

不动产登记制度对房地产经济的影响分析

刘敏

(周口市不动产登记中心 河南 周口 466000)

摘要:目前,在我国经济腾飞的同时,人民的物质和精神生活得到了极大满足,房地产行业面临巨大机遇但也存在一定的困难。比如在人们进行房屋交易时,因房屋产权这一问题所产生经济纠纷的案例频繁发生,这无论是对于交易主体的经济利益还是房地产行业的发展都会造成一定的损失。在这样的背景下,不动产登记制度应运而生,为房屋产权相关问题提供了指引。本文将围绕不动产登记制度和房地产经济两方面来展开探讨,分析两者之间的关系及影响。

关键词:不动产登记制度;房地产经济;影响分析

引言:现阶段,我国经济维持快速发展状态,房地产作为我国经济支柱性的产业虽然取得不小的发展,但仍然具有一些管理问题,特别是不动产登记制度对于国内目前经济发展水平的适应性比较差。对于保障房产交易的合法性和规范性来说,不动产登记制度起到至关重要的作用,由于房产具有不可移动的特性,我国实施了不动产登记工作,意在明确产权归属,掌握交易情况,促进房地产发展。关于两者之间适应性的问题,还需深入了解不动产登记制度对房产经济的影响,进而不断完善不动产登记制度,让其更好的适应我国经济发展水平,促进国内房地产行业发展。

一、不动产登记制度介绍

在我国的多项制度中,不动产登记制度是极为重要的一项内容,其在维护市场经济秩序,确定产权归属、保护人的物权等多方面都发挥着重要的作用^[1]。笔者通过对相关法律及制度的查阅和整理,对不动产登记制度进行了概括,即国家主管不动产登记的单位,在不动产的所有人及与不动产存在利害关系人提出申请的情况下,将不动产权或其变动事项记录在登记簿上。我国出台不动产登记制度并在其中针对各项问题进行明确规定和指引,通过制度的推行,来强化登记的规范性,提升民众的便捷性,为相关权利人的合法权益提供充分保护,在营造规范的、有秩序的不动产交易市场上发挥了重要作用。

二、房地产经济概述

房地产经济可以拆分为“房地产”和“经济”两个方面来进行阐述,房地产为房地产经济的主体,而经济关系则是在住房的生产、交换、分配和消费过程中衍生的。

对房地产经济的特性进行归纳,具体可以分为以下三点:第一,商品性。房地产可以像其他商品一样被生产和交换,属于一种“特殊商品”。第二,社会性。对于人类的社会生活来说,房地产是重要的先决条件,同时在社会生产活动中,也充当着重要角色。第三,所有制结构多样性。现阶段,我国房地产经济的主体为公有制,同时允许多种所有制经济共存。

三、不动产登记制度与房地产经济间的关系

不动产的组成内容非常丰富,例如土地、房屋都是其中的重要内容。站在房地产的角度来说,通过实施不动产登记制度,在房地产供求关系这一方面,能够起到一定的杠杆调节作用,而不是通过调控行为来使房价降低;但在房价这一方面,其作用发挥相对被动,很难发挥有效作用^[2]。此外,土地登记也是归属于不动产登记制度的关键内容,并且不动产登记制度是支撑房地产税的重要基础。总的来说,在全方位保护物权这一问题上,不动产登记制度具有显著作用,通过严格的推行和落实,能够实现对房地产权益人利益的充分保护,并且在处理房地产引发的产权问题时有效提升工作效率。通过这样的方式,无论是在提升二手房源数量还是增强市场流动性上,都起到了积极的推动作用,是房屋在市场交易中实现社会价值的重要保障。

四、不动产登记制度对房地产经济的影响

(一)对房价产生的影响分析

通过对房价变动情况的分析,发现能够导致房价波动的因素有市场、经济环境、税率等多方面因素。但推行不动产登记却与上述因素不同,其主要出发点是更好的保证产权人

利益,同时提升征收房产税的便捷性。也就是说,实际上房价的变动不会受到不动产登记与否的影响。尽管对于房地产税的征收来说推行不动产登记制度具有促进作用,并且也或多或少的会影响房价,但通常来说都维持在极小的范围内,房价大幅度波动的诱因始终不会是因为推行了不动产登记制度。另外,通过不动产登记制度的长久推行,能够帮助房地产行业平稳的持续发展,这对于稳定房价也具有十分积极的作用。综上所述,不动产登记制度不会直接影响房价。

(二)对房产中介产生的影响分析

不动产登记制度对房产中介的影响可以从两个角度来论述。第一,有利影响。通过不动产登记制度,房产中介为消费者提供的购房服务便更好开展,对于房产中介的良性发展非常有益。并且推行不动产登记制度,有利于形成规范的房地产交易市场秩序,能够有效打击房产中介服务中一些违规行为的产生,这对于营造良好市场氛围来说具有重要作用。第二,不利影响。推行不动产登记制度后,人们所能接收、获取到更多更好的二手房信息和资源,对于有二手房购买需求的人群来说确实提升了安全保障,但这对于房产中介来说,可能会抑制其长远发展。

(三)对二手房市场产生的影响分析

不动产登记制度的推行,使房地产市场的各种信息得到了有效的整合。居民可以注册自己的房产,进行二手房买卖,也可以寻找到可出售的优质二手房资源,从而为二手房市场带来更多的高质量资源。通过整合资源,提高了二手房的供应量,以实现对手工房市场价格的调控,确保二手房价格在合理区间之内。通过上述分析,可以看出,推行不动产登记制度有利于优化二手房市场,稳定二手房价格。

(四)对房地产经济整体的影响分析

在宏观层面上,推行不动产登记制度有利于推动我国房地产的发展。尽管在初始阶段,这一激励作用并不显著,反而会对我国的房地产业发展造成一定的不利影响,但其影响的幅度并不大。而且,随着推行不动产登记制度的程度不断提高,房地产市场将会逐步改善,同时也使产权人的权益得到了最大程度的保护,并使交易活动得到了规范。因此,我国必须结合当前房地产市场的实际状况和有关的不动产登记制度规定,不断的完善和调整房地产行业的发展,针对房地产市场信息的各项工作要加强、加深,做到收集全面、整理清晰、利用得当,这样才能够在进行交易活动的过程中及时提供有效的信息支持。

五、基于不动产登记制度的房产经济发展建议

(一)健全不动产登记体系

通过对其他国家不动产登记体系的研究,笔者发现其不动产登记体系皆围绕土地登记来展开,这也证明,不动产登记未来的发展方向是以土地登记为主的。我国也应围绕这一发展趋势开展相关工作,制定并推行相关制度,同时成立专业部门针对这一问题提供业务上的培训和管理活动。通过一系列的措施,来确保不动产登记工作的开展是有法可依,保障其有条不紊的进行。此外,在工作的过程中,要重点关注各项资料数据保存状态,这样在后期使用数据时才能够提供有力支撑。

(二)利用信息技术实现不动产资源共享

在保障不动产登记工作顺利开展这一方面,打造良好的不动产资源信息共享平台能够起到非常大的帮助作用,同时对于交易双方权益的保证也非常有益。此外,因为不动产登记工作的展开涉及多个部门,那么在协调和沟通的过程中难免会出现一些交接上的问题或信息上的偏差,导致工作开展不够顺畅,严重时甚至也能造成产权人的利益损失。要解决这一问题,就要着力搭建更加科学合理的信息共享平台,目前,我国的信息技术非常先进,积极将信息技术引入工作中来,提升不动产资源信息共享程度,对于保障不动产登记工作的顺畅性和维护产权人利益十分有效。

六、结语

综上所述,无论是对房价、房产中介、二手房市场还是房地产经济的整体来说,制定和推行不动产登记制度都具有重要的影响,这些影响带来的更多的是正面作用,负面作用极小并且是具有暂时性的。同时,通过推行这一制度既能够促进房产经济良性的、平稳的发展,还能够对产权人的利益形成良好保障。因此,制定完善的不动产登记制度,建立完善的不动产登记体系,积极引入信息技术提升不动产资源信息共享是提升不动产工作质量的必要举措。而在着力推行不动产登记制度的背景下,我国相关管理部门针对房地产市场的发展现状来做出改善和优化方案,对于推动房产经济发展来说也是有效的方式。

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]王小玲.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析[J].中国市场,2021(35):85-86.