

# 不动产登记对房地产经济的影响分析

陈清彬

重庆市铜梁区规划和自然资源信息中心(区规划和自然资源档案馆) 重庆 402560

**摘要:**在我国经济发展快速发展的大环境下,初期不动产登记制度的系统漏洞和缺点早已持续呈现,例如各自为政、反复备案与职责重合等管理上的问题不断发生。针对这一具体情况,国务院令在2013年关键推行不动产登记规章制度,催促房地产行业备案个人行为慢慢标准,有效。除此之外,该体制的中心主旨为加强对房权证当事人的合法权益的维护力度,确保不动产交易时具有充足合理合法与公信力。文中就不动产登记体制的颁布对房地产经济有什么影响开展简略论述剖析,旨在毛遂自荐。

**关键词:**不动产登记;房地产经济;影响

## 引言

房地产经济是市场经济体制不可或缺的一部分,房地产行业造就了非常大的经济收益。在房地产业发展中,房地产经济包含房产经济和房地产业发展两部分。房地产业的种类与房屋产权的所属十分复杂,以至各类问题高发,不益于时代的发展。因此,有关部门设立了不动产登记规章制度,选用强制性法律制裁标准房地产业,以避免房地产业发展中的潜在性风险。但是,房地产业发展趋势过度快速,加上房地产业发展中新的问题层出不穷,在一定程度上影响了不动产登记体制的全面落实。因而,相关负责人必须十分重视不动产登记工作中,深入分析不动产登记对房地产经济的影响。

### 1 不动产登记和房地产经济概述

在房地产行业高速发展的今日,开展法律工作的高效健全,提升不动产登记高效率,标准房地产行业个人行为,降低房地产行业的违规操作。从短期内权益来说,会让房子价格导致一定程度的影响,可是却发展方向的角度看,不动产登记对房地产行业有更加长久的影响。

在开始开展不动产登记以后,需要结合房地产行业现状登记信息相关工作的数据化管理。不动产登记也不会对房子价格导致直接地影响,却会从别的视角,呈现对房产价格的间接性影响。政府部门颁布不动产登记的有关文件,并不是只求提升财政总收入,更是为了开展房地产业的规范化管理。开展不动产登记可以提升提供服务的管理方法力度,合理确保不动产权利人的依规利益,保证不动产权利得到充分确保,在房地产业的建设中,保证产权年限进行合理转交,可以提升房地产业的保证力度。例如在开展房地产税的征收工作时,以不动产登记为最主要的主要工作,不动产登记是房地产行业持续发展的法律法规保障体系。不动产登记能够

加强规范买卖交易高效管理,选用不动产登记体制之后可以确立标准房地产业供需必须提升管控力度,同时也可以推行比较完备的二手房监督检查工作。想要实现房地产行业的高效管理,提升房地产市场管理方法力度,地方政府要提升房屋空置率的监管力度,要综合考虑不动产登记对房子价格所造成的影响,在开展实际工作环节中,要完善管理机制,维持房地产行业的平衡状态,提升房地产经济的安全性管理能力,保持稳定发展趋势,为以后发展趋势提供制度保障。

### 2 不动产登记对房地产经济的影响

#### 2.1 对市场价格的影响

随着社会主义经济市场的快速发展和房价的剧烈波动,部分地区的房价呈现出上涨趋势,政府应根据影响房价的各种因素合理调整市场供求。当前,房地产登记并不是政府部门调整房子价格,反而是推动房地产市场秩序合理产生。从能力来看,不动产登记可以更好的维护投资者的资金安全,推动在我国房地产市场健康稳步发展。不动产登记为以后住户缴纳房产税和房地产税带来了服务支持。如今不动产登记对住户影响非常大,很多人都认为推行不动产登记规章制度会让不少人卖出自己的不动产,但这群人终究只不会很大一部分,难以对房地产经济造成很大影响。

#### 2.2 对房屋买卖中介的影响

房地产行业属于暴利行业,许多房地产开发商前期如潮水般涌进,房地产市场起伏比较大。一些房产中介交易渠道不合规,通常欠缺法制观念,没法合情合理地为用户提供房地产业信息,扣除对应的交易租赁服务费用,十分不益于整个市场的标准化发展趋势。

在我国根据实行不动产登记规章制度,达到标准房地产市场的目地,高效地守护着人们合法权利。不动产

登记规章制度能改善不动产买卖的现状,可作为不动产中介公司营销和租用义务追踪的参照。不动产登记规章制度能有效标准不动产销售业务和租用,归纳各个地区的不动产买卖,产生统一的信息管理与备案服务平台。统一管理房产交易、备案、审核等各类步骤,撤销传统式低效能申请办理、审核等各个环节,使房产交易中介工作分外简易便捷,完成信息化、数字化发展趋势。当然这个在一定程度上严重影响中介的经济收益但还能起到高效的导向作用完成房产买卖中介行业不断身心健康标准的高速发展

### 2.3 整体影响

不动产登记的股票下跌,能给房地产业带来很大的不良影响,直接关系顾客的心理状态,减少顾客的购买欲。庆幸的是,这一阶段不会很长。由于不动产登记的落实必须很长一段时间,但是对住房没有影响,不会对不动产市场经济体造成影响。随后,政府部门给出了不动产统一登记制度。关键并不是为了房价调控,反而是确保房地产业每个人、全部权益人及其房地产开发商得到就在合理合法权威性法律权益,总而言之,施行房地产业统一备案规章对房地产业是百利而无一害的。比如,将房地产行业的全部信息记录出来,使全部房地产开发商分享信息,不但可以妥善处置业内信息不一样等现实问题,并且可以有效的充分发挥房地产市场信息的清晰度,在房地产开发商中间构建公平公正合法合规竞争态势。

### 2.4 对房地产市场调控的影响

在我国房地产行业通过30年迅速发展,存在一定的泡沫塑料。近些年,我国愈来愈关心房地产业社会发展,数次明确提出“房子是用来住的,不是用来炒的”房地产行业的精准定位。可是我国地域辽阔,每一个城市的社会经济发展、人口数量、自然环境等各个方面要素都不一样,房地产市场管控务必遵照城市现行政策的原则,政府部门管控房地产市场必须了解房地产权属数据信息和支付等信息。根据不动产登记,全国各地住房备案数据信息完成网络共享,我国能通过统一信息管理系统把握全国各地总量、新增加住房总数和支付状况,总量住房供给量少、住房成交量强的城市,我国能通过提升住房商业用地供货,提升新建住房供给量反过来,针对总量住房供给量大、交易量惨淡的城市,能够减少新增加住房商业用地供货,降低新建住房供给量,稳定市场预期,降低房地产市场大幅度起伏。

## 3 不动产登记存在的问题

### 3.1 不动产登记法律法规的宣传和执行力度不够

《物权法》第九条要求:“不动产物权的开设、变动、出让和解决,经依规登记,产生法律效力;没经登记,不出现法律效力,但法律法规另有约定的除外。”在现实生活中,由于相关的法律法规宣传不到位,有一些购房人觉得只要签订了买房合同,就获得了房屋的产权年限,而有些甚至觉得只要搬进去住,占据房屋的所有权,房屋是自己的了。但是按照相关规定,所述二种情况并没有获得房屋的使用权,因而,一些不诚实守信房屋转让方将刚出让但并未办理不动产转移登记的房屋再度售卖,造成一房二卖,若后签订买卖协议的购房人先去不动产登记组织办理了房屋迁移登记,则先签订买卖协议的购房人无法获得房屋的使用权,严重影响先签订买卖协议购房人利益。除此之外,也有一部分全额付款选购新建商品房预售房的居民,由于对相关法律法规不太熟悉,在房地产业开发企业帮其办理预售合同备案后,未规定开发公司办理商住楼预告片登记,且不动产登记组织也并未规定房地产业开发公司务必办理预告片登记。因而,在商住楼项目建成后,开发公司将这个房屋出售给第三方,若第三方优先办理不动产转移登记,则按照相关规定此前已签订预售合同的购房人无法获得房屋的使用权,使购房人蒙受损失。

### 3.2 不动产登记办理效率不高

尽管国内各地早已完成了房地一体的不动产登记规章制度,可是不动产登记与房屋买卖无法有机结合。在一些地方,购房人在办理不动产登记之前也必须到房屋买卖单位办理买卖协议的网签备案或备案手续,无形中增加了房屋交易彼此之间的做事成本费。除此之外,一些地方因为历史时间房屋、土地资源登记数据信息没完成融合,造成不动产登记平台在办理房屋迁移登记服务时,仍然需要补报数据信息,有些甚至要进行工程测量的检测或调研,严重危害工作效能,使登记业务流程办理时间延长,提升做事经济成本。

## 4 不动产登记影响下的房地产经济发展策略

### 4.1 构建信息平台、确保交易稳定

房地产业是促进房地产经济的性基本建设,房地产业作为一种特殊产品,具备产品的二重性、实用价值与价值。现阶段,在我国存在房地产业交易与登记不相干的孤岛现象,在房地产业自由化环节中,因为有关规定却不规范化,还存在着一些问题。房地产业交易是一种高危买卖交易活动,假如人或单位事前对法律法规有一定的误会,交易中会员费比较多人力物力资产通常会在一定程度上提升买卖交易使用价值。因而,务必进一步规范房地产业登记规章制度,进一步规范房地产业交易,才

能让在我国房地产业更为稳定地不断前进。还要继续推动房地产市场身心健康运作，一切都是确保众多工作人员的权利，在我国持续融合房地产业登记规章制度。在融合环节中存在一定难题，如现行政策统筹规划核心理念不健全，房地产交易整个房产登记体制的工作部门被切分。在彼此防护的情形下，侠客需要去做事，通常需要各自申请注册2个单位。因而，目前很多政府部门对话框虽是一边倒的，但同一个对话框接收信息、整理资料，延长了房地产交易的时间轴。在房地产交易环节中，登记规章制度需对房地产交易活动开展合理安排，防止中后期可能发生的难题生活中的矛盾，确保总体活动的顺利开展。能够创建交易网站，在这个交易网站上有关部门要高度重视基本建设，产生共同进步的方式，提高信息共享实际效果。

#### 4.2 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

引入房地产业单元这个概念，能够更好地搭建房地产业登记的信息信息。房地产单元就是指房产唯一真实身份编码，由7层28位构造构成。鉴别房产全部产权归属的精确信息，合理房产登记品质，降低产权年限存有交叉式、矛盾等状况，确保房产登记公信力，确保产权人合理合法的不动产财产权利和交易权，使其对房产有更为形象化和高度重视的体验。房产单元在登记制度的执行中，可以有效的降低登记步骤，减少登记高效率，减少登记成本费，提升房产登记信息的准确性稳定性，有利于后面房产登记信息的发掘和运用。房地产业单元信息是房地产信息最专业的信息，在产生遍布全国的信息共享系统软件后，房产管理能够迈上新台阶，为房地产经济发展趋势提供良好的技术保障。与此同时，房地产业单元信息的精确稳定性，为房地产行业的资金安全保驾护航，给社会征信的反映基本建设给予有力保障。

#### 4.3 不动产登记与房地产经济的协调发展

不动产登记工作已经充分说明了现阶段房屋不动产所具有的变动性及其不能移动化特点，因为这便对房屋的使用权及其所属支配权明确带来了重要环节。以以上特点为基础所开展的剖析环节中，可以发现不动产自身与此同时也拥有很明确的多元性特点，因而，在不动产登记时对于产权关系开展清楚定义是有着十分重要意义的。从现阶段的房产情况来看，开展不动产登记相关工

作的目的是为了切合国家和政府对房地产市场而进行的宏观经济政策，对于房屋价钱进行合理的操纵。针对二者而言，根本不存在单向性及其必然趋势的关联，那如果依照经济学原理展开分析得话，可以发现房屋的价钱自身也会受到房屋供给与需求的直接关系。并且对于房地产登记而言，关键目地并不仅仅是给房地产税征收打下基础，另外还具备别的的功效和价值。若才是真正根据不动产登记工作意义为导向，那样不动产合理合法备案环节中，承租人自身的合法权益也会受到巨大水平的保证。针对不动产登记工作中而言，关键的目的在于对产权性质及其产权归属情况进行处理，在处理的过程当中主要是根据现行的相关法律法规，随后在这个基础上使房产市场买卖交易纪律可以更加平稳。此外，针对不动产登记工作中而言，还可以使二手房屋网络资源获得巨大水平的提升，并将房屋的住房率提升上去，减少现阶段房地产市场里的房屋出租率。最后还是最关键的就是不动产登记能使现阶段房地产市场的高速发展纪律及其健康状态大大提高，使政府部门所开展的经济调控政策及对策能拥有更为基本的保证。

结束语：不动产统一登记制度针对房地产经纪销售市场拥有非常高的推动危害，其整体上的危害功效主要是根据长久的实施与推广及其宏观经济政策方式来完成，虽然不能短时间对房地产经纪导致过大动态性起伏，但是对于房地产业供求量与成交量及其二手房交易及其乡村房屋的错乱管理方法都是会产生一定的规范性功效，那也是现阶段房地产经纪销售市场标准化的大势所趋，其整体上的实行力度实际效果针对房地产经纪市场身心健康可持续发展观拥有至关重要的使用价值。

#### 参考文献

- [1]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(8):76-77.
- [2]商桂华.基于与房地产经济互动视域的不动产登记制度完善策略[J].商讯,2021(9):165-166.
- [3]何英昌.不动产登记对房地产经济的影响探析[J].山西财政税务专科学校学报,2020,22(4):52-55.
- [4]赵秀容.不动产登记制度下房地产经济发展思路探讨[J].今日财富(中国知识产权),2020(7):8-9.
- [5]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.