

不动产登记制度下的房产经济发展策略研究

■ 顾耀熙

(定西市自然资源局定西市不动产登记事务中心, 甘肃 定西, 743000)

一、引言

不动产具有不可移动性,其具体归属问题较为复杂,因此,需要明确产权关系,做好不动产登记工作,切实明确现阶段我国房地产供需双方的真实情况,让房地产市场越来越透明化,促进房地产行业的健康发展。本文重点分析不动产登记制度下的房产经济发展对策。

二、不动产登记制度和房产经济发展间的联系分析

结合我国现行不动产登记制度的具体落实情况可知,其核心作用并非对房价进行有效调控,两者之间的联系不大,有效落实不动产登记制度,可以更好地确定房产权属,同时,在不动产登记制度的大力支持下,能够为房产税的有序征收提供良好依据。结合不动产登记工作的实际开展情况可知,其核心内容包括土地登记、权属、空间信息和物权保护等一系列内容。

另外,不动产登记工作的合理开展,能保护房地产权的权益,通俗来说,可以从根源上解决不动产的权属问题。同时,站在法律层面分析,不动产登记制度的有效实施可以更好地保护权利人的合法权益,使房产交易更加安全、有序。

三、不动产登记对房产经济发展带来的影响

不动产登记制度作为我国产权制度的重要组成部分,在具体实施中,主要采取系统管理的方法,将房地产相关信息完整发送给利害关系方和权利持有人。而利害关系方和权利持有人需要在正式进行房产登记前,申请有关产权的变更事项。同时,政府部门对变更要求和变更内容需做好明确记录,房地产登记制度的实施,从根本上来讲是为了满足我国社会主义市场经济的发展需求,与人民群众的利益密切相关。因此,为进一步发挥市场经济的基础性作用,在现阶段的发展过程中,必须切实优化和完善房地产注册制度,有效解决房地产注册问题。在实际注册过程中,相关部门需协同合作,按照房地产的类别及其所属的经济领域,由专门的经济管理部门完成注册。随着时间的推移,房地产注册开始出现新的转变,要求所有注册朝着统一的方向发展,逐步向土地资源部门过渡。除此之外,我国国

土资源部和农林部门通过沟通交流,在相互合作的基础上建立了与房地产发展相对应的登记联席会议制度,这在一定程度上提高了房地产注册登记的效率,能为我国经济发展起到积极的推动作用。不动产登记在长期发展和完善中,可以直接作用于我国的房价水平,对维护社会的稳定和谐具有重要作用。相关部门在对制度进行改革和完善时,应始终遵循市场发展规律,从多方面着手,在了解其重要影响因素后,采取有效手段进行精准控制,促进房地产领域的稳定发展。

(一)对房价带来的影响

站在房价角度分析可知,广大人民群众对不动产登记制度较为关注,但是,对具体内容缺乏了解,主要关注新条例的全面实施对现阶段房价带来的影响。影响房价的因素较多,包括人口的聚集程度、外界市场的变化情况及人民群众的基本收入等一系列内容,在调节房价的过程中,受房产税的变化幅度影响较大。不动产登记制度能够对现有制度进行有效优化与改进,而非对房价进行单纯调控。其能对现阶段的房地产发展秩序起到一定的维护作用,防止广大人民群众在非交易阶段遭遇风险。

(二)对二手房带来的影响

在不动产登记制度实施的背景下,产权更加明确。同时,将房产调控政策及时纳入条例范围,可以取得较好的协调与统一效果,建立更加稳定的信息管理平台,这些内容是审判和申请程序简化的核心。当前,不动产权登记制度仍未涉及所有权不明确的房产,因此,在通常情况下,购房者对房地产发展持观望态度。虽然较大规模的购房和投资情况没有同时出现,但是在具体工作中,不动产登记制度的良好实施,能对二手房市场起到良好的规范作用。究其原因,在不动产登记制度背景下,政府针对房地产监管更加严格,可以有效激发投资者和购房人的实际需求,因此,从实际角度分析,不动产登记制度会对我国二手房交易造成较大影响。

(三)对房产经济带来的影响

不动产登记制度会给房地产经济发展水平提升带来一定影响,在较短的时间内,不动产登记制度

的具体落实会对购房人的心理造成较大影响。因此,购房人不会立即购房,主要采取观望态度,而这种心态不会持续太长时间。从国家层面分析,不动产登记制度的有效实施,能推动各个行业的协调发展,促进房产经济的健康发展。

四、房产经济发展策略

(一)影响不动产统一登记制度的主要因素

1. 政府职能部门带来的阻力

长期以来,我国对不动产的管理缺乏科学性,主要采取多头管理模式。不动产是国土和林业的利益来源之一,若没有统一进行不动产登记,便会对政府职能部门的利益起到削弱作用。因此,受利益的驱动,政府职能部门会给房地产经济发展带来一定阻碍。

2. 法律法规层面存在阻力

当前阶段,我国不动产登记的有关法律法规存在一定缺陷,影响法律法规效力的有效发挥。虽然现阶段的有关机制较为完善,但是在具体落实过程中,制度不够细化,无法有效实施。

3. 信息化平台建设存在阻力

在信息化时代发展背景下,在实际管理工作中的计算机网络技术与信息技术占据重要地位。在不动产登记工作开展期间,相关细节可利用信息技术与互联网平台来完善,实现信息的有效统一,但是,从实践角度来看,不动产登记工作的信息化水平有待提升,有关人员需要结合不动产登记工作的具体开展情况加强信息化平台的开发与建设,切实提高不动产登记质量。

4. 测绘技术层面存在阻力

在测量技术标准层面,尚未形成统一规范,由于测绘技术标准不够统一,因此使得不动产登记工作面临诸多难题。为实现不动产登记的统一化,有关部门需对既有规范与标准进行完善。

(二)实现登记信息的有效共享与保护

不动产属于私人财产,具备一定的隐私性。在不动产登记工作中,需要对不动产登记信息进行有效共享与保护,具体内容如下。

第一,构建稳定的信息平台与查询服务机制,针对现阶段的不动产登记信息平台进行优化,不断提高其规范性,进一步明确主客体的具体范围,实现各类新消息的实时共享。

第二,不动产登记部门之间要保持横向联系,切实实现信息共享。采取该方式,不仅可以助力不动产登记资料的快速检索,而且可以显著提高审核

登记工作的效率。

另外,在不动产登记工作中,有关部门应加大对登记资料查询主体的限制力度,规定只有权利人和有关授权人拥有查询和复制不动登记资料权利,进而实现不动产资料隐私的有效保护。同时,有关人员需对不动产信息进行保密。

不动产登记信息平台既属于公开查询系统,又属于政府工作平台,利用此信息平台,不仅可以满足不动产登记业务的发展需求,而且可以在技术层面提高不动产登记工作质量,加强多个行业主管部门之间的业务联动。不同部门之间可以保持互通,实现登记信息的有效共享。由此可见,构建全国统一的不动产登记信息平台,可以实现登记信息的有效共享,对行业监管起到良好的支撑作用。

不同部门之间可以共享具体的登记信息,因此,在不动产登记信息平台的支持下,有关部门可以快速查询与验证相关信息,实现信息的有效共享。同时,在不动产登记信息查询服务系统的大力支持下,可以此为依托,构建更加稳定的不动产信息查询服务体系,为权利人、利害关系人,以及获得权利人同意的单位与个人提供优质的信息查询与下载服务。

(三)有效调整房地产运营机制

在不动产登记制度推行的背景下,要想推动房产经济的快速化发展,有关部门需要对房地产运营中心进行有效调整。结合房地产开发情况,开发商需要加强产品设计,根据制度变化有效调整房地产运营机制。对开发商来说,获取土地所有权后,通常会进行产品设计,做好相应的施工准备等一系列工作。对传统房地产开发商来说,无论是开发还是经济运营,均需要围绕产品进行优化设计,并根据制度需求及市场经济的发展情况,加大研发投入,科学调整房地产运营核心,针对产品进行综合性分析,推动我国房地产经济的健康发展。

在不动产登记制度的实施背景下,房地产开发商需要将产品运营和维护工作作为重点内容,根据客户的具体需求加大产品运营和维护力度,在满足广大客户实际需求的基础上制订更加完善的客户维护机制。同时,房地产开发商应树立良好的品牌形象,使消费者在消费期间更好地感受周围环境的变化,提高其满意度。例如,在房地产运营期间,房地产开发商提前了解消费者的实际需求,并以此为重要基础,采取科学方法,提升其消费意识,进而推动我国房地产经济的健康、可持续发展。

当前,我国不动产登记工作以土地登记为重点内容,这表明现阶段的各项体制更契合社会经济发展需求。近年来,国家有关部门越来越重视不动产登记工作,同时加大监督力度,实现资源的有效整合,同时成立有关部门,在不同区域成立登记中心,以充分满足不动产登记工作的实际需求。另外,加强不同部门之间的有效合作,可以实现不同部门之间职能的有效衔接,对提升电子档案与纸质档案的相通性起到重要作用,避免在不动产登记期间出现丢失与遗漏的现象。

(四)有效淡化产权交易与登记的行政性

我国全面落实土地所有制,政府部门负责对相关土地交易活动进行有效控制,这会为土地市场活力激发带来一定影响。落实权利登记制对政府登记部门提出了更高要求,因此,政府登记部门应对权源实质性进行严格审查。这项任务的工作量较大,容易出现错误,一旦出现错误,将由政府部门负全部责任。为显著提高行政管理水平,政府部门需加大改进力度,由公证机构签署契约,在不动产登记环节,以政府公证的权源作为重要登记依据。另外,以登记保险制度作为重要基础,保险公司主要负责具体的登记错误赔偿。

结合现阶段我国土地管理的要求可知,在经济管理层面,提升房屋登记与土地登记的统一性,能够取得较好效果,有关部门需根据土地资源类型,详细分析具体的登记信息,在现有基础上实现数据之间的良好衔接。为防止发生重复登记或其他异常状况,在土地资源登记期间,有关人员需遵守标准要求,为后期的房屋登记与土地登记提供良好条件。

(五)提升房屋登记和土地登记的统一性

为全面推动我国房地产经济的稳步发展,有关部门需提升房屋登记和土地登记的统一性,以土地登记为重要内容,加强对不动产的有效管理,将不动产登记功能有效整合起来,加强房产机构和土地资源机构之间的有效合作与交流。同时,对土地资源和房屋权利进行整合,切实提升各类数据信息的合理性与精确性,显著减少重复登记行为。

另外,在土地资源登记工作期间,有关人员需认真按照规定要求完善现有机制,实现资源和房屋权利的有效统一,提高数据衔接质量,以获得较好的实施效果。

(六)房地产企业的“突破”发展策略

1. 产品的有效突破

所谓产品突破,是指结合客户的实际需求,以

及客户的具体生活方式,设计出合理产品,并对产品结构进行有效调整。

2. 融资结构的有效突破

在以往的融资过程中,主要以债作为核心内容,渠道较为单一,但是,随着金融创新水平的不断提升,不动产金融特性越来越明显,商业银行和保险,包括后面互联网金融与资产证券化的出现,使融资逐渐呈现出市场化与多样化的特性。因此,企业需要对现有的金融结构进行优化,推进融资结构的全面突破,进一步降低资金成本。

3. 客户运营层面的突破

以往,房地产企业主要以土地、产品为核心,以此获取土地、产品设计、房屋建设与销售资源。但是,在不动产登记制度推行的背景下,房地产企业需要以客户的实际需求作为核心内容,加强运营管理力度,有效维护客户权益,打造良好的品牌形象,让客户真实感受到生活方式的变化,为客户提供更加优质的服务。有关人员需加大引导力度,提高客户的参与热情,和客户保持密切联系,共同营造一个温馨、舒适的生活环境。

五、结语

综上所述,本文主要对不动产登记制度下的房产经济发展策略进行研究,如实现登记信息的有效共享与保护、有效调整房地产运营机制、有效淡化产权交易与登记的行政性、提升房屋登记和土地登记的统一性等,以期适应我国房地产经济的实际发展需求,为相关人员提供一定的帮助和借鉴。

【作者简介】顾耀熙(1984—),男,甘肃定西人,本科,助理工程师,定西市自然资源局定西市不动产登记事务中心,研究方向为不动产登记、工程系列。