

不动产登记制度下的房产经济发展策略探讨

刘敏

(周口市不动产登记中心 河南 周口 466000)

摘要:随着我国房地产经济市场的繁荣发展,人民群众的物权意识也在逐步提高,不动产登记制度与人民生活息息相关。不动产登记制度的地位也越来越高,在新时代背景下,对不动产登记制度下房产经纪的发展提出了更高要求。本文在不动产登记制度与房产经纪发展联系的基础上,介绍了目前我国不动产登记制度下房地产行业存在的一些问题,并针对其问题列举了相关措施,以供相关工作人员借鉴与参考。

关键词: 不动产; 登记制度; 房产经济发展; 措施探讨

引言:自我国社会主义经济建设进入新形势,法律制度逐步完善,市场竞争激烈,我国在 2015 年发布的《不动产登记暂行条例》标志着不动产制度的建立,不仅是我国现代物权法律制度建设的重要标志性事件,更对全面提升国家治理体系和治理能力现代化具有里程碑意义。不动产登记制度由于其特点,使用频率极高,通过建立统一的不动产登记制度,可以保证不动产登记制度有效性有利于提升我国房产经纪的发展。为了找寻多种有效措施对我国不动产登记制度的工作进行整体优化。我国开始颁布相关政策,随之而来的《物权法》更是得到了社会各界的广泛关注。

一、不动产登记制度与房产经济的发展联系

自我国住房制度改革开始,房地产行业经历了多年的快速发展,已经成为国民经济中的一个重要部分。房地产行业除了为人民提供住房、生活服务外,还在经济增长、投资、就业、财政收入、金融信贷等领域扮演着举足轻重的角色。经过时代的变迁,传统的房屋登记制度的管理政策具有落后混乱等特点,为了促进我国国民经济发展与房产登记制度相适应,我国颁布了不动产登记制度,对权属关系进行了明确的划分,保护所有不动产权的人民利益。不动产权登记制度并不能有效地控制房地产价格。不动产登记是为了明确产权,也是为了为税务征收提供原始基础。不动产登记工作包括土地登记、权属登记、空间信息登记、调查取证。从产权交易的角度来看,它的目的是维护市场秩序,保障房产的经济发展。

二、不动产登记制度下房产行业发展阻碍

(一) 受政府影响

我国在不动产管理初期时,主要实施多头管理,并逐渐成为我国国土、林业等多个行政部门获取经济利益的重要来源。与此同时我国的行政部门都各自拥有独立的登记部门,一旦实行统一的登记管理,会导致这些部门的直接利益被削弱,因此会出现相关部门不愿意配合其做管理政策实施的情况。

(二) 信息平台建设不完善

随着互联网的浪潮席卷全球,我国正处于数字化、智能化、信息化的时代。故在开展不动产权登记管理时,也会将现代化科技理念融入其中。即便我国目前已经开始在对不动产权登记管理时实现了现代信息化的应用。但从实际工作的角度来看,我国科技化信息平台建设仍处于初级阶段,并未对不动产权登记相关的信息平台建设进行深入研究,进而导致不动产登记的相关工作无法有效落实。

(三) 相关法律制度不健全

从目前的不动产登记情况来看,相关的制度较为合理,可以作为当前的指导依据,但其主要作用仅仅是进行统一指导工作,缺乏可执行依据,细化程度也不足。因此,相关部门在实际工作开展过程当中,应健全相关制度,对各项内容和条例进行细致划分,进而推进不动产权登记的执行,对于突发的各种情况可以更好地应对。

三、不动产登记制度下房产经纪发展策略

(一) 合理处理好登记信息与隐私保护的关系

很多人对“不动产”陌生又熟悉,不动产并不是新形势下无中生有的产物,根据《物权法》的相关规定,不动产登记与物权变动的历史记录信息存在直接关联,包括了不动产

登记凭证、以及登记时在审核过程中需要用到的材料,以上都是不动产登记本的主要物质凭证。不动产登记主要针对不动产权益,不动产权益登记要有清晰的划分界限,每个人只能申请登记自己的不动产登记信息,不能代替他人登记,否则会造成产权界限混乱,难以发挥不动产登记将物尽其用的功能,因此需要合理处理好登记信息与隐私保护的关系。私人的不动产,从合法的角度来看,存在一些较强的隐私性特点,故需要对私人信息进行保护。事先明确不动产的服务权与责任权,并结合不动产的所有权特点,遵循相关制度来建设不动产相关信息平台,进而使信息能够实现实时共享,并在此基础上确保信息共享的范围。这样在对不动产登记使用时能够对其进行有效的查询以及检索,从而提高对不动产登记的应用效率。另外,还应限定不动产权登记的应用权限,由于不动产的隐私性特点,因此在实际查询过程中,需要遵循相应的法律法规,以保护相关不动产的权利人以及利害关系人为主要目的,在不动产登记过程中,其他人员应对其进行保密,这是每个公民应尽的责任与义务。

(二) 完善以土地登记为中心的登记制度

孟子曰:“无恒产而有恒心者,唯士为能。若民,则无恒产,因无恒心。”近代人类的历史经验告诉我们,世界上任何新兴强国的第一要务就是财产权的保护,而不动产登记则是一种以保障物权利益、保障交易安全为主要功能价值的基本社会制度。自2015年起,全国各地政府陆续开展了不动产登记业务的整合,设立了国土资源部的不动产登记处,并陆续设立了各地的不动产登记机构,为全国统一登记奠定了坚实的组织基础。接下来,各部门要齐心协力,将所有的权属文件进行移交,将所有部门的产权重复登记和交叉登记工作进行梳理,并以土地登记为中心,进行相关的整合。各种产权界线的整合,还必须建立在国土部门地籍数据的基础上,统一坐标系、比例尺和数据格式,确保产权界址数据之间的拓扑关系不会出现任何差错。

(三) 建设全国统一的不动产登记信息平台

据相关调查显示,由于我国不动产数据相对分散,并缺乏相关技术支持,致使不动产登记数据库对数据的整合能力较差,不动产登记分散在不同的部门,在数据对接过程中容易导致数据不完善等问题发生。此外,对于房地产的状态记

录混乱,数据信息与电子档案不在同一个系统下管理与储存,最终导致登记的真实性降低,对政府的管理工作产生了极大的负面影响。因此要建立一个提供公开查询服务的政府工作信息平台。不动产登记信息公开与查询系统历来受到社会各界的重视,是我国现行的不动产登记制度中的一个重要环节。简单来说,人们所拥有的财产,是否会被任何第三方发现,以及他们对别人的财产情况的调查。为了防止例如“一房二卖”的现象发生,要保证登记取得的成果,就必须建立公开的不动产登记信息查询系统。并实行统一集中的管理模式,提高资源共享度。一般来说,在对不动产登记的公开查询系统进行设计中,应兼顾双方利益的协调与均衡,既保证了交易的安全性,又兼顾了当事人的隐私权。《物权法》采用了“有限查询”的方式,规定了权利人、利益相关者可以查询、复制登记资料。对不动产登记信息进行有限的披露,保证了登记信息的公示,保证了交易的安全性,同时也保护了当事人的隐私权,减少了登记机关的查询工作。

通过建设不动产登记平台可以促进不动产登记工作的服务化以及标准化。房地产登记数据是一项重要的基础性信息,它在经济和社会上都具有重要的价值意义。房地产市场存在着巨大的发展空间,因此要加强信息产品的研发和技术创新,使房地产市场的整体社会价值达到最大。提高数据质量,建立完整的不动产登记工作信息平台是一项长期性、持续性的工作。建立建设全国统一的不动产登记信息平台,利用电子设备实现数字化存储,将原有数据库信息统一整合,确保数据库系统中信息的安全性与完整性。

四、结语

综上所述,我国在对房地产的经济发展形势进行了总结后,颁布了不动产登记政策,在未来几年,我国仍需要继续拓宽眼界,对国内外不同领域的发展情况进行对比分析,从而进一步促进我国房地产经济的发展。

参考文献:

- [1]张青.对民法典物权编中不动产登记制度的完善探讨[J].法制与经济,2020(03):40-42.
- [2]王红霞.浅谈不动产登记和我国不动产登记制度的完善[J].财富时代,2020(02):37+39.