

不动产登记对房地产经济的影响

陈晓静

伊金霍洛旗不动产登记中心 内蒙古 鄂尔多斯 017000

[摘要]房地产业在其漫长的发展历程中离不开房地产登记制度对其进行规范。不动产登记制度对于房地产经济来说是非常重要的,它在许多产业中都实现了市场经济的规范。不动产登记能够切实做到对各项资源进行合理运用,从而为房地产经济的发展提供有力的信息和数据,达到社会经济形态持续改善的目的。但在具体运用的过程中还存在着很多的问题。为了使不动产登记发挥其应有作用,必须加强对不动产登记制度的研究。

[关键词] 不动产登记、房地产经济、影响

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2020.02.2086

在社会经济发展进程中,由于房地产登记将其自然身份属性及权利记载并发布于登记簿上,所以房地产业发展所面对的主要问题就是房地产登记。与此同时,在不动产覆盖面日益扩大的情况下,不动产登记中所遇到的问题以及影响因素不断增加。因此,要想促进我国不动产事业的健康稳定发展,就必须加强不动产登记工作。

一、关于不动产登记的内涵阐释

我国不动产登记制度起步比较晚。一五年《中国不动产登记条例》(以下简称《条例》)的出台,是我国正式确立不动产登记制度并将其纳入法律保护阶段。但由于当时不动产登记立法不完善,不动产登记工作存在很多问题,导致中国不动产登记制度无法真正发挥出它应有的作用。到现在为止,我国还没有出台专门针对不动产登记的法律法规。在不动产登记制度法律实践的推动下,不动产登记制度在不动产经济发展中的作用逐渐受到重视。推行不动产登记制度既能稳定房地产市场发展,又能推动我国房地产税收制度正式确立,确保房地产合理分割。房地产制度在我国的确立与推行推动着我国房地产业稳定发展与进步。分析《不动产登记条例》就会发现不动产登记相关条款存在多重效力。不动产登记制度与房地产税收制度具有密切的联系。在法律上,与民法领域中物权之规定与肯定相适应。房地产登记制度能够帮助房主有效地解决房地产权属问题、确保房主权利得到法律保护、稳定房地产交易市场、维护房地产交易正常秩序、为我国房地产业发展营造良好市场环境等。在房地产供求关系视角下,房地产登记制度之规定能够对房地产市场供求关系进行有效均衡与调节,保持房地产供求关系基本平稳,避免房地产市场供过于求或者供过于求等不均衡现象,保障中国房地产制度有效执行与房地产经济平稳增长。政府宏观调控视角下,房地产登记制度的推行能够提升房地产行业中国政府有关部门管理效率,避免恶性竞争引发房地产经济恶性增长,保持房地产市场平稳健康运行。

二、不动产登记制度存在的问题

2.1 规章制度建设落后

基于目前我国社会发展背景下,与不动产登记相关的体

制建设及法律法规建设工作还需要不断完善和改进,因此这也使不动产登记相关价值作用在实践中无法真正得以发挥。同时随着人们生活质量的不断提升,对于居住环境也有了更高要求,因此为了满足人们需求,必须要加强对不动产登记管理工作的重视度。由于在我国以往不动产登记工作的开展过程当中,尽管面临着不动产登记过程当中所出现的部分问题,并且已经制定出了相关的法规,但这些规章制度和机制等在实践中并未得到真正意义上的贯彻落实,从而使得很多工作都无法受到良好的制约,这对于房地产市场整体的平稳发展和良性发展都有着一定的影响。

2.2 对市场的短期负面影响

对我国不动产登记制度而言,虽能涵盖目前房地产市场中大部分公司,却有可能使自然人及部分房产持有人因投资目的而有条件地卖出。不动产登记工作当中造成不利影响的部分,多数是集中于二手房交易部分,因此要想对于不动产登记流程当中的不利因素做到全方面的化解,就必须真正站在政府的立场来思考这些问题,由于不动产二手房交易的规模十分庞大,只有当政府和国家出头时才能做到对于整个二手房交易市场的控制。本文就将分析不动产登记工作在实际开展中存在的不足,并提出相应地解决方案,希望可以为相关人员提供一定参考依据。

2.3 对二手房的冲击

一是不动产登记制度能够维护产权人合法利益和明晰产权人不动产权,并为继续完善房地产行业运行机制,简化房产交易程序,强化对房地产交易过程的监管和房产信息公布渠道打下基础。二、不动产登记制度下房产信息公布渠道不断完善后,住户对房产信息的接触越来越方便,同时能够更加直观的接触海量房源信息尤其是二手房,继而更好的推动了房产的买卖。同时,随着我国经济水平的提高和社会发展步伐的加快,人们对房屋品质要求越来越高,这就使得房产市场成为了一个竞争非常激烈的领域。而不动产登记制度则起到了重要作用。再其次是基于不动产登记制度所建构的房地产交易市场,产权所有者乐于卖出手中二手房,购房者乐于通过有效监督平台买到放心二手房与新房。所以不动

登记制度可以提高房地产行业的交易活力，对提高二手房房源的供给以及房产交易的数量起到促进作用。

三、不动产登记工作水平提升建议

3.1 不动产登记与房地产经济的协调发展

不动产登记充分表明现行房屋不动产具有不动性、不动性等特点，对房屋所有权、权属认定具有重要意义。在根据以上特点进行分析时就会发现，房地产自身还存在着显著的复杂性。随着我国社会经济发展速度不断加快，人们对房产居住条件提出了更高要求。但是目前我国不动产登记制度仍不完善，相关工作人员缺乏相应经验，导致登记工作存在一定问题。所以厘清不动产登记产权关系就显得尤为重要了。就房地产现状而言，进行房地产登记主要是为了适应国家政府宏观调控房地产市场和有效调控房价。对二者而言，并不存在着直接而必然的关系，但是若根据经济学原理来分析就会发现，住房价格自身也会受住房供求关系所直接影响。与此同时，不动产登记之首要目的并不只是为了做好不动产税开征之准备工作，而是有着其他作用与意义。若真以不动产登记之含义为依据，则不动产合法登记时产权人之合法权利便会获得相当程度之保障。对不动产登记来说，最核心的目的就是要解决产权的性质以及产权的归属。所以，为了使房地产行业能够健康有序地发展，就需要加强对于房地产市场的调控。

3.2 房屋买卖交易受影响

不动产登记工作开展期间，其工作目的不只是为了对现行不动产市场进行较好的管控，而是要依据现行不动产交易市场将各个机构以及区域内的不动产交易集中起来，组成一个统一信息管理与登记的平台，实现不动产交易的统一管理，登记，核准等程序，使得工作开展起来更为简单便捷，推动传统低效率申请程序以及核准等办公程序向信息化以及网络化开展。本文首先阐述了不动产登记的含义与特征，其次分析了我国现行的不动产登记制度存在的问题及原因，最后提出相应的对策建议。一、不动产登记制度概述（1）不动产登记制度的概念。在对不动产登记工作进行诠释时，许多人都认为不动产登记工作仅仅是针对当前存量房而言。也造成了许多买家未登录信息管理平台进行后续购买时冲动消费行为。但目前我国的不动产登记仍存在一些问题需要解决，比如登记材料不全、信息不透明以及缺乏有效监管等等。这些问题严重制约着不动产登记的健康发展，甚至影响到国家经济的正常运行。因此如今大众对于不动产登记工作比较观望。与此同时，在办理房地产登记时，很多有几套住房的房主在开工之前就卖掉了很多房地产。这样数量庞大的房地产销售会给整个房地产市场平稳发展带来一定影响，所以在此背景下房地产登记法规所起到的市场规范作用会愈加显著。

另外，《不动产登记条例》并非单纯以不动产市场调节作为根本目的，所以在短期内对房地产行业整体发展影响较小。

《管理条例》出台后，其主旨就是要将已有的不同组织的资源综合在一起，再统一管理组织资源，建设一个国家信息管理平台。关于这些条款在具体执行时都多少给二手房市场带来了冲击。这一规定并没有要求对房地产以个人身份进行查询，而是可以房屋地址为依据来认定产权人。

3.3 加大房地产宣传力度，提高工作人员的综合素质

加大对不动产登记有关工作人员的宣传力度和强化人员素质培养是不动产登记工作中最主要的意见之一。房地产统一登记启动后，需要有关人员予以公示，需要有关公示人员对有关制度的全部条款有足够的理解，能解答大家提出的种种疑问，对不同的情况作出合理易懂的解答。同时要增加有关宣传人员，保证工作人员有耐心，细心，合理，有把握地解答群众提出的疑问，做到通俗易懂。大家尤其是法律意识比较淡薄的地区，对于法律的了解十分有限，所以相关工作人员一定要十分熟悉法律规定及相应制度，这样答题起来才会更加通俗易懂。只有这样，才能更好地为人民服务。本文将结合目前我国不动产登记的现状，分析其存在的一些不足及解决办法。从多方面入手，完善不动产登记。首先，应该加强宣传。既要宣传人员进行强化，又要对工作人员进行强化。办理业务要能够根据具体情况而定，不论条件好坏，均可对双方所请求的办理方式进行评判。能解答当事人有关办理过程中的疑问，使其更安心。另外，在具体办事过程中，要根据实际需要来选择相应的方式和方法；对于一些特殊类型的业务，可采用其他辅助手段。通过这些措施，可以有效提高工作效率。同时，也能迅速耐心完成处理工作，让当事人更加信赖政府系统，处理相关文件也更加精准。

结语

房地产经济是中国社会经济发展中的一项重要内容，房地产登记制度的推行与落实能够为中国房地产经济稳定与科学建设提供制度保障并缓解其发展压力，对于推动中国房地产经济发展有着重要作用。

参考文献

- [1]张倩. 不动产登记对房地产经济的影响和研究[J]. 品牌: 理论月刊, 2015(3): 1.
- [2]肖慧. 不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨[J]. 居舍, 2020.
- [3]吴沛晟. 不动产登记制度对房地产经济的影响和研究[J]. 全国流通经济, 2017(30): 2.
- [4]金辉. 不动产登记条例对房地产的影响及作用初探[J]. 中国市场, 2017(27): 2.