

# 探析不动产登记制度对房地产经济的影响及应对策略

张菊芳

(云南省劳动力中心市场有限公司曲靖分公司, 云南 曲靖 655000)

**摘要:** 房地产是我国经济发展的一个重要方面, 随着社会的发展和人民的需求不断提高, 我国房地产市场改革不断深入, 尤其是不动产登记制度的颁布与实施, 对我国房地产经济的发展产生了重大影响。为了促进房地产经济在新时代持续、稳定的发展, 做好不动产登记工作, 对不动产登记制度的功能及其对房地产经济的影响进行了分析, 并就如何利用不动产登记制度来促进房地产经济的发展进行了探讨, 以期为此类问题提供参考借鉴。

**关键词:** 不动产登记制度; 房地产经济; 策略与分析

**中图分类号:** F299.23

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1004-7344(2023)12-0124-03

## 0 引言

房地产一直是人们关心的热点。在过去的二十多年里, 我国的经济发展已经步入了高速发展的轨道, 而作为第三产业和支柱行业的房地产行业也迎来了一个黄金时期。人们的生活水平和经济水平都在不断提高, 房产的价值也在逐渐增加, 产权的确权问题日益突出。每个家庭都无法回避买房和卖房的问题。因此, 如何根据中国的实际情况和行业特点, 制定相应的法律、法规, 对促进我国房地产市场的健康发展, 保障产权人的合法权利具有十分重要的意义。

## 1 不动产登记制度的相关内容

### 1.1 不动产登记制度概述

不动产登记是指申请人在登记机关依申请登记, 将不动产物权变动的事项登记在登记簿上的行为。登记制度所涉及的内容, 是关于不动产权利的有效保证。房地产市场的现实效果取决于房地产市场的法律法规的不同。根据我国现有的不动产登记体系, 可以将其基本效力划分为公示效力、形成效力、推定效力和可信性4种类型。本文认为, 我国的房地产登记系统具有以下特征: 没有实行全面的强制性登记, 而是以主动申报为主导, 采取了“四统一”的登记方式(登记机构、登记簿、登记依据、信息平台)<sup>[1]</sup>, 对权利人进行书面登记或证明, 具有国家公信力。

### 1.2 不动产登记制度的作用

《中华人民共和国民法典》规定了不动产登记制度, 是我国民法的基本内容, 对房地产市场的发展起着举足轻重的作用<sup>[2]</sup>。

首先, 通过对不动产登记制度可以更好地保护所

有人的权益。从物主的视角来看, 不动产登记制度可以对物主的所有权进行全面的保障, 保证物主的私人财产免遭外来力量的侵害。从物权的观点来看, 房地产的所有权是不可取代的。其次, 对房地产交易的规范起到了积极作用。过去房地产行业发展中, 往往因为缺少相关的法律法规, 导致房地产交易中出现了许多违法的现象, 给人民群众带来了极大的损失, 对房地产的健康发展产生了不利影响。实行不动产登记, 可以对房地产的经营和买卖活动起到一定的约束作用, 使整个过程都在制度的允许下进行, 从而使物业管理的运行和发展得到改善。最后, 对我国的房地产业而言, 不动产登记系统具有重要的借鉴意义。从国家的角度来看, 实行统一的不动产登记模式可以将房地产市场的信息进行有效的集成, 从而为今后的房地产市场的宏观调控和政策制定工作打下坚实的基础。

### 1.3 房地产经济

房地产是一种以房产为客体的生产、交换、分配和消费活动所形成的一种经济联系。我国的房地产业具有如下特征: ①商品化。不动产是一种具有特定性质的产品, 它具有一定的经济价值。②社会性。房地产业是人类赖以生存、享受和发展的基本物质基础, 是人类的基本需要。③多元化的所有权。在所有制方面, 我国的房地产业主要是以国有产权为主, 各种所有制形式共存<sup>[3]</sup>。

## 2 不动产登记制度和房地产经济的关系分析

随着社会的发展和经济的发展, 为满足人们的需要, 自2015年起, 我国制定了一系列有关房地产交易的政策和措施。随着政策的实施, 我国的房地产市场开

始出现了关于不动产登记对房价的冲击。事实上,不动产登记仅仅是一种普通的物权法体系,它是从业主向政府提交,由政府相关部门办理登记,然后再颁发。所以,对两者的具体关系进行细致的分析,可以看到两者并没有绝对的关联,而不动产的登记并没有直接影响到经济和社会的发展,因而也就无法对房价造成任何的冲击。不动产登记的首要目标就是明确产权,它可以有效地保障物权持有人,从而防止以后发生纠纷时产生的诸多问题,从根本上说,是一种对财产权利转让的一种规范行为,更加有利于房产权益的交割。

### 3 不动产登记制度对房地产经济产生的影响

#### 3.1 房地产价格方面

因为不动产登记可以实时地对房屋的信息进行查询,从一个角度上监督二手房的交易市场,同时也可以起到抑制房屋买卖的总体房价的效果。前面已经提到,不动产登记系统可以为房地产业的具体资料作一些具体的参照。一个统一的房地产登记信息系统,一个全国性的网络,让“房哥”和“房叔”再也没有了隐形的可能,从经营角度上看,这一举动为以后的房地产税改革提供了有力的依据。在这个体系的限制之下,为了减少高昂的物业税费,很多人都会在短时间里将手中的房产卖掉,导致房地产市场出现了过剩,长期下去,房价将会继续下降。而不动产的登记可以实时地对房屋的情况进行查询。

#### 3.2 对二手房市场产生的影响

就二手房交易来说,建立房地产登记系统有助于梳理房屋交易相关资料。在房产交易系统的底层系统中,市民可以看到更多的高质量住房,政府有关部门可以对房产进行全方位的监督,同时也可以通过房产交易系统的基础平台销售房产,从而极大地提高了新房的供应量,有利于对二手房的市场价格进行有效的控制。在房地产买卖中,各种税费都会对一手房造成一定的冲击,从长期来看,房产登记对房地产的作用是巨大的,不仅可以增加房屋供应量,也可以保证房屋的真实需求,从而保证房屋的稳定性。

#### 3.3 对房产中介产生的影响分析

不动产登记制度的推行,固然会对房地产中介造成一定的冲击,但其作用也会有两面性。由于不动产登记制度的推行,其目的在于使产权更加清晰,从而为物权人的合法权益提供法律保障。通过这种方式,可以为房地产经纪人提供更多的信息,为房地产市场提供更好的服务,从而推动房地产市场的良性发展。同时,随着房地产市场的发展,房地产市场上某些不规范的现

象也会得到进一步的规范,某些违法的房产中介也会逐步从这个行业中消失,这对房地产中介市场的净化是非常有利的<sup>[4]</sup>。不动产登记系统的推行,不仅能提供更多优质的房屋资源,还能为购房者提供更多的安全保障,同时也能在一定程度上遏制房地产中介的发展。

#### 3.4 对整个房地产经济的影响

按理说,在不动产登记制度颁布之后,短期之内是没有什么明显的收益的,或许会对房地产行业产生一定的冲击,但效果并不是很大,民众或许会因为这个原因而减少对房产的购买力,但就我国而言,这一体系的制定是为房地产市场的长期发展而制定的,其发行具有无可取代的功能,而在如今的信息化社会,不动产登记制度能够有效地收集、整理和管理房地产的信息,从而有效解决房地产市场的各种问题,从而提高房地产的经营能力,有效开展房地产的税收征缴工作,从而为房地产行业提供一个稳定的市场,为政府相关机构制定长期的房产交易市场提供了有力的依据,同时对房产的资源进行了合理的归类,从而可以有效缓解目前的住宅危机。总体而言,不动产登记虽然在短期内会对房地产行业产生一定的冲击,但这也是实施后必然要经过的一个过程,而在这个过程中,房地产的发展将会更加迅速。

### 4 不动产登记制度下房地产经济的发展策略及方向

#### 4.1 信息资源实时共享

首先,要根据各地区的实践经验,尽快建立一个与之相适应的、符合其运作需求的管理体系,保证平台内的各项信息登记工作都要严格按照统一的规范进行,并及时进行数据库的更新,并对目标使用者进行清晰的识别。其次,要加强房地产管理机构之间的横向联系,既能有效地实现信息的共享,又要限制信息的审核、登记、管理等方面的操作,在提高工作效率的前提下,确保信息的真实性和合法性。最后,必须对平台的使用进行更为严格的限制。目标用户可以在平台上输入自己的账号和口令,只有自己和被授权的人才能获得有关的信息,从而防止在此过程中对用户的个人信息进行泄漏。

#### 4.2 优化不动产登记体制

我国大多数的不动产登记制度都是以土地登记为主,从这个角度可以看出,这样的制度是符合当前的自然法则和现实需要的,相关部门在2015年就大力整合了不动产登记职责,并设立不动产登记局,这也标志着不动产登记机构的正式组建。全国各地同时成立了房

地产登记处,并在紧密合作下有效地进行了移交工作,将资料遗失的可能性降到最低,避免了重复、出错等情况<sup>⑤</sup>。

#### 4.3 调整房地产行业的运营核心

不动产登记是我国房地产业发展的重要组成部分。尽管不动产登记对我国房地产业的发展造成了一些困难,但同时也为我国房地产业的发展指明了一个新的发展的道路。在过去的房地产业发展过程中,房地产业的经营重心是住宅建筑,大多数的开发商在取得了土地的所有权后,便会从事建筑、内部装修等工作,而忽略了客户的需要。随着我国实行不动产登记,以业主权益为先,采取更加人性化的经营方式,通过立法来强化对业主权益的保护。这也是当前房地产市场发展的一个重要方向。

在当前社会,随着消费者的权利观念逐步提高,在进行房地产销售时,越来越注重自己的权利是否能够得到完全的保护,其中,特别是对房地产开发商来说,这是一个普遍关注的问题。因此,在实行不动产登记的同时,也需要对物业管理中心进行相应的改革。只有充分考虑到顾客的真实需要,在保障客户的最大利益的前提下,尽可能保护客户的合法权益,从而使其更好地适应顾客的需要,从而推动房地产业的持续健康发展。例如,在建筑和内部装饰中,要知道顾客的喜好,并做好各种售后服务,维护顾客的权利。

#### 4.4 减少交易过渡行政干预

在土地买卖中,政府占有绝对的主导地位,既防止了私人的集中,又极大地抑制了市场的活跃。所以,要使我国的房地产市场更加活跃,就必须提高政府在土地买卖中的经营能力和水平,而在办理不动产的时候,有一个切实的权力来源问题,而这个工作又是一个非常艰巨的任务,一旦处置不好,必然会产生不良的后果。可以通过引进国外的一些成功案例,让公司来分担由于登记失误而造成的经济损失,从而使政府的风险得以分担。

#### 4.5 将不动产登记与土地制度有效结合

要推动我国的房地产业发展,必须把不动产登记和土地制度有机地融合起来,实行统一的经营模式,才能充分利用其优越性。在此期间,有关方面可以借鉴相关的管理实践,以土地登记为中心,进行物业监督,从而提高物业的经营效率,使物业的使用更加合理,从而促进物业的市场流通和整体发展。同时,还要保证房产的各项资料都可以全部输入资料库,保证资料的完整

和安全,防止恶意的复制,这样既可以减轻工作人员的工作量,又可以防止对市场造成损害。在进行不动产经济经营的过程中,保证信息登记平台对资料完整度、安全性负责,使不动产的登记工作真正发挥到作用,真正地为人民群众服务。

#### 4.6 发挥不动产单元的价值

要在不动产登记的作用下,更好地促进房地产业的发展,更好地服务于人民的需要,就需要对其进行深度的发掘,使其真正的经济效益得到最大程度的体现。在此基础上,有关部门和机构要建立健全的房地产市场监管制度。在这一制度下,可以使当事人受到有效的制约,从而使传统的房地产登记管理手段得到改进和完善,从而使房地产的使用效率得到了提高,同时也为房地产的管理工作提供了一定的保证,从而能够解决各种问题。

### 5 结语

不动产登记制度必须要明确房地产的所有权,这样可以清晰地知道房地产交易双方的具体情况,从而为房地产的发展奠定基础,同时也为房地产市场的发展和人民的财产权问题提供条件,不动产登记制度的建立将会对房地产市场产生一定的影响,主要是对房价、二手房、房地产的经济发展,但这种影响并不是长期的,要保证房地产市场的健康发展,保护人民的财产权,必须不断完善,而不动产登记必须要有信息技术的保障,有了信息技术的支持才能更加高效地完成不动产登记管理工作,维护有关人员的法律权益。在实施不动产登记制度后,要结合目前房地产市场的发展状况,不断完善房地产市场,从而推动房地产业的迅速发展。

#### 参考文献

- [1] 艾永丽.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析[J].商业文化,2022(14):104-105.
- [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] 邱文猛.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略探讨[J].活力,2022(6):151-153.
- [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] 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.

作者简介:张菊芳(1977—),女,汉族,云南曲靖人,大专,经济师,主要从事不动产登记工作。