

# 不动产登记对房地产经济的影响

李仁芹

沂水县自然资源和规划局 山东 临沂 276400

**摘要:**随着社会经济的快速发展和城市化进程的加快,房地产经济已经成为市场经济的重要组成部分。为了进一步保证房地产经济的健康发展以及治理房地产乱象,相关部门建立了不动产登记制度。该制度能够对房地产的类型与房屋所有权的归属进行分类,从而为各种经济活动的开展提供依据。基于此,本文研究了不动产登记对房地产经济的影响。

**关键词:** 不动产登记; 房地产; 经济影响

## 引言

人们对房地产经济大多数集中于房价的波动方面,但是房地产经济的影响因素却并不仅仅单一依赖于房价的波动,不动产登记制度对房地产经济也有着一定程度的影响,甚至是长期存在的影响。房地产经济要向着更加科学合理、可持续发展的方向,就要对已知的影响因素进行不断完善。房地产整体市场经济条件良好才能够促进房地产经济健康稳步地向前发展<sup>[1]</sup>。不动产登记制度主要是保证权利人和关系人之间的权利而存在的,申请人在申请步骤完成后经由相关人员将变动项目记录到机系统之中。人们口中常说的不动产登记往往是狭义化的不动产,将不动产等同于房屋,而不动产事实上包括许多内容,比如土地和草地等。从房地产的角度来说不动产登记并没有起到调控房价的作用,更多的是在房地产整体供求之中起到调和作用,满足正常人们需求的供求关系。

初期在不动产登记制度实施的过程中,人们错误地以为不动产登记将会对房价产生剧烈的影响。经过后期的实践表明,不动产登记制度对房价的影响作用较低,更多的是对房地产权益人的根本利益进行全面的保护,也保证了房地产的市场流动性,实现房地产在交易之中的流通价值。文章主要是从不动产登记对房地产经济影响角度出发,从不动产登记制度的制定到后期实施,遇到了多种考验,房地产经济也因为不动产登记制度受到了一定的影响。所以只有不断完善不动产登记制度,协调制度与房地产经济之间的关系,才能从根本上促进房地产经济健康向上发展。

## 1 不动产登记和房地产经济概述

在房地产行业快速发展的今天,进行法律工作的有效完善,提升不动产登记效率,规范房地产行业行为,减少房地产行业的违规行为。从短期利益来看,会对

房屋价格造成一定程度的影响,但从未来发展的角度来看,不动产登记对房地产行业有更为长远的影响<sup>[2]</sup>。

在开始进行不动产登记之后,要结合房地产行业现状进行登记工作的高效管理。不动产登记不会对房价造成直接的影响,但会从其他角度,展现对房屋价格的间接影响。政府出台不动产登记的相关文件,并非只为提升财政收入,而是为了进行房地产行业的规范管理。进行不动产登记能够提升服务的管理力度,有效保障不动产权利人的合法权益,确保不动产权利得到有效保证,在房地产行业的建设过程中,确保产权进行有效移交,能够提升房地产行业的保障力度。比如在进行房产税的征收工作时,以不动产登记为主要的日常工作,不动产登记是房地产行业发展的法律保障措施。不动产登记可以进行规范交易的有效管理,采用不动产登记机制后可以明确规范房地产市场供求需要提升监管力度,同时也能实行较为完善的二手房监管工作。要实现房地产行业的有效管理,提升房地产市场的管理力度,当地政府要提升房屋空置率的管控力度,要充分考虑到不动产登记对房屋价格造成的影响,在进行实际工作的过程中,要完善管理体系,保持房地产行业的稳定状态,提升房地产经济的安全管理水平,实现平稳发展,为未来发展提供制度保障。

## 2 不动产登记制度对房地产经济产生的影响

### 2.1 对房价产生的影响

随着不动产登记制度的制定与实施,很多人都会关注一个问题,即不动产登记制度是否会改变房价。能够影响房地产价格的因素有很多,如市场、国家政策、国家经济状况、市场供求关系等,比如2008年的房价下降就是源于当年全球范围内的经济危机对中国经济的影响,经济下行,房价必然进入平缓或者下降通道。另

外，以房屋为征税对象，按房价或出租租金收入征收的房屋税也是决定房价的

主要因素，不动产登记制度的推广与实施是为了大范围扩充房产税的征收<sup>[3]</sup>。因此，不动产登记制度所起到的作用不是对房价造成影响，而是通过建立制度的方式对房地产行业进行合理规划，使其得到长远发展，进而稳定市场秩序，降低房地产行业存在的一系列风险，从某一方面而言，不动产统一登记制度的制定与发布能够使房产税的征收工作得以顺利开展。最后是老房子的产权问题，这一产权问题较为复杂，相关部门应对此给予高度重视，并采取有效性措施进行解决，对有多套房产的人而言，房产税的出台将会让房产的持有成本增加，使其抛售房产，这就直接增加了二手房地产的供给量，房地产市场供求关系也会出现改变，不至于因为不动产登记制度的制定与发布而直接影响到房产经济与房产价格。

## 2.2 对房屋买卖中介的影响

房地产行业属于暴利行业，大量房地产经纪人在早期如潮水般涌入，导致房地产市场波动巨大。部分房地产中介机构交易渠道不够正规，且通常缺乏法律意识，无法合理合法地为客户提供房地产信息并收取相应的交易和租赁服务费用，这对整个行业的规范化发展十分不利。我国通过推行不动产登记制度，以达到规范房地产行业的目的，有效保护人民合法权益。不动产登记制度可以改善房地产交易如无头苍蝇的现状，能够作为房地产中介销售和租赁的责任追查参考。不动产登记制度能够有效地规范不动产的销售和租赁，将各机构和地区的不动产交易进行汇总，形成统一的信息管理和登记平台。通过统一管理房地产交易、登记、审批等各种流程，免去传统低效的申请、审批等环节，使房屋交易中介工作变得格外简单快捷，实现信息化、网络化发展。当然这在一定程度上会影响中介的经济利益，但可以起到有效的引导作用，实现房屋买卖中介行业的持续健康规范发展<sup>[4]</sup>。

## 2.3 不动产登记对房屋买卖的影响

在进行不动产权登记的过程中，不但要进行房地产业的宏观调控，也要实现房屋价格的稳控管理。主要管理目标是在一定时间内，建立全国统一的信息管理平台，针对房屋买卖手续进行有效审批和流程简化，提升申请环节的工作效率，实现智能化发展。不动产权登记机制的管理对象不但是现有房产，还有购房人员。在开始采用合法的登记方式之前，人们可能会产生冲动型的买卖房屋行为，但在采用合理的登记方式之后，有利于进行房地产市场的合法管理，有效解决冲动的房屋买卖

问题，减少房地产行业的买卖冲突。利用不动产登记机制，不但能实现房地产行业的有效调控，从长远发展的角度来说，也能实现整个行业的规范。从短时间来看，并不会对房地产行业造成很大程度的影响。采用不动产登记机制以来，主要进行房屋买卖机构的有效整合，实行房屋买卖机构的有效管理，实现全国房地产市场的信息化管理。同时也能影响到二手房屋价格，相关条款内没有明确规定要进行个人名下房产的调查工作，但可以根据住地址来进行产权人的明确工作。采用这种方式，可以有效解决传统管理模式下的固有弊端，能够实现房地产行业的规范管理。房屋价格没有受到过大程度的影响，但对二手房市场的未来影响更加深远。在一些经济较发达的区域，二手房的规模数量并不会影响到新房市场。但房产税的征收是不动产权的基础条款，在很大程度上也会影响到房屋价格，这也会体现出市场政策给房屋价格带来的影响。从某些角度来说，房屋价格生长过快，不会受到不动产权登记条款的直接限制，但也会造成二手房资源市场的不断扩大，这也体现其他方面的影响问题。

## 2.4 不动产登记制度对房地产经济的影响

不动产登记制度能够规范房地产市场秩序，它在房地产经济发展过程中具有重要的作用。首先，在实施不动产登记制度之后，我国调整了房地产的供求关系，治理了房地产交易乱象。其次，不动产登记制度落实需要的时间较长，相关部门需要三到四年的时间，才能够完全掌握各地的房地产信息，因此，不动产登记制度对房地产的影响是长期性的。再次，不动产登记制度作为调控房地产经济的有力手段，为房地产企业提供了法律支撑<sup>[5]</sup>。

## 2.5 不动产登记对二手房的影响

部分房地产投资者出于房地产税等方面因素的影响以及房地产政策方向变化而选择将拥有的房地产资源进行抛售，从而确保投资人的经济利益。但如此一来，一些房产不动产资源就会成为二手房，并作为其他人的房产资源，这整个交易的过程当中，在房地产交易政策变化和房地产经纪市场动态变化的环境影响下，都会产生价格上的增加或降低情况。而不动产统一登记制度能够通过现有的信息系统对房地产等不动产资源持有人进行推导，使整个交易流程更加清晰化，更加方便进行大多数房地产等不动产资源归属信息的查询和获知。如此就使得房地产等不动产资源信息从较为封闭的状态开始逐渐转向了公开化和透明化，这对于二手房交易市场进行投资性购房的投资人来讲，会增加二手房的供应量，以此来促进二手房交易市场的活跃性。

### 3 不动产登记制度下房地产经济发展的策略

3.1 我国全部土地实行社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制，在土地交易时由于受到政府的相关限制，我国土地市场存在活力不足的问题，在实施权力登记制环节中，对我国政府相关登记部门做出了更为严格的要求。为了使行政管理工作得以正常开展，我国政府部门应进行相应改变，可以借鉴一些国外先进国家的做法，由公证机构负责签订合同，并合理引入保险制度，不动产登记机构向保险公司支付一笔保险费用，投保关于不动产登记的职业责任险，将登记机构因登记错误导致的赔偿责任纳入保险范围，进而降低诉讼成本，受害人通过保险赔付程序获得赔偿，无须直接向侵权行为人主张权利，同时还可以有效转移登记机构工作中的风险。

3.2 引入不动产单元概念，促进房地产信息实现科学登记、信息共享引入不动产单元的概念，更好构建房地产登记的数据信息基础。不动产单元是指不动产的唯一身份编码，是由7层28位结构组成。能锁定不动产的所有产权归属方面的准确信息，有效提高不动产登记的质量，减少产权存在交叉、冲突等情况，提高不动产登记的公信力，保障权利人合法的不动产财产权和交易权，让人们不动产有更加直观和重视的感受。不动产单元在登记制度执行中，能有效减少登记流程，提高登记效率、降低登记成本，提高房地产登记信息的准确性和可靠性，更加便于后续对房地产登记信息的挖掘和利用。不动产单元信息是房地产信息最权威的数据，在形成覆盖全国的数据共享系统后，能促进不动产管理进入一个全新阶段，为房地产经济发展提供更好的技术支撑。同时，不动产单元信息的准确可靠性，将为不动产的交易安全提供保障，为建设社会征信体系提供有力的支撑。

3.3 不动产登记整体体系的全面升级和优化，能够确保房地产行业稳定的发展，同时能够有效确保我国的土地资源得到合理的应用。从后者来说，我国土地资源的合理应用和科学规划事实上是推动房地产经济向着可持续发展方向进发的基础性工作，资源价值的全面挥发，

可以减少土地浪费的现象发生。只有在此基础上进行建设工作，才能够持续的获得房地产经济提升。所以优化升级不动产体系规划重点在于与房地产经济发展的基础和核心相结合，经过标准化的管理模式，进一步发挥该制度在房地产经济之中的优势。相关部门应当结合房地产经济和不动产登记实施过程中存在问题，开展相应的监管活动，不断提升管理效率。在优化土地资源利用利益的前提下，房地产经济在市场上不断流通，满足人民群众的需求。<sup>[6]</sup>上文中提及不动产登记应当与信息技术相联通，这符合我国信息技术时代下各行各业的发展趋势。但应当注意，不动产信息在录入数据库后应该保证数据库的安全系数，不动产信息在行业运营之中属于保密级的存在，所以数据信息应当确保不被攻击遗失。建立风险预警模型，防止在登记过程中多条数据的重复输入。

结束语：不动产统一登记制度对于房地产经纪市场有着极高的促进影响，其整体的影响作用主要是通过长期的施行和推广以及宏观调控手段来实现，虽然不会在短期内对房地产经纪造成过大的动态波动，但对于房地产供需量和交易量以及二手房交易以及农村房屋的混乱管理都会产生一定的规范化作用，这也是当前房地产经纪市场规范化的必然趋势，其整体的推行力度和效果对于房地产经纪市场的健康可持续发展有着极为重要的价值。

#### 参考文献：

- [1]王小玲.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略[J].住宅与房地产,2021(2):11-12.
- [2]李磊,于明明.动产和权利担保统一登记制度的构建:兼与不动产登记制度的对比[J].征信,2021,39(3):88-92.
- [3]贾康,郭建华.新时代包容性房地产经济制度构建研究[J].中共中央党校学报,2018,22(2):119-128.
- [4]林雪.不动产登记对房地产经济的影响和研究[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2021(08):76-77.
- [5]高勇.不动产登记制度对房地产经济的影响和策略[J].现代企业,2021(05):81-82.
- [6]赵健.不动产登记对房地产经济的影响探讨[J].环渤海经济瞭望,2021(05):54-55.