计登记制度进行不断优化,逐步形成完善的法律体系,为后续相关工作实施奠定扎实的法律保障。在具体实施过程中,及时更新相关法律政策势在必行,只有如此才能够维护当事人权益,提升交易的规范性与安全性。首先,针对不动产登记出台专项法律。如今国内并无专门针对不动产登记工作的法律规范,导致相关工作开展受到较大阻碍,整体工作规范性也受到不利影响。现阶段不动产登记工作实施按照《民法典》的要求进行,该部法律针对森林、房产等不动产明确规定登记相关问题,但还缺乏针对性,可发挥的作用相对有限。若要促使不动产登记实现稳定发展,需统一登记依据,但原本的登记依据中存在阻碍性条款,导致依据条理性不足,彼此交错,甚至还有尚未修订而成的法律规范,这使得众多法律内容间相互冲突,某些操作程序也存在规范性问题。鉴于此,需紧跟时代步伐,积极落实不动产登记立法工作,颁布新的法律规范来替代旧的法律。无可否认,任何法律的建立

都无法一朝一夕完成,需要长时间的积累,而为确保形成优质的不动产统一登记法律制度,需在常规工作中坚持搜集相关问题,建立信息反馈机制,及时传达群众诉求,与各部门加强沟通,寻找解决登记工作遇到的各类问题的有效方案,而这些方法可为专项法律建设奠定良好基础。与此同时,还可为各市场经济要素进入市场发展提供巨大的便捷性,从而有效维护市场交易制度,提升交易过程的合理性,为市场经济体制发展提供有力保障。其次,各地政府应专门建设反馈程序,用于对新呈现的不动产登记问题进行及时反馈,并不断对新的登记类型或是登记法规的空白之处进行整合,对同类型问题进行归纳,融合相关法律力量寻找符合地方实际的应对方法。不动产市场中的问题与事物不是固定的,会不断呈现新的内容,为确保不出现遇事无法可依的现象,需组织专家团队加强研究切实可行的法律政策,不断针对新呈现的问题更新法律依据。各地可在现有条例之上,结合实践过程中遇到的问题,颁布符合地方实际的规范性文件与政策,并制定配套的操作指南,提升登记机关运作过程的规范性。这些工作的开展应由政府主导、自然资源部门操作,从而保障不动产登记问题在具体处理过程中可明确的政策依据。

2. 房地产登记数据资源的公共性

对数据的公共性解释可以借用经济学中公共物品理论。根据公共物品理论,“公共性”的含义包括以下三方面:一是非排他性,即一项公共物品难以排除他人的共享使用;二是非竞争性,即任何人对公共物品的使用,不会对其他人的使用产生影响;三是外溢效应性,即公共物品会对外部产生影响,这种影响包括积极影响和消极影响。房地产登记数据具有上述特征。首先,任何人在使用房地产登记数据时,均不会排斥其他主体使用该数据。其次,任何人在使用房地产登记数据时,不会对其他人的使用产生影响。最后,房地产登记数据的开发利用对国家实现房地产市场的科学调控、建立智慧城市、实现城市智慧化管理具有重要价值。此外,不应因房地产登记数据与特定的主体相联系而否认其公共性,进而否定房地产登记数据的开发利用价值。在大数据时代,全息化、多样化的大规模数据,不仅成为社会治理、企业管理创新和改善的资源,而且成为科技创新的资源池。与此同时,数字政府将数据视为重要的基础

性资源，良好的数据治理对于构建数据驱动型政府至关重要。若对处于公共领域的数据仅因其与特定个人相联系，而赋予个人对数据的排他性控制权，则有失法律正当性，与人类社会发展的制度基础相悖。因此，在数字经济时代，房地产登记数据作为一项重要的资源，应当构建相应的制度，允许其开发利用。

3. 引入不动产单元概念，使房地产数据信息实时共享

在不动产登记制度实施中引入不动产单元概念，能为各项工作的开展提供丰富的数据信息。众所周知，所有不动产都有自己的身份编码，主要由7层28位构成，这种身份编码也就是不动产单元，可以对不动产的产权归属等信息进行及时锁定，进而提高不动产登记效率和质量，减少登记过程矛盾、冲突等问题的发生率。如此既能提高不动产登记中心的公信力，也能切实维护权利人的合法权益。另外，在不动产单元登记过程中，还要尽可能使用信息化系统优化登记流程，如此不仅可以降低登记成本，也可以提高工作效率。并且信息化登记方式能减少人为误差，便于后期对房地产登记信息进行深入挖掘和利用。

4. 建立一体化不动产信息管理系统

近年来，随着城市化的加快和国家政策的不断推进，不动产交易和管理方面的需求越来越大。一体化不动产信息管理系统的建设成了越来越重要的一项任务。这个系统的建设旨在整合房产和地籍测绘数据，提高信息的价值和利用率。为了确保系统建设的顺利进行，需要各相关部门加强测绘成果审核和数据整合制度的完善。测绘成果的审核和备案管理是非常重要的，这样才能有效地保证测绘数据的准确性和完整性。同时，在整合数据信息时，也需要充分利用信息技术，注重数据的收集和整合。在建设一体化不动产信息管理系统时，需要建立一体化的管理机制，注重数据处理的规范性，以确保系统整体运行的准确性和稳定性。同时还需要不断完善和优化数据管理的模式和方法，加强数据的安全保障和隐私保护。只有这样，才能够依靠高质量的数据信息，实现一体化不动产信息管理系统的构建和优化。一体化不动产信息管理系统的建设是一个复杂而又长期的过程。需要各相关部门通力合作，加强数据整合和管理的力度，确保系统建设的顺利进行，从而更好地服务

于社会和市民的需求。

四、我国不动产登记的创新实践

针对数据信息传递和共享问题，各地区不动产登记中心需要给予高度重视，并加强信息化建设，确保各部门、各地区之间能实时共享不动产数据信息。为了让人民群众在不动产登记查询中更便捷，不动产登记中心需要以数据为核心，根据房地产行业提供的信息，促进各种登记信息开放化、透明化，同时要丰富不动产登记信息查询途径，如此既可以提高人民群众满意度，也能解决信息孤岛问题。在信息化平台建设过程中，不动产登记中心需要树立“互联网+服务”思维，充分利用网络技术共享性、开放性、便捷性特点，对不动产登记、检查、申请等流程进行优化，通过加强各部门之间的沟通和联系，形成多部门联合办理不动产登记业务的模式，进而为不动产登记工作顺利开展奠定基础。

结语

不动产登记制度的实施对我国房地产经济产生了诸多影响。一方面，加快了房地产市场的交易周转，使买卖双方更加便捷地进行财产转移；另一方面，登记制度有助于支撑房地产税费的收取，确保相关税收得以按规定进行征收。此外，不动产登记制度明确了房屋的产权归属，使产权关系更加明晰，为房地产领域的运行提供了良好的制度环境。总之，不动产登记制度的实施在提升房地产市场交易效率、税费收取支撑和产权规范方面起到了积极作用。

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(2): 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(5): 210-212.
- [3]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(5): 210-212.
- [4]闫颖. 不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨[J]. 中国集体经济, 2022(6): 124-125.
- [5]王春梅. 不动产登记制度下的房地产经济发展方向及路径探究[J]. 今日财富, 2021(15): 3-4.