

房地产经济发展背景下不动产登记的作用研究

向文杰

(聊城市不动产登记中心, 山东 聊城 252000)

摘要:我国是人口大国,随着城市化进程的加快,房地产经济获得了显著提升。在这个背景下,越来越多的人开始对不动产登记的作用有了全新的认识,比如可以利用房地产行业的运行更加稳定,还能进一步推动社会经济的发展。本文在房地产经济发展背景下探讨不动产登记的作用,并且对二者之间的关联进行阐述。

关键词:房地产经济;发展背景;不动产登记;重要作用

中图分类号:F299.23 **文献标识码:**A

随着房地产行业的发展,大众对不动产登记的作用有了更多的了解。近几年来,随着不动产登记的兴起,不动产权利人的权益获得了有效的保障,同时也加快了不动产经济发展的步伐^[1]。基于此,我国政府针对不动产登记颁布了相关的法律条例,以便不动产登记可以获得更好的发展。总体而言,在不动产登记中,应结合实际情况,还要清晰地了解不动产和房地产间有何关联,探讨房地产对不动产登记有何实际作用。

1 不动产登记的概念

我国房价在很长一段时间里处于居高不下的状态。为更好地控制房价,避免房价过高,相关部门对该现象进行了分析,最终出台了不动产登记的政策。针对其优势而言,除了可以保持房价的稳定外,还为房产税做了铺垫。因为有大量购房者的需求,受这种供求关系的影响,房价产生了很大的波动,而房价过高就会造成房地产行业出现不稳定性,使供与求的关系失去平衡。为了维护权益人员的利益,应重视和房产权属问题相关的法律,出台相关政策使房地产交易行业能够恢复最初的稳定。总体而言,不动产登记的最明显优势在于能够有效地调整房地产市场,使供求关系处于平衡状态,充分发挥房地产的价值。

2 不动产登记对房地产经济产生的影响分析

结合大量的案例分析可知,在实施不动产登记政策的初期阶段,该政策对房地产市场产生了一定程度的影响。部分有购房需求的消费者可能受到政策的影响,暂时搁置房屋购买计划。虽然不动产登记政策会对购房者的心理产生一定的影响,但是不会对其购买需求产生长期影响。考虑到我国人口因素的关系,全面完成不动产登记工作需要3~5年的时间。对政府来说,不动产登记政策的出台对稳定房地产市场、保障民生等方面

都具有一定的优势。政府出台的所有政策都事先经过了长期的市场调查和分析,虽然会对房地产市场产生影响,但是从长远来看,却更好地促进了房地产事业的发展。对房地产经济来说,房地产经济属于我国金融行业中的重要一环,在没有特殊情况的条件下,政府不会对房地产市场有过大的“动作”。从长期层面来看,房地产登记政策的部署和实施,对促进经济平稳发展和稳定房地产经济和市场,都是利大于弊的。现阶段,应用相应的互联网大数据技术可以更好地对不动产信息进行分类筛选,在解决广大居民住房需求的同时提升房地产开发商的竞争力。

此外,为了更好地提升房地产登记速度和质量,我国还专门构建了相应的不动产信息登记网络平台,对政府部门的房地产征收工作创造了便捷条件,可以确保我国房地产行业健康稳定发展。政府在出台相应的房地产调控政策的过程中,借助该平台可以系统性地掌握区域的住房情况,从而为区域民生保障性住房建设政策的出台提供数据基础,可以避免房价在短期内大幅度波动,进而满足我国的房地产供求关系^[2]。

3 房地产经济发展背景下不动产登记的作用

我国已经明确规定,人民群众的房屋在不动产项目范畴中。国家强调落实不动产登记制度的目的在于促使房地产市场处于稳定的状态。针对房屋权属问题,很难通过占有情况去评定,这就使房屋交易存在很大的风险。一旦需要对房屋权属状况进行处理,相关权益人员必须展开周密的调查,以便防止交易风险的发生。调查环节也非常重要,如果由交易双方开展调查,既耗时又费力,无形中增加了成本的输出,这就更加体现出构建不动产登记制度的重要性,可以清晰表明房屋权属和权益人员的关系,使房地产交易能够更

加安全稳定。

3.1 保证房地产市场经济的秩序，降低房地产交易风险

最近几年，房价成为人们非常关注的话题，人民对房价的重视越来越高。如今，国家逐渐完善了不动产登记制度，合理地调整了房地产政策，同时也对房价起到了很好的控制效果。影响房价的因素无外乎两点，分别是收入货币与市场供求，随着不动产登记制度的执行，房产税预期随之而来，对房价产生了深远的影响。构建不动产登记制度的目的很明显，主要是调控房价，此外也可以维持房地产市场经济秩序，有效防止房地产出现各种交易风险，使房地产行业能够获得长足而又稳定的发展。

比如该制度得到落实后，通过短期观察，针对房地产市场当前的形势，可以提高征收房产税的效率，这样就对购房人员对市场的预期产生了影响。需要注意的是，房价稳定与否，和不动产登记制度的执行并无直接关系，不动产登记的初衷是进一步明确房地产产权。实行不动产登记必须起到积极作用，比如可以减少房地产纠纷，减少权益人员的经济损失，提高处理老旧房屋继承相关实务的效率，使房地产变得更加稳定。除此之外，不动产登记还有其他作用，例如可以有效调控房地产供求关系，住宅数量较多的权益人员，受房产税预期的限制，很有可能选择抛售房产，这样就促进了二手房的发展，有效调控了房地产市场的供求关系^[3]。

3.2 不动产登记能够为我国房地产经济发展打下坚实的基础

随着不动产登记制度的日益完善，房地产市场受到深远的影响，无形中增加了房产的成交数量，这就表明该政策迎合了人民群众的心理。对此，相关人员应进行长久的探索，以便该制度能够尽早落实。从短期角度而言，落实房地产制度并不会立即对市场产生较大的刺激，却很有可能令政府对房产市场有更加紧密的关注，并会相应调整不动产登记制度，在原有内容基础上进行适当的补充，从而令房地产经济的发展能够更加稳定。

比如随着不动产登记制度的日益完善与落实，该制度对房产成交量产生了积极影响，还使民众心理倾向有了积极转变，然而要想更加全面地落实不动产登记制度，仍需我们展开长久的探索。所以在该制度落实期间，短期内并不会对市场产生较深的影响。该制度也会引起政府的关注，政府通常会在合理的时间内，针对现有的条

例内容进行不断的完善。该举措非常重要，关乎着房地产行业未来的发展。

3.3 令房地产企业突破自我、实现发展

随着时代的变迁，各行业的发展过程中不可避免地会受到影响，房地产行业也是如此，要想紧跟时代发展步伐，不应止步不前，要勇于突破自我。在运营过程中要了解民生需求，合理地调整产品结构，以便拓展市场，在此基础上有必要选择证券多元化改革方式，这样对落实不动产制度有很大的作用，不仅可以节省成本，还能进一步促进房产的发展。受传统工作理念的影响，在以往开展不动产登记工作的过程中，通常会呈现出较为浓厚的行政色彩，久而久之，已经越来越难适应房地产经济发展形势，而且和不动产的发展理念背道而驰，这就体现出革新传统工作理念的重要性。

比如传统的行政管理模式过于生硬，基于此，应树立服务型形象，和群众建立亲密的关系，这样便可以灵活地开展不动产登记工作，使该体制可以得到长期的运行，从而更好地应对未来的机遇与挑战。站在房地产企业的角度，要不断突破自我，比如产品突破、客户运营突破以及融资结构突破等，这些都是比较有效的措施。针对产品突破而言，主要目的是满足客户的实际需求。比如随着经济水平的提高，大众的生活质量得到了改善，生活模式也发生了很大变化，只有积极调整产品结构，才能达到供给侧结构性改革标准。针对融资结构突破而言，主要针对的是以债为主的传统融资理念，该理念需要进行革新，以便调整市场、多元、证券化改革步伐。针对客户运营突破而言，主要强调的是落实新型的不动产登记制度，达到相关的制度标准，强调的是摆脱土地价格的限制，消除以产品为核心的运营方式，转而以客户运营质量为核心，充分迎合客户的审美标准，了解客户对居住的实际需求，并将此作为房产项目规划与设计活动的依据。

4 不动产登记制度对房地产经济发展的策略

4.1 协调好登记信息共享与工作之间的关系

随着大数据时代的到来，各行各业实现了资源共享，针对不动产登记而言，信息共享逐渐成为潮流。然而信息共享是一个重要环节，一定要做好私人房产信息的保密工作，所以应不断完善工作登记制度。

比如工作人员在操作查询平台时，要确保其过程是绝对私密的，要保持严谨的态度，以便在查询信息期间减少意外的产生。如果所要查询的

信息是相对私密的，必要情况下要采取严禁查询的措施。

4.2 构建相对全面的土地登记制度

房地产行业对我国的经济的发展起到了一定的作用，所以完善和调整土地登记体制制度受到了国家的重视，站在政府角度，要促进各部门进行紧密联系，就体现出不动产登记是具有严谨性的，且具有权威性。基于此，不动产登记法规应处于一个稳定的环境，减少执行期间有可能产生的意外。

4.3 构建全国统一不动产登记信息平台

随着经济的大幅度发展，我国逐渐进入信息技术时代，各种高科技映入大众的眼帘。例如信息技术，改善了民众的工作和生活。针对房地产行业而言，其经济发展和信息技术正在逐渐建立关联^[4]。

比如将信息技术运用在房地产市场运行中使社会信息化步伐明显加快。如今，信息咨询平台已经遍布全国，在查询不动产登记信息时非常便利，工作人员的工作效率得到了提高，与此同时也为民众的不动产登记创造了更加便利的条件，使查询活动的过程由复杂变为简单。总体而言，不动产登记信息平台为房地产交易奠定了坚实的基础，使房地产市场受到严格的管理。

4.4 适当减少产权交易和登记过程中的行政气息

在过去的不动产登记工作之中，往往会带有浓厚的行政色彩。该现象延续至今，对我国不动产登记事业的发展已经产生了严重的影响，也难以更好地促进我国房地产经济的进步和发展。

例如政府部门一定要采取相应的措施来对传统的不动产登记工作模式和工作理念进行优化，通过转变服务形象等方式来有效提升不动产登记质量。通过对不动产登记管理模式的优化，可以更好地解决不动产登记过程中的各类行政问题，从而确保我国不动产登记体制平稳发展^[5]。

4.5 房地产企业要进行转化

房地产企业也要根据房地产市场的发展情况不断进行优化。

例如房地产市场要从产品结构、融资结构以及客户运营模式等层面入手，采取多种途径来更好地促进房地产企业发展。就产品突破层面分析可知，房地产企业需要根据消费者的需求来对产品进行调整和优化。房地产企业的产品就是住房，鉴于此，在为广大的消费者提供住房的过程中，需要考虑其今后的生活模式，然后在此基础上进行调整。就融资结构层面来说，房地产企业需要转变过去以债为主的融资模式，配合我国的金融市场来优化企业的金融结构，从而降低企业

的负债率。就客户运营层面，房地产企业要配合政府的不动产登记制度，以客户运营质量为基础，真正做到配合客户审美、居住功能和舒适度等标准，来开展后续的房产项目规划与设计活动^[6]。

4.6 讲求资源共享、分工明确的登记体系

在践行不动产登记制度的过程中，不仅要确保单位和个人的权益，同时也要借助科技的力量来有效提升不动产登记工作的质量和精确度。

例如我国不同区域需要结合区域的实际不动产情况做好分类工作，对过往的不动产登记制度不能全盘否定，而是要将可以利用的资源纳入现在的不动产登记体系之中，在分类结束后进行统一化管理。不动产登记制度是影响我国房地产市场的一项重大法律制度，需要对其进行进一步的发展和完善。

5 结语

房地产经济是我国经济的支柱之一，随着该行业的飞速发展，需要我们对房地产市场改革引起重视，对此，我国政府针对不动产登记颁布了相关的法律条例，以便不动产登记可以获得更好的发展。比如应在最短时间内落实不动产登记制度，以便为房地产交易创造更加稳定的环境，从而合理调控房价，最大限度地减小民众交易风险，使房地产市场供求关系趋于平衡状态，同时也使二手房市场供给能够得到显著的增加，从而调整市场供求关系。只有对房地产市场进行改革，大力执行不动产登记制度，才能让房地产交易处于一个和谐的环境。

参考文献

- [1] 于桂芝. 房地产经济发展中不动产登记的作用及完善措施[J]. 科技经济导刊, 2018, 636(10): 207.
- [2] 董艳洁. 房地产经济发展中不动产登记的作用及完善思考[J]. 环渤海经济瞭望, 2018, 291(12): 17-18.
- [3] 袁艳品. 论房地产经济发展背景下不动产登记的作用[J]. 环渤海经济瞭望, 292(01): 41-42.
- [4] 郑成英. 房地产经济发展背景下不动产登记的作用探究[J]. 中国战略新兴产业, 2020(12): 71.
- [5] 许以敏. 分析房地产经济发展背景下不动产登记的作用[J]. 中国房地产业, 2020(10): 37-38.
- [6] 娄宗福. 论房地产经济发展背景下不动产登记的作用[J]. 建筑工程技术与设计, 2020(32): 2862.