

不动产登记对房地产经济发展的重要性

武晓璇

(中国社会科学院,北京 100102)

摘要:不动产登记对产权人、房地产行业、房地产经济以及宏观经济都能够起到重要的作用。对于不动产登记在房地产经济演化过程中的重要性,必须从它的性质和现状入手,并综合不动产登记对其他方面的影响进行分析。不动产登记具有合法性、标准性、程序性的特征。目前仍存在监管不完善、短期亏损等问题。对房地产经济的影响主要体现在对新房价格、对各线城市房地产市场、对二手房价格等几个方面的影响。它对经济发展和所有权的重要性提供了一种数据媒介来证明资源分配的合理性,对不动产登记的改进策略有推进法律法规完善、搭建信息共享平台、房屋登记与土地登记统一、互联网技术的应用。

关键词:不动产登记;房地产经济发展;重要性

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.21.009

房地产是我国的重要产业。房地产经济在我国社会经济生活中占有重要地位。在房地产经济的发展过程中,不动产登记扮演着非常重要的角色,随着公司的发展,地产领域的形势也在逐渐发生变化。房地产登记的许多问题已经被发现,如果这些问题得不到有效解决,势必会影响房地产经济的发展,也不利于我国社会经济的发展。这将在下文进行简要描述。

1 不动产登记概述

1.1 基本概念

不动产登记必须保护其所有者的利益,因此必须对不动产进行制度上的维护。而在目前的情况下,当房地产经济的增长不稳定时,供需比例受到很大影响,价格波动也很大。不动产登记制度保障了房地产市场的稳定运行。同时,影响不动产的因素有很多,在一个需要仔细分析的动态市场,不动产登记系统可以为研究资产价值提供最佳条件。特别是,它可以在加强税收和执法方面发挥保护作用,从而正确推进经济建设发展。如果做不动产登记,必须完全遵守规定并提供有针对性的帮助,以有效解决归属权的问题,使得产权者的切身利益可以得到充分的维护。

1.2 基本特征

对于不动产登记而言最重要的是个人财产登记,必须严格按照《物权法》的有关规定和相关法律程序进行。由于财产登记具有法律效力,个人权益也受法律保护。此外,登记需要严格依照相关的流程,当事人需要主动向有关的部门进行申请,自觉自愿的填写相应的表格,然后自主上报,有关的机构将会对信息进行公示。标准性和程序性是不动产的又一重要特征,财产登记是保障个人财产和定义现代财产权的最重要的法律形式。有了不动产登记在制度层面的维护,房地产经济也能够更为健康持续的发展。

2 不动产登记对房地产经济发展的作用

所有权登记是确认权利的行为。不动产登记的依据是我国的政府部门发布的物权法。通过开展这项工作,可以保护人们的利益和权利,尤其是在各种房地产交易过程中,此项工作可有效降低交易风险。对我国房地产行业进行详细分析表明,房地产开发对拉动房地产经济具有重要作用,会直接影响房地产价格,但不动产登记的作用当然不仅限于此。在房地产中,因为影响房地产的因素很多,不动产登记是影响因素之一。在这一制度的影响下,能为征收房产税创造有利条件,从而提高国家的税收,这种情况对我们社会的发展非常重要。不动产登记的实施需要以国家政府部门颁布的法律为依

据,具有很强的法律意义。该制度的实施可以确定不动产的归属,确保人民的权益不受侵犯。在发生房地产纠纷时,可以使用法律来解决纠纷。在房地产领域,这一制度的建立改善了市场秩序。买卖双方可以更加放心的交易,增加了房地产的市场的成交量,所以,有效的推定了房地产经济,房地产交易过程中,由于交易的风险降低,买卖双方之间的关系会更加的和谐,这对我国房地产业的发展以及经济发展具有重要意义。

3 当前我国不动产登记制度中存在的问题

从以上分析可以看出,不动产登记系统的实施非常重要,对公司的发展起到了有效的促进作用。然而,影响不动产登记系统关键作用的系统有效实施仍然存在一些问题。这些问题主要体现在以下几个方面:

3.1 法律制度不完善

不动产登记制度的实施,需要法律作为依托,法律也是这个制度落实的根本。如果缺乏合理的法律环境,不动产登记制度实施会受到严重影响。法律因素也是不动产登记制度的重要限制因素。尽管我国物权法对不动产登记制度有明确规定,但在执行过程中本身还缺乏相关的法律规定,因此不动产登记制度不是很严格。这种情况直接影响到不动产登记制度的作用,使我国房地产经济的发展也受到限制。但是,许多战略在实施过程中,各部门之间缺乏有效合作,无法有效实施,使不动产登记系统的作用下降。

3.2 短期不利问题

不动产登记的推出,短期内对房地产的影响更大。不动产登记保证了业务的稳定健康增长,但由于其存在漏洞,也容易使得相应的自然人主体或者投机者在适当的时机开展抛售行为。这个问题在交易公司证券时更为严重。同时对房地产市场的监管是非常不利的,国家必须采取适当的措施加以纠正,以保证商业市场的正常秩序。从物权保护的角度上思考不动产登记的意义,以直接权益人的基本利益保障作为重点,来解决不合理的抛售行为,是对不动产登记所造成的短期不利问题的一大处理方式。

4 不动产登记对房地产经济的影响方面

4.1 对新房价格

市场供应引起的价格波动也对市场供应产生负面影响,对于主要是交易商品的房地产市场而言更为严重。房地产登记旨在监控和管理房地产短缺,为增加房地产收入铺平道路。这种资源对新房成本的影响尤为明显。随着新政策的出台和公众对新房认知度的降

低,更高的税费也影响了新房价格。因此,新房数量呈下降趋势,有效地防止了房价上涨,也是对于不合理制度的整改。

4.2 对各线城市房屋市场

在二、三线城市,由于不动产登记推出,住房需求大幅下降,消费市场预期发生了明显变化。选择的城市增加了房价下跌的市场需求,因为它有自己的供求矛盾。二、三线城市的房价没有一线城市高,大部分消费者都知道投资。因此,在新政策出台期间,市场的下跌趋势尤为明显。

4.3 对二手房价格

房地产调控的关键就在于纠正该市场的不良秩序,管理好房价稳定,尽快落实不动产登记。鉴于已经存在的房地产问题,现有房屋的价值是不合理的,空置房屋较多。在不动产登记的影响下,老房子的价格逐渐逼近合理区间,最终走上稳定的轨迹。注册的主要目的是规范信息的加载、存储和展示,包括市场资源、社交媒体和遗留房地产,以进行综合管理,为房地产交易提供了更现实的条件。

4.4 房地产长线市场

不动产登记鼓励投资计划影响房地产业主多考虑他们的购买行为。根据交易地点的不同,对房产的影响将是短暂的。长期而言会使得房地产的长线市场更偏向规范化制度化的发展。并且短期内造成的影响也不会对于市场造成激烈的影响。因为在交易中以刚需住房为需求的交易者的购买行为并不会受到影响。金融房地产市场的系统性风险也有效促进了房地产市场的正常发展。

5 利用不动产登记保证房地产经济发展的建议

5.1 实现信息共享与保护

当涉及到房地产交易时,信息安全很重要。不动产登记的作用是遵守制度,防止信息泄露,减少信息流通,保护权益,根据目前的情况,建立完整的登记信息制度。员工在查阅各类房地产信息的过程中,要加强对房地产信息的保护。同时,管理人员要严格遵守人事管理制度,对泄密要严肃处理,必要时可追究法律责任。

5.2 对产权交易与登记过程中的行政比例进行适当削弱

纵观我国发展历程可以看到,在以往的不动产登记工作中,往往存在着浓厚的行政色彩。在此背景下,政府以及相关部门一定要明确自身职责定位,以明确应对具体服务环境和管理干预变化的责任。随着时间的推移,服务的前景已经发生了变化。这不仅降低了行政干预的程度,而且增加了登记操作的数量。最重要的变化是不动产登记的形式有可能发生重大变化,从原来严格的管理工作中解放出来的房地产行业可以应对不断变化的市场变化。无论如何,房地产企业要想在激烈的市场竞争中获得更大的优势,提高市场竞争力,就必须与时俱进不断进行技术的发展,还必须有针对性地提供资源,以促进扩张市场范围,同时促进高水平金融基础设施客户的合理创造。众所周知,我国房地产市场的发展起着举足轻重的作用。同时,我国的房地产经济也有望随之改变,做不动产登记工作,发展方向也会随之改变。因此,有必要对不同国家的不动产登记系统进行深入分析,及时完成相应的综合工作,以可持续的眼光将其融入系统,提升性能,确保系统提升其价值。严格的制度可以让不动产登记工作中的各项事物落实过程更加严格,防止出现不动产权益人切身利益受到伤害。如此,房地产交易市场的秩序才会更加平衡。因此,房地产交易市场秩序保证了房地产市场经济朝着更加均衡、长期、稳定的方向发展,防止市场经济发展出现过度波动。

5.3 完善以土地登记为核心的登记制度

从实践的角度来看,建立不动产登记制度非常重要。通过研究一些发达国家的不动产登记系统,很多人会了解到,我们国家的系统还存在很多问题,应该尽快优化这些问题。不动产登记需要许多的部门共同完成,每个部门负责自己的任务。提高不动产登记制度的实施效率,不能孤立于各部门,要加强与不动产工作的联系,通过有效的沟通和协调,提高效率。在每一个部门工作的开展过程中,都必须要保证严谨性,不能出现任何工作上的失误,同时,要依法保障财产登记制度的权利,保护不动产登记制度权威。

5.4 打造统一的不动产登记信息平台

信息技术是现代社会的强大引擎。在这种社会背景下,我国房地产登记工作必须积极引进信息技术,坚持与时俱进的发展理念,打造信息化的平台,使全国的不动产登记信息都可以在这个平台上进行查询。而且有利于政府部门管理工作的开展,对于我国房地产行业的发展具有非常重要的意义。

5.5 不动产登记与房地产经济的协调发展

不动产登记是确定房屋所有权的重要依据,以充分证明了房屋不动产所拥有的固定性以及不可移动性特征。在评估上述特征的过程中,可以说房地产也具有明确的复杂性。因此,明确界定上市所有权的条件非常重要。考虑到当前的房地产市场,不动产登记的主要目的是顺应国家政府对房地产市场所进行的宏观调控,对房价进行有效管理。如果从经济的角度分析会发现供求关系对房价有直接影响。同时对于房地产登记来讲,主要目的也不仅仅是给房地产税征收作准备,同时还具有其他的功能和意义。不动产所有者自身的合法权益在合法的不动产登记过程中得到很大程度的保护。不动产登记工作的主要目的是明确财产权利的性质。除此之外,对于不动产登记工作来讲,还能够使二手房屋资源得到极大程度的增加,并且将房屋的入住率提高上来,降低当前房地产市场中的房屋空置率。最后,由于不动产登记可以显著改善当前房地产市场的增长秩序和韧性,政府宏观经济政策和资源管理可以有更加基础的保障。

6 结束语

也就是说,不动产登记制度的出现,给我国的房地产行业带来了很大的增长。通过实施该系统开发房地产经济,使房地产经济得到有效发展。同时不动产登记系统也是一个非常重要的管理策略,不动产登记制度以法律为基础,具有很强的权威性。但是,不动产登记系统也存在一些问题。国家必须积极应对这些挑战,充分发挥信息技术的作用,确保其有效实施,积极为社会发展做出贡献。

参考文献

- [1]濮飞.不动产登记对房地产行业发展的重要性[J].住宅与房地产,2019,4(34):8.
- [2]袁方.浅谈不动产登记对房地产经济发展的重要性[J].纳税,2019,13(23):214.