

# Exploration on the Impact of the Real Estate Registration System on the Real Estate Economy

Jingquan Ge

Natural Resources Assets Trading Center of Shuangyang District, Changchun City, Changchun, Jilin, 130600, China

## Abstract

With the development of society and the improvement of people's living standards, the relevant people have a new demand for housing problems, has caused a great impact on the existing real estate industry, in order to alleviate the problems in the real estate industry and the chaos of the real estate industry, the relevant departments issued regulations, the implementation of the real estate registration system. As a means of real right publicity, the real estate registration system can clarify the nature and ownership of the real estate, effectively avoiding various problems caused by the ownership of the real estate. In terms of real estate economy, the real estate registration system also plays a great role in promoting the housing price, real estate transaction and the whole real estate economy, which requires relevant personnel to strengthen the promotion of real estate registration and promote the development of real estate. This paper starts with the real estate registration system, and briefly discusses the necessity of the real estate registration system and the impact on the real estate economy.

## Keywords

real estate registration; real estate; economy; influence

## 不动产登记制度对房地产经济的影响探究

葛景全

长春市双阳区自然资源资产交易中心, 中国·吉林·长春 130600

## 摘要

随着社会的发展和人民生活水平的提升, 相关群众对于住房问题有了新的需求, 就对现有的房地产行业造成了很大的影响, 为了缓解现阶段房地产行业存在的问题以及整治房地产行业的乱象, 相关部门出台法规, 进行不动产登记制度的实行。不动产登记制度作为物权公示手段, 能够明确不动产的性质以及所属, 有效地避免了因房地产归属造成的各种问题。而在房地产经济方面, 不动产登记制度也对房价、房地产交易以及整个房地产经济有着很大的促进作用, 就要求相关人员加强对不动产登记的推进力度, 促进房地产的发展。论文就从不动产登记制度入手, 浅谈不动产登记制度的必要性以及对房地产经济的影响。

## 关键词

不动产登记; 房地产; 经济; 影响

## 1 引言

在现代社会的发展过程中, 人民的生活水平得到了长足的发展, 所以越来越多的人开始进行房地产的购买, 由此就推动了房地产经济的快速发展。但是在现阶段的房地产经济发展过程中, 房地产的产权所属以及房地产性质方面的规定存在一定的缺陷, 而且相关制度也不完善, 就导致房地产经济市场存在产权不明, 性质错用等一系列问题, 对于房地产经济的发展极为不利。鉴于此, 相关部门就着手进行不动产登记制度的推进, 力求在短时间内将现有的房地产进行意义归类并且和产权人进行对应, 以避免在交易过程中可能存在的隐患。不动产登记制度的推进在很大

程度上缓解了现阶段房地产的乱象, 但是相关制度在推进的过程中也存在一定的问题, 这就要求相关部门要着重解决不动产登记方面的问题, 用来促进房地产经济的发展。

## 2 不动产登记制度与房地产经济概述

### 2.1 不动产登记制度概述

现阶段社会的快速发展带动了房地产行业的迅速兴起, 但是由于缺乏相关制度的制约, 房地产行业的乱象也很严重, 不仅对于房地产经济市场造成了一定的影响, 还会严重影响相关购房人员的经济效益。为了对中国的房地产发展进行规范, 促进其更好地发展, 相关部门就开始推进不动产登记制度。不动产登记为物权法中的重要制度, 是指经权利人或利害关系人申请, 由国家专职部门将有关不动产物权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实。其本质上为产生司法效果的事实行为而非登记机关的行政管理行

【作者简介】葛景全(1974-), 男, 中国吉林长春人, 本科, 中级经济师(房地产), 从事不动产登记研究。

为<sup>[1]</sup>。对于不动产的登记制度来说,现阶段主要有契据登记制、权利登记制和托伦斯登记制三种模式,这三种登记模式各有优缺点,相关部门在实行的过程中应该根据实际需要选择合适的方法进行登记,以保证房地产行业的发展和规范。

## 2.2 房地产经济概述

在经济的发展过程中,由于住房是所有人的生活必需品,加上近年来中国的快速发展,就推动了房地产行业的快速发展,而房地产经济就是指以房地产为对象,即围绕房地产的生产、分配、交换和消费所发生的人与人之间的经济关系,是房地产经济关系与房地产生产力的有机结合。对于房地产经济而言,其主要流程包括房地产生产、房地产流通和房地产消费等层面<sup>[2]</sup>。而随着房地产行业的迅速发展,房地产经济已经成为现阶段社会经济发展的重要组成部分,对社会的发展具有重要的推动作用。

## 2.3 不动产登记制度和房地产经济之间的联系

房地产既是一种客观存在的物质形态,也是一项法律权利。前者是指房产和地产的总称,包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。法律意义上的房地产本质是一种财产权利,这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利,如所有权、使用权、抵押权、典当权、租赁权等,房地产经济就是在这些基础上发展起来的进行房地产交易的经济行为。而随着房地产行业的快速发展和政策的缺失,2008年以来房地产经济开始畸形发展,已经严重影响了城市化进程和相关居民的生活,就需要相关制度进行保证。不动产登记制度就是为了明确房地产归属以及规范房地产经济交易流程而出台的相关法律法规,对于稳定房地产的发展具有重要意义。

## 3 不动产登记制度的重要性

### 3.1 完善房地产的产权归属

在房地产的发展过程中,由于历史遗留问题,有相当一部分人对于自身的房地产没有享有产权,就导致其在房地产的流通过程中受到了很多的阻碍,还会严重制约房地产行业的发展。不动产登记制度作为将有关不动产权及其变动事项记载于不动产登记簿的事实,能够使得相关不动产在包括产权确权在内等方面的信息更加完备。而且随着现代化的发展,不动产登记在信息化技术的推动下,已经实现了动态登记、联网以及适度开放查询等功能,这样一来,就能够在发展的过程中使得不动产交易安全性得到提高,避免因信息缺失、产权不确权、查询困难等原因而产生的交易风险,在很大程度上完善了不动产产权<sup>[3]</sup>。

### 3.2 保护了产权人的权利,提升政府的治理效率和质量

对于房地产而言,其经济的发展就是房地产的流通,房地产作为货物进行售卖的过程中如果相关主体不明,就会对产权人造成很大的影响。不动产登记制度是对房地产主体的确定和法律保护,这样一来,就避免了房地产交易过程中

的产权交叉和冲突问题,保证了在交易过程中产权人的权益。然后就是能够加强政府的办事效率和质量。传统的房地产交易在发展过程中由于缺少相关法律的制约和规范,存在很多的乱象,就会产生很多纠纷,想发个部门在进行处理的过程中就会由于缺乏依据而效率低下。通过不动产登记治理,就能将资源进行整合,相关纠纷出现时,就能快速地查询相关房地产信息,并在第一时间进行处理,这就在很大程度上促进办事效率的提升,减少了政府行政成本,对提升政府的办事效率和质量有重要的帮助。

## 4 不动产登记制度对房地产经济的影响

### 4.1 影响房价

对于房地产经济来说,房产价格的不断增长,已经严重影响了居民的生活。但是对于居民来说,房地产又使他们不得不进行房地产的购买,这就造成了一个死循环。不动产等级制度的推进,明确规定公务人员财产申报并且要进行公示,就在一定程度上影响了通过房地产市场渠道进行贪污受贿的通道,就制止了部分官员的收受贿赂的行为和需求。这样一来,就降低了相关人员可能存在的房地产投机行为,房地产房源变多,相关消费者就会待价而沽,减少购买欲望<sup>[4]</sup>。而从宏观角度来看市场需求、人口数量、人均收入等因素也会对房价造成影响,不动产等级制度规定个人所拥有的房产数量越多,所需要缴纳的税费也越多,也放宽了房源,有利于房价的降低。

### 4.2 保证了房地产经济交易过程的效率和安全

对于房地产经济而言,房地产涉及的金额巨大,一旦发生经济纠纷,就会对相关人士造成很大经济损失,所以在进行房地产交易的过程中,就要保证其安全性。但是在不动产登记制度实行之前,相关的房地产在产权、性质以及房地产定价方面都缺乏相关规定,就导致房地产在经济交易的过程中存在一定的问题。不动产登记制度明晰了不动产的归属,这样就在交易的过程中减少了权属纠纷,降低了交易风险,一定程度上保证了房地产市场交易的效率和安全。

### 4.3 有利于房地产金融市场的发展

现阶段的房地产经济发展过程中,由于房地产涉及的金额巨大,市场准入门槛较高,就到相关企业想要从事房地产行业变得十分困难,不利于房地产经济市场的发展。而不动产登记制度的不完善,就在很大程度上影响了抵押融资成效,不利于企业进行融资,也就增加了企业进行大规模业务开展的难度。通过不动产登记制度的推进,一方面,完善了企业的融资渠道,降低了融资要求,就让相关中小型企业有了发展空间,促进了房地产经济的发展。另一方面,不动产登记制度还完善了房地产抵押登记收费标准,降低交易成本,助推中小房地产企业融资,促进房地产市场的有效竞争。

## 5 结语

房地产经济作为社会经济发展的重要组成部分,已经

成为重要的国民经济支柱，但是房地产行业的快速发展也留下了严重的隐患，就需要通过不动产登记制度进行问题的解决。推进不动产登记制度，能够稳定房价、保证交易的安全和效率以及促进房地产融资市场的发展。进而促进房地产经济的规范发展。

#### 参考文献

- [1] 袁博.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨[J].商讯,2021(12):165-166.
- [2] 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.
- [3] 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.
- [4] 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(9):21-22.