

# 不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨

文 / 常葵艳 黑山县不动产登记中心 辽宁锦州 121400

**【摘要】**在我国各项经济的不断发展与进步的催化下，人们开始不止追求物质上的满足，而是逐渐上升到精神层面，无论是在出行方面还是在居住方面也都提出了更高的要求，在这样的大环境影响下，我国的房地产行业也迎来了发展的新春天。人们在购置房屋时，往往会遇到很多问题，甚至会因为房屋产权的不明确而产生严重的经济纠纷事件，一旦发生这样的情况，不仅会给购买人带来不必要的麻烦以及重大的经济损失，而且还会对房地产行业的发展造成不良的负面影响。对此，我国为了能够促进房地产行业更加规范化的发展，明确房地产各权利人的权属关系，以及在房产交易过程中发生的房屋产权变动等，由此不动产登记制度逐渐形成，该制度的颁布预示着我国的不动产登记将会进入一个全新的时期。基于此，本篇文章主要对不动产登记制度的含义进行了详细的阐述，并深入探讨了其与房地产以及房产经纪之间存在的关联，并结合上述理论总结出了不动产登记制度对房地产经济各方面发展带来的变化，最终从实际情况出发，并结合当前房地产行业发展趋势，提出了有效完善不动产制度的途径和措施，以期能够为不动产登记制度的完善提供一些有价值的参考资料。

**【关键词】**不动产登记制度；房地产经纪；影响；策略

**【DOI】**10.12334/j.issn.1002-8536.2022.27.007

## 引言：

在我国社会经济不断进步的推动下，人们开始更加关注对自身权益的维护，在很多问题上，不仅具备了较强的权益维护意识，而且还能够依靠各项制度和章程进行权益维护。为了更好地顺应社会的发展趋势，使人民群众的权利得到维护，从2015年初开始，我国开始更加重视法治管理，并相继颁布了与不动产确权相关的制度和法规。也就是说，针对于以房地产为中心的不动产，都有必要对其进行产权归属的确认，并以科学、完善的不动产登记制度作为基础和依据，以此来避免在后续产权归属梳理上出现一些不必要的麻烦和问题，进而有效

促进我国房地产行业能够快速进入到一个全新的发展阶段。此外，为了能够使民众的基本权益得到更好地维护，同时也为了促进新政策新制度的顺利实施和执行，就必须具备科学的信息共享机制，使不动产的登记工作能够更加高效地进行，既要保证登记的效率又要保证登记的质量，并在此基础上，逐步实现不动产登记“一网通办”的最终目标。

## 1、不动产登记制度的含义及其与房地产经济的关系

所谓的不动产通常就是指其自身所显现出来的性质，属于一种不能够随意移动的财产范畴<sup>[1]</sup>。在我们日常生

活中，最常见的不动产种类主要有四种，分别为：土地、海域、房屋、林木。针对不动产的登记工作，主要是指权利人或者利害关系人，通过合法的途径向相关的不动产登记机构进行申请，登记单位在收到申请后，要严格依照相关的法律制度将申请人的不动产权属登记在持有人的不动产登记册中，明确最终的持有权<sup>[2]</sup>。进行不动产的登记，其目的主要是为了对物权进行明确，也就是说要确定相应的不动产到底归谁所有。所谓房地产，就是指我们居住的房屋以及土地，这也是不动产中占比例做大的两个部分，在进行不动产的登记时，登记的项目和内容都会被一一细化，其中既涵盖了海域、土地、林木和房屋，而且还会涉及到一些空间规划的相关内容，只有将每一项内容都进行详细的划分和明确，才能使产权人的权益得到更好地维护。在这样的发展形势下，我国之所以会实施不动产登记制度，其最终目的就是为了能够让不动产权归属人的财产权得到切实的保障，同时在制度的规范和要求下，也能提升不动产交易最终的安全性，使不动产在交易的过程中更加顺利，更加高效<sup>[2]</sup>。所以说，对于不动产制度进行完善，既保证了不动产权人的切身利益，又能够在很大程度上推动房地产经济向着更加规范化、流程化的方向发展。换种角度进行分析就是，在房地产经济规范化发展的推动下，我国的不动产登记制度也会在不断地试验和摸索中更加完善、更加健全。也就是说，二者之间的关系是相辅相成，相互促进的。

## 2、不动产登记制度对房地产经济影响的实证分析

### 2.1 不动产登记制度对市场供应的影响

对于房地产来说，其最明显的特征就是具有不可移动性，在进行房地产交易的过程中，更像是一种权利上的转变，而不动产登记制度在房产交易过程中所发挥的作用就是确保产权人自身财产的安全，保证交易双方信息的真实性，同时还要给交易人和被交易人提供更加安全的交易环境，确保整个交易过程能够更加顺利、高效。不动产登记中涵盖的所有内容和项目，都可以作为房地产权的最真实证明，这样在房地产交易的过程中，也能够更好地保证各类信息的真实性，使出售方能够很轻松的证明房产的所属，而不用在开具各类相关的证明文件，这样既简化了房地产交易的流程，同时也节省了大量的时间和精力，这对房地产行业的快速发展也起到了一定的推动作用。针对一些区域范围内的不动产进行登记，最终将登记信息进行分类整合，就能够有效协助对当地

政府部门对各区域的土地规划和用地类型有一个全面的了解，并能够以此为依据，对地方国土以及空间各类型的房地产资源进行调整或者重新配置，使区域内的整体结构更具特色。在不动产登记制度颁布后，为了能够使各项工作都更加规范化，我国又相继颁布了房地产税制度<sup>[3]</sup>。该制度的功能主要体现在，当人们经济水平提升，个人所持有的房地产数量在超出规定的范围后，需要依照房地产税收的要求和标准，缴纳更高的房地产税。在房地产税征收的初期阶段，很有可能会造成存量房地产数量的增加，甚至会在房地产市场中引起轩然大波，但是如果能够以发展的眼光去看待这个问题，这将是促进房地产市场向着更加规范化、制度化发展的必然趋势和必要手段，房地产的建设和开发企业在面临此种态势时，也必然会对将要开发和建设的房型比例进行调整，注重品质型房屋的开发建设，从根本上提升房产的质量，优化供给的数量，进而在保证自身利益的同时，能够为房地产行业的发展提供强有力的助力。

### 2.2 不动产登记制度对市场需求的影响

从当前房地产行业的发展情况看，各区域级的不动产登记都已经开始进行统一管理，全国性的不动产登记信息管理系统也已经投入使用，国家通过平台内的所有信息反馈，对企业、居民以及公职人员等的房产持有信息都能够明确把握，这不仅在很大程度上为政府反腐工作的开展提供了支持，而且对于一些发展较快城市的住房限购、限贷的调控也起到了很大的帮助。同时也能促进房产税工作的顺利开展<sup>[4]</sup>。针对一、二线城市的限购、限贷政策，既能够满足人们的住房需求，而且还能够抑制投机需求，如果再结合相应的房地产税收制度，这样也在很大程度上给一些低收入的自住人群减轻一定的资金压力，但是对于一些房产持有数量较多的人群来说，房地产税收制度的实施就会造成其支出成本上的增加，这会有效降低高收入人群的购房需求。如果从长远的角度分析，必然会对房地产市场的发展造成不利的影响，甚至会造成房地产总体需求量的大幅度减少。在这种背景下，房地产经济会不可避免地受到冲击，但是如果能够进行合理的调整，则会更有利于房地产市场的规范化发展。

### 2.3 不动产登记制度对房地产价格影响

每当国家颁布一项新的房地产法律制度后，人们往往都比较关注是否在房价方面有所调整。事实上能够造成房价波动的原因有很多，像居住人数、房型、交通、城市发展情况等等。在整个房地产相关的制度体系中，

国家颁布不动产登记制度主要是为能够保证房地产交易的安全性，给交易双方提供一个良好的交易环境，确保整个交易过程都能够更加规范、严谨，进而促进房地产市场能够获得更加稳步的发展，并不是为了对房价进行调控的<sup>[5]</sup>。在实际进行房产交易的过程中，也很少有人将不动产登记与房屋的价格联系在一起。然而，在国家颁布了房地产税这一制度后，从当前的实施情况来看，是具有一定的积极效果的，通过在收税上的增加，使得很多人开始将多余的房产售出，进而出现了抛盘的局面，这对抑制房价的增长起到了重要的作用；但是如果房地产市场长期处于这样一种状态，就会造成房地产价格的影响因素增加，房地产税收的作用将无法显现。

#### 2.4 不动产登记制度对房地产经济的影响

不动产登记制度的颁布和实施，对房地产行业的规范发展有着重要的意义。我们要明确最重要的一点就是不动产登记制度的颁布，其目的就是为了能够使人们的合法权益得到维护，而不是为了扰乱房地产行业的发展。从目前的房地产行业发展现状来看，能够影响房地产市场经济的因素是比较多的，如供求关系、相关调控政策等。不同产登记制度主要是为了明确归属权，营造良好安全的交易环境，避免风险的发生。从制度的实际实施效果分析，其不仅不会对房地产市场造成干扰，而且能够在一定程度上优化市场的供求关系，促进房价的稳定性，这对房地产市场的规范化发展有着更积极的推动作用。在信息技术不断发展的助力下，国家通过互联网平台将全国的信息进行汇总、分析，提供更加精准的房产数据，为国家的宏观调控提供有价值的依据，同时也为房地产税征收工作的实施做好了相应的铺垫。在社会的不断发展中，各项制度也在向着更加完善的方向发展，使得房地产行业的各主体无论是在消费还是在投资方面都不在具有盲目性，这对于房地产行业的升级和稳步发展都起到了一定的积极作用，促进行业的成熟化发展。

### 3、目前房地产经济下的不动产登记制度体系的重构、健全和完善

#### 3.1 完善以土地为核心的登记体制

以土地为核心的登记，其中就涵盖了房屋、林木等所属范围内的一切不可移动资产的记录，如果是房屋、林木为核心的登记，那么在其范围内一些没有建筑房屋以及没有林木附着的土地就不能记录在内，像空地、广场等这类区域。此外，以土地为核心，其范围内的建筑、林木等都有可能随着时间的变化发生改变，但是其所属面积始终

是固定的，所以这样的登记方式会更具长远性<sup>[6]</sup>。这也是我国在进行登记制度统一时，重点强调要以土地为核心的关键所在。在进行登记的过程中，对于原始土地以及房屋等都要进行详细的确认，并结合当地部分最原始的地基测量资料，准确划分所属区域，明确土地权属边界，避免因产权边界的非闭合所引发的一些不必要的纠纷和冲突；之后，要确保所有数据都准确无误的基础上，进行详细资料的交接，最后将土地归属信息进行落实登记，如果针对同一房地产权的登记中出现了遗漏或者重复登记的情况，一定要做好详细的调查工作，并以最终的调查结果为依据，对登记数据进行修改，确保产权归属的真实性和法律性。

#### 3.2 优化简化登记流程及材料，提高登记效率和准确率

在以往的不动产登记申请过程中，往往需要提供很多极为详细的资料，而且需要通过多层审批，不仅会花费很长的时间，而且最终的准确率还很难得到保障。作为登记机构一定要严格遵循制度标准，加强对相关内容的宣传工作，让每个公民都能够充分了解不动产登记有利之处，进而对自己的所属产权加以保护，同时还要明确整个登记的流程和所需要的资料内容，使整个不动产登记的办理流程更加便捷，在最大程度上缩短办理和审核所需的时间，进而使办理人与被办理人都能够节省更多的时间和精力<sup>[7]</sup>。尤其是针对一些很难提供或者证明意义不明显的材料，相关办理部门可以选择适当的剔除，并对一些复杂的环节和流程进行简化，以此来提升登记的效率和准确性。在当前各项技术都在不断进步的环境下，人脸识别、指纹识别等功能都能够帮助工作人员快速确认申请人的详细信息，确保不动产权登记数据更加准确，降低错误发生的概率，进而为人民群众提供更加精简且高质量的服务。

#### 3.3 建立登记统一平台，与相关职能部门信息互通，提升整体行政服务效能

在信息化时代背景下，通过先进的技术对数据进行汇总、加工，能够为行业的发展带去新的动力。为切实保障房地产交易环境的安全性，流程的便捷性，不动产登记部门也在工作的过程中不断总结经验，积极探索，并结合当前先进的互联网技术，最终形成了高效的不动产登记信息管理服务平台，并在国家和地方都得到了广泛的应用。通过平台的统一管理，有效地实现了登记信息与房产交易的相互融合，使各项相关的配套信息都能够进行实时共享，节省了各部门人工交流核对的时间，

保证了信息的真实性和准确性。除此之外，因为平台内涵盖了所有权利人的所持有不动产的具体数据，这些数据也为一些司法部门的调查工作提供了便利，通过对相关大数据的分析以及对比，很多涉及到不动产权的纠纷也能被准确地筛选出来，并做好相应的记录分析，大大地提升了工作的效率；最重要的是，信息化平台的搭建，使得管理工作更加智能化，并且能够从中快速、准确地筛选出所要办理的事件，节省了大量的时间。

#### 3.4 处理好隐私保护和信息查询、共享关系

虽然通过创建统一的信息平台能够有效提升登记工作的效率，但是其中一些比较详细的信息往往会涉及到一些个人隐私、商业机密或者国家机密等，一旦这些隐信息没有得到较好的保护，遭到泄露，就必然会给国家和个人造成很大的麻烦，甚至会造成一定的危险和损失<sup>[8]</sup>。为了能够在实现不动产登记信息共享的基础上，加强对其中隐私部分的保护，提升平台的安全性，就需要所有参与管理部门的共同努力，加强对隐私信息的保护意识，建立起完善的隐私保密相关法规和制度，并在各个环节中有效实施，确保所有的流程都要符合相关的法律程序，形成规范化管理制度，同时要将责任落实到个人，设立严格的分级管理措施。此外，还应加强对泄露登记隐私违法行为的惩处力度，要求所有职能人员都必须严格依照法律章程开展各项工作。

#### 3.5 加强农村土地登记，促进城乡一体化

“二元化”体制和政策，已经在我国实现了很多年，在这样的环境下，农村与城市的土地在性质上也有着明显的区分，针对于城市的国有土地，国家也颁布了相应的管理制度。近年来，城市家庭中，最有价值的资产就是城市的商品房产，这类房产的颁证率相比其他类型的房产要高很多。但是针对农村地区，由于邻居之间都比较熟悉，对于各家各户的房屋位置也比较清楚，而且受到很多相关政策的限制，农村地区房屋转让的情况并不多，这也使得很多人对于农房登记完全没有概念，甚至很多农房都是未经登记的。但是随着社会的发展进步，农村也不再属于闭塞的“部落”，农房流转的情况也日益增加，可是由于农房的登记工作并没有得到更好地落实，使得我国城乡一体化建设也面临着巨大的困境，很多工作很难正常开展。对此，相关部门应加大宣传力度，加快农房登记、发证的进程，为尽快达成城乡一体化建设保驾护航。

#### 3.6 互联网+不动产登记模式的创新

互联网时代的到来，给各个行业 and 产业的发展都提

供了助力，不动产登记企业也应在新技术的引领下，快速走上时代的前沿，在不断地总结和摸索中创新登记模式。互联网+不动产登记已经成为近年来不动产登记的一种主流形式，这种方式不仅实现了信息的统一化管理，而且申请人可以通过网络终端，不受任何时间和空间的限制在互联网平台进行不动产登记的申请业务，不仅节约了申请人去现场办理的时间，而且申请的效率也在不断提升，可以说互联网技术给人们带来了太多的便利。尤其是针对一些具有隐秘性信息所建立起来的网络安全防护措施，更是在很大程度上提升了信息共享的安全性，这对不动产登记工作的规范化开展有着极为重要的现实意义。

#### 结语：

综上所述，本文主要从社会发展的宏观角度，对不动产登记制度的含义，以及其与房地产经济之间存在的联系进行了阐述，并结合房地产行业的发展现状，总结了不动产登记制度实施的一些有利之处，同时针对房地产经济下如何健全完善不动产登记制度体系进行了说明。在不动产登记制度在实施过程中所有优势的不断发挥下，我国的房地产市场必将会进入一个稳定发展的新阶段。

#### 参考文献：

- [1] 陈国文. 尝试性讨论不动产登记制度带给房地产经济的影响[J]. 农村经济与科技, 2020, 31(10): 125-126.
- [2] 吴海英. 不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨[J]. 经济管理文摘, 2020(09): 21-22.
- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 吴维欣. 浅谈不动产登记制度对房地产市场的影响[J]. 中国集体经济, 2021(19): 19-20.
- [7] 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): 207-208.
- [8] 李翠珍, 李丹琦. 不动产登记制度下的房产经济发展对策探讨[J]. 纳税, 2020, 14(12): 187+189.