

不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析

郭建娜

廊坊市广阳区康庄道不动产登记中心 河北 廊坊 065000

[摘要]随着我国经济的快速发展,人们生活水平得到了较大幅度的提升,房地产行业也迎来了新的机遇和挑战。在房屋的购买过程中,经常会因为房屋产权的问题发生经济纠纷,这样不仅会给人们带来经济损失,也会影响房地产行业的持续发展。此种背景下,不动产登记制度诞生了,它的诞生标志着不动产登记进入一个快速发展的阶段。文章从不动产登记制度和房地产经济的关系分析、不动产登记制度对房地产经济的影响、不动产登记制度如何促进房地产经济发展三个方面出发展开论述,旨在为不动产登记制度对房地产经济的影响与策略提供参考依据。

[关键词] 不动产登记制度; 房地产经济; 影响与策略分析

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.09.1581

引言

不动产统一登记涉及的环节较多,包括权属信息和空间信息的结合。在开展不动产登记制度与房地产经济的发展过程中,需通过建设信息平台实现整合效率提升,数据整理、校验等工作也需要同时得到重视。

1 不动产登记制度和房地产经济的关系分析

伴随着经济社会的进步和发展,为了使用社会的需求,我国针对不动产登记出台了相关的政策措施。在这些措施出台后,社会上对于不动产登记是否会影响房地产价格的问题进行了深入的讨论。其实,不动产登记只是一项常规的物权法制度,由不动产的所有者提出申请,随后由国家有关人员进行登记备案,随后发放不动产权登记证。因此,详细了解二者之间的关系你会发现,二者之间没有必然的联系,不动产登记不会对经济社会发展产生影响,因此也就不会对房地产价格产生影响。不动产登记的主要目的是为了对不动产权益进行确定,这是对不动产所有人的一种保护,为后续可能出现的问题避免了很多的漏洞,归根结底是一种规范行为,更加方便有利于房产权益的交割。

2 不动产登记制度对房地产经济的影响

在不动产登记制度实行初期,我国的房地产行业受到了一定的影响,并且这些影响是积极正面的,不动产登记制度的实行与完善进一步提高了相关信息的整合效率以及加强了对房地产的有效管理。群众能够直接通过相关平台,完成对不动产信息的有效查询,明确不动产权的所有人以及不动产权的范围等。部分投资人也能够通过该平台精准化投资。对于房地产经济来说,不动产登记制度所带来的影响,并不是短期的,而是通过不断完善与优化,能够长期作用于我国的房地产经济发展,不动产登记制度的有效实施能实现对房价的有效控制。尤其是对于二手房,虽然当下的不动产登记制度并未明确提到可能对二手房市场造成的影响,但是在该制度的有效约束以及宏观调控下,有效打破了传统的地域地址对持有人的限制,进一步加强了对二手房房价的稳定控制。房价是群众尤为关注的问题,房价的涨幅对人民群众生活的幸福度以及物质需求都有一定的影响。从不动产登记制度对

房价造成的影响来看,大部分人重点关注的并非该制度实施的具体内容以及该制度的具体推行时间,而是该制度能够对房价造成的影响,是否能够进一步调控房价向更低的发展趋势发展。实行不动产登记制度,能够进一步促进和规范整个房地产经济市场发展,并借助宏观调控,帮助人民群众更为清晰地了解到未来房价的发展趋势,做好房价的预估,根据自己的需求,明确买房的时间节点。对于整个房地产经济而言,不动产登记制度无法让购房者在短时间内更为直观地观测到利益回报。这也就代表着,部分购房者的购买热情受到了影响,这对于整个房地产经济,无疑造成了一定的影响,但是该种影响趋势是暂时的,实行不动产登记制度,能够进一步帮助购房者放眼目光,进而实现对房地产经济的规范,以保障房地产经济的长远发展。

3 不动产登记制度对房地产经济影响的策略

3.1 借助信息技术并提高便捷性能

随着信息化技术的不断发展,现代社会的工作已经离不开信息化技术的支持,大数据技术和互联网技术已经融入了绝大部分行业之中,而在不动产登记制度的工作实行过程中也离不开现代化信息技术的帮助,但目前的不动产登记系统有待提高与改进,通过使用信息化技术与计算机互联网技术能够建立起完善的不动产登记服务平台,使得登记过程中实现标准化的登记模式,将市民的不动产权信息数字化,促进我国房产登记的统一化登记工作。目前很多地区都不能够实现统一的标准化统计工作。在信息化快速发展的时代背景下,房地产市场想要得到更好的平稳发展就需要依靠大量的数据化信息进行评测,以制定合理的发展战略。在目前的不动产权登记制度下,更应该加快登记平台的信息化建设,防止在房地产交易过程中产生信息不对等的交易。通过大数据等信息化技术工具,可以将市民的不动产相关资料与实际情况相对比,借助网络信息平台,市民们可以快速地查询到自身的不动产权的详细情况,建立起完善的不动产权查询系统可以有效地提高市民们的查询效率,实现各项经济结构的合理配置。但是在建立不动产登记系统的过程中,还要保护市民的私人信息,对查询信息实时进行实名制检测,避免市民

的私有财产遭到侵犯。

3.2 优化登记体系及提高工作效率

在不动产登记工作的开展中,要能够优化登记体系,提高不动产登记的工作效率。可以进行不动产登记系统的全国性信息共享,为实现全国范围内的不动产住房税收工作提供技术性和数据信息的收集打下基础,这有利于推进我国房产税的实行,那些拥有多套房产的市民将会进行售卖,加大房地产行业的竞争压力,不利于房产的销售,影响市场中的房价。在房产市场中,对于导致房价波动的原因有许多,但主要还是市场中客户的收入水平与国家的货币政策等。从目前来看,不动产登记制度虽然会对市场中的房价造成一定的影响,但从长期来看,不动产权登记制度能够更好地记录市场中房产的转移与销售情况,有利于对房地产市场的宏观调控。在现代化信息时代,通过信息化网络技术可以统计到大量的居民住房情况,这些数据有利于房地产开发商对未来市场进行思考与分析,制订未来的相关目标计划,也可以针对消费者的喜好而制定出新型的智能化家居系统,将房地产产品销售中融入一些科技产品,提高产品的附加值,摆脱传统的房地产销售方式,增强与一些互联网企业的合作,扩充房地产商的客户范围与市场空间,依靠物联网技术和自动化技术,实现更高质量的住房销售。我国各地区各级政府的房产工作部门需要进行不动产登记整合,建立起相关的高效率实施部门,为全国范围内不动产登记统一工作做好准备。

3.3 实现不动产的资源共享

不动产登记制度能够进一步对所有的房地产交易活动进行有效约束,在房地产交易的过程中,需要保障交易双方的信息能够完全共享,确保交易双方的信息同步,并且能够对整个不动产交易活动进行合理的分析,做出相应的判断,避免不动产交易活动出现矛盾与纠纷,进而保障交易活动的顺利实施。想要进一步优化不动产交易活动,就需要强化相关信息的共享效果,可以构建一个切实可靠、实用性较强的信息查询平台,在该平台上,将不动产的相关信息与数据进行有效整合,并向群众开放。在交易活动中,交易双方也能够通过该平台及时提取并了解相应的不动产数据,平台大数据为交易双方开展活动提供辅助,进一步推动交易的顺利实施。相关部门需要在该平台的建设过程中,加强交流沟通,并且各地方机构也要相互学习与合作,形成一个共同发展的模式,而非相互竞争,进一步强化信息的共享效果,不断更新与发布相应的不动产登记信息,跟随不动产的变化情况,变更相应的信息内容,并对信息进行有效处理,科学发布与开放部分信息,同时做好私密信息的保护工作。

3.4 减少交易过渡行政干预

我国是社会主义国家,一切土地归国有和集体所有,所

以在土地的交易中,政府是占据绝对主体的,这样一方面避免了土地出现私有聚集,但是也确实一定程度上限制了土地交易的活力。因此为了更好地促进房地产市场的活动和发

展,需要在土地交易中提升政府的管理能力和水平,因此,在土地登记的过程中,要把权源的实质性问题落实到位,而这部分工作恰恰是在实际工作中比较繁重的部分,如果处理不当,势必会造成影响。因为要保证政府管理的工作职能有效的发挥,政府部门可以借鉴其他国家的先进经验,引入保险公司,这样可以由保险公司来承担信息登记错误所导致的损失,实现政府风险的分散。

3.5 将不动产登记与土地制度有效结合

想要进一步促进房地产经济的发展,可以将不动产登记与土地制度进行有效结合,并且通过统一化管理模式,进一步发挥不动产登记制度的优势。在这一过程中,相关部门就可以结合相应的管理经验,将土地登记作为核心,开展相应的不动产监管活动,提高其管理效率,并且将土地资源的利用率最大化,加强不动产在市场上的有效流动,满足群众需求的同时,推动整个房地产经济的发展。在进行登记工作的过程中,也要确保所有的不动产信息能够完全录入数据库之中,确保数据的完整性及安全性,避免出现恶意重复登记等行为,一方面减少工作人员的工作量,另一方面避免市场经济受到影响。在开展不动产经济管理活动时,需要保障所有的信息登记平台能够良好保护数据的完整性,确保数据不会被攻击、丢失或者遗漏,以保障不动产登记能够实际作用于房地产经济的发展,并落实在群众之中,为群众提供服务。

结语

总而言之,在我国重视对房地产经济的情况下,我国房地产经济和不动产登记制度的建设较为完善。而在房地产经济和不动产登记制度飞速发展的新阶段,要想实现两项制度的融合,需要相关部门主动了解两者存在的相同和差异之处,不断扩大制度内容覆盖的范围,加强制度信息化的建设,保障改革制度的落实和实施。另外,还应强化发展制度的管理和监督,了解兼顾不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析,对各类具有价值的资源开展全方位的保护,为我国可持续发展奠定更好的基础。

参考文献

- [1]于明.不动产登记对房地产经济管理的影响探究[J].绿色环保建材,2020(01):207.
- [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(01):17.
- [3]陈力群.不动产登记制度下的房地产经济发展策略剖析[J].住宅与房地产,2019(31):8.