

# 不动产登记对房地产经济的影响和研究

姜小河\*

邵阳市不动产登记中心 湖南 邵阳 422000

**摘要:** 不动产登记可以更好地帮助我国政府了解当前的不动产市场,并帮助政府根据相关数据制定适合我国国情的不动产行业规范,从而解决人们的住房问题,进而深入研究探讨房地产经济的发展对社会经济的影响。文章首先就不动产登记对当今社会发展的影响进行了叙述,然后对房地产发展给社会带来的益处进行了具有针对性的阐述。

**关键词:** 不动产登记; 房地产经济; 影响

**DOI:** <https://doi.org/10.37155/2717-557X-0209-22>

## 引言

我国房地产行业在自身发展过程中需要有不动产登记制度作为调节和控制手段,因此对于房地产经济的发展来说,不动产登记制度意义非凡,它能够实现对整个房地产行业的多端调控。实行不动产登记制度能够把房地产经纪领域的各项资源进行统筹分配和合理利用,提高信息的对称性,为我国房地产经济的发展提供数据支持,让我国房地产经济形势得到不断的完善。但是传统的房地产经济发展过程中还是存在着一些问题,配套制度的建设也不是很完善,为了响应国家法律对物权的规定,房地产行业采用统一登记的办法,维护不动产所有人的法律权利。本文围绕着不动产登记对房产经济的影响展开论述。

## 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。

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本职工作,不动产登记是房地产行业发展的法律保障措施<sup>[1]</sup>。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

随着社会主义市场经济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,不动产登记不是政府对房价的调节,而是促进不动产市场秩序的有效形成。从机构层面来看,不动产登记可以更好地保护交易者的交易安全,促进我国不动产市场的健康稳定发展<sup>[2]</sup>。

\*通讯作者:姜小河,1974.5,湖南武冈市,汉,男,本科,邵阳市不动产登记中心,经济师,中级,研究方向:不动产登记。

## 2.2 加快了房地产市场的交易周转

传统的房产处理制度在进行房屋产权确认时需要进行两个步骤的登记。首先,房屋所有人需要对房屋所对应的土地进行土地使用权的登记,之后再行房屋所有权的登记。在房屋进行买卖转让等操作时,房屋所有人需要到房产管理部门办理转移登记手续,缴纳房屋登记的费用,之后还要去土地登记部门办理土地使用权转让手续,再次缴纳土地登记相关费用。这就意味着一个完整的合法的房地产交易行为需要经过两个不同的部门审批,缴纳两次费用,经过两道手续,造成房地产交易行为效率下降,周期减缓。传统的房屋登记工作办理起来比较复杂,耗费的时间成本比较大,在我国实施不动产登记制度之后,不动产的转让只需要到房产管理部门申请房产税费的缴纳和登记费的缴纳就可以办理完房屋过户手续,把原来由两个部门办理的业务压缩成一个部门,大大节约了办理业务的时间,减小了房屋交易的人力和资源成本。这一制度的实行,让房地产交易市场程序被简化,时间被缩短,某些房屋所有人原来担心房屋手续复杂懒得交易房屋,在新的制度实施背景之下,房地产市场的流动程度有所提高,促进房地产经济的发展效率<sup>[3]</sup>。

## 2.3 对房地产金融的影响

当前我国住房贷款余额总量较大,2018年已达到25.75万亿元。如此巨大的住房贷款余额,若房地产市场不稳定或者崩盘,对金融机构甚至国家经济都会造成巨大影响。《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)规定,已办理抵押登记的债权优先于未办理登记的债权,先办理抵押登记的债权优先于后办理登记的债权。不动产登记可以明晰金融机构与债务人之间的权利和义务,已经办理抵押登记的住房贷款可以实现优先受偿,既保护债权人的利益,同时也促使债务人自觉履行义务,对维护房地产金融市场的稳定产生积极影响。

## 2.4 对房地产市场调控的影响

我国房地产业在经过30年快速发展后,存在一定的泡沫。近年来国家开始越来越关注房地产经济的发展,多次提出“房子是用来住的,不是用来炒的”房地产定位。但是,我国幅员辽阔,每个城市的经济发展、人口、环境等各方面因素各异,因此房地产市场的调控要遵循因城施策的方针,而政府要对房地产市场进行调控,必须掌握房地产的相关权属数据及交易价格等信息。不动产登记使得全国房屋登记数据实现联网共享,因此国家可以通过统一信息管理平台掌握各地存量、新增房屋数量及交易价格,对于存量住房供给量小、房屋交易价格高的城市,国家可以通过增加住房用地的供应,增加新房供给量,遏制住房交易价格的过快上涨<sup>[4]</sup>。相反,对于那些存量住房供给量大、成交低迷的城市,可以减少新增住宅用地的供应,减少新房的供给量,稳定市场预期,从而减少房地产市场的大幅波动。

# 3 利用不动产登记制度促进房地产经济健康发展的策略

## 3.1 优化不动产登记流程,推行“互联网+不动产登记”服务

各地不动产登记机构应加强与房屋交易部门的沟通,通过业务集成实现房屋交易与不动产登记同步办理,减少群众的办事环节,切实解决办事群众多头跑的问题。房地产数据已经整合完成的地方,可以考虑通过与住建、税务、公安、民政、工商等部门进行数据共享,实行“互联网+不动产登记”服务模式。笔者所在城市在2018年已实现与住建、税务、公安、民政、工商等部门数据共享,办理不动产登记所需的数据全部通过部门之间数据共享获取。房屋交易双方办理不动产转移登记可直接在互联网终端申请,全程不需提供任何资料,系统完成交易双方身份认证后,自动审核并记载于登记簿,即时办结并生成电子证照。实现不动产登记“零跑腿”,方便办事群众,节约办事成本,有利于房地产经济的发展<sup>[5]</sup>。

## 3.2 适当降低产权交易与登记过程中的行政干预比例

基于该背景,政府及相关部门一定要明确自身职责定位,紧跟时代的脚步,最大限度地促使行政色彩得到细部调整,转变为服务气息,从插手管理的角度转变为提供服务角度,如此,不仅降低了行政干预的比例,还能让登记工作效率更高。最为显著的改变是不动产登记工作的形式将会得到较大的转变,从原有的生硬管理套路中解脱出来,更为灵活地应对房地产行业市场的动态性变化。同时,从另一个角度来看,房地产企业要想在激烈的市场竞争中占据更多的优势,拥有更强的市场竞争力,就必须跟随时代的发展与进步,借助创新与技术突破让产品得到升级,同时促进融资结构的合理性构建。在客户层面,也应采取具有针对性的手段做好相应的拓展工作。

# 4 结束语

综上所述,对于不动产登记制度来讲,在实施过程中,我国房地产经济会受到直接影响,同时会对整个市场经

济的稳定发展造成一定程度的影响。所以，在不动产登记实施的过程中，要深入分析不动产登记制度的实施现状，并总结工作经验，将不动产登记制度和我国基本国情进行结合，通过长期发展的眼光，对不动产登记制度进行完善与创新。

**参考文献：**

- [1]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(04):52-55.
- [2]宋伟伟.论房地产经济发展背景下不动产登记的作用[J].中外企业家,2020,(18):107.
- [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]尹爱群.不动产统一登记对房地产经济的影响[J].中国房地产,2020,(22):46-49.
- [5]何润东,杨博.不动产登记数据整合技术分析[J].工程技术研究,2020,5(1):95-96.