

不动产登记与房屋交易管理的探讨

李少峰¹ 刘书南²

1. 绍兴市自然资源和规划局上虞分局 浙江 绍兴 312300

2. 浙江臻善科技股份有限公司 浙江 杭州 310005

【摘要】：随着社会的不断发展，我国的各项管理制度也在不断完善，不动产登记就是政府加大监管力度的一种重要方式。而不动产登记与房屋交易之间具有紧密联系，在政府加强一体化管理的过程中，房屋交易与不动产登记关系的处理成为了一个重要问题。本文从房屋交易和不动产登记的具体含义入手，详细分析了实际工作中需要注意的具体事项，并根据实际情况，提出了正确处理两者关系的具体策略，为房屋交易和不动产登记一体化工作的开展提供了支持。

【关键词】：房屋交易；不动产登记；关系；处理

引言

随着我国社会经济高速高质量稳定发展，城市化建设步伐也在加快。基于此，我国人民对于建筑工程的质量要求和数量也在逐步提高。通过对房屋交易量进行统计分析，近几年一直处于不断增加的趋势。国家也给与不动产登记和房屋交易产权管理足够的重视，针对性地提出各项政策。因我国各个地区的土地资源管理水平存在一定的差异，未对土地资源的整合进行有效统一。由于信息技术缺乏，导致不动产登记与房屋交易产权管理剥离工作进展不利。房屋作为不动产的重要组成部分，涉及到各种司法问题和利益纠纷，这就导致房屋交易和不动产登记的联系加强，为了加强房屋管理，在房屋交易中，相关人员就应平衡好房屋交易和不动产登记的关系。

1 房屋交易与不动产登记概述

房屋交易。房屋交易也可以称为房地产交易，是交易主体将房地产作为商品所开展的一系列交易活动。房屋交易具有较强的专业性要求，而且交易形式、种类比较多样。

不动产登记。不动产登记是不动产等级制度的统一要求，是一种物权公示方式，是我国加强物权管理的重要形式，对司法监管和行政管理都具有重要意义。当前，不动产登记涉及的内容和部门不断增多，而不动产登记制度要求实施统一化登记管理，这有助于进一步强化不动产登记管理。2013年国务院常务委员会为了对不动产登记工作进行有效整合，推出了相关的政策和指导。改变以往由多个部门完成的不动产登记工作，只有一个部门进行不动产登记。通过信息共享平台，将相关的不动产登记信息与其他部门进行共享。对不动产管理机构进行不断优化，使得不动产登记的效率大大提升。然而，我国还有部分地区采取传统的登记模式，先由工作人员收集对不动产相关的信息，再交由不动产登记部门登

记，再将有关的证件进行发送。

房屋不动产登记。我国居民对不动产投资比较重视，房屋作为一种重要的不动产，受到的关注较多，因此，各相关部门必须做好房屋不动产登记，为行政管理水平的提升和社会稳定发展提供支持。首先，在房屋不动产登记中，具体负责部门可以将部分权力下放，由区域内的管辖机构负责办理具体事项。其次，需要建立统一的登记服务大厅，全面负责房屋不动产登记的各项事务，提高登记效率。同时，相关部门需要积极利用各种手段，不断优化登记流程，加强各环节的衔接工作，促使登记效率和质量不断提升。此外，在统一登记过程中，需要精简登记流程，进一步促进登记效率提升，减轻工作人员的工作量。

2 房屋交易与不动产登记中的主要关注点

2.1 加强虚假行为审查

由于房屋本身的价值和较高的升值空间，很多人通过各种弄虚作假的手段，制造虚假文件，进行虚假交易和登记，以此谋取经济利益，这对房屋交易市场的稳定运行和不动产的规范管理都非常不利。因此，在房屋交易和不动产登记工作中，相关工作人员需要加大对交易行为和房屋交易过程中各种文件的审查力度，一旦发现存在虚假行为，就必须做出相应的惩罚，推动房屋交易市场向着规范化方向发展。首先，工作人员需要明确房屋交易和不动产登记双方的立场，严格审核申请登记人员的身份、证件，确认具体信息，并让申请人完整的填写表格。同时，在对申请人的身份信息进行审核之后，工作人员需要进一步对相关的关联信息和资料进行审核。在此基础上，工作人员应在严格审查相关信息之后，再发放相关权证。

2.2 加大对特殊情况的关注

在房屋交易和不动产登记中还存在各种特殊情况，因

此,在具体工作中,工作人员还需要加大对特殊情况关注,根据具体制度的要求,严格规范地完成自身的工作。由于未成年人、限制民事行为能力或者无民事行为能力的人相关的权利受到一些限制和约束,在房屋登记和不动产登记时,需要按照特殊情况进行特殊处理。一般情况时由符合法律规定的监护人为其代理财产申请、房屋登记等相关事务,而监护人员必须严格履行自身的职责,维护被监护人的相关权益。此外,外籍人员、华侨、港澳台同胞等人员的房屋交易和不动产登记也和内地居民有所区别,需要按照情况对其身份信息和证件进行严格的审查。港澳同胞需要出示内外往来通行证、行政区域护照,台湾同胞需要出示回乡证明。

3 正确处理房屋交易与不动产登记关系的有效策略

3.1 优化健全登记管理机构

房屋交易和不动产登记在传统的行政管理工作模式中,分别由两个不同的部门开展具体的工作,在不动产统一管理制度出台之后,各地政府机关应积极利用各种资源,结合当地实际情况,根据新的制度要求,不断优化、健全机构设置,最大限度的满足人民群众的实际需求,为人民群众的提供便利。首先,两个机构之间需要开展积极的交流与合作,详细分析各自的具体工作内容和 workflows,根据统一管理制度要求,优化工作流程,合理分工,并做好两个部门的具体协调和衔接工作,为工作效率的提升提供支持。其次,在不动产登记一体化制度全面落实的情况下,各地政府机构也需要积极利用本地资源,建立健全的不动产登记一体化机构,由该机构负责房屋的交易和不动产登记的具体工作,这样才能建立一体化的工作模式,为不动产一体化登记管理工作的实施提供支持。同时,各地政府的不同部门需要加强合作,积极为一体化工作机构的建立提供支持,比如,政府需要做好党政、人事管理等工作,住建部门需要加强房屋交易的指导和监管,国土部门需要对不动产登记工作的开展进行指导和监管。此外,需要注意的是,房屋交易和不动产登记工作涉及的内容比较繁多,不同工作内容需要接受不同政府部分的监管,如果将这两项工作分开处理,需要花费的时间较长,严重影响了办事效率的提升。因此,政府部门可以设置统一的办事大厅,将两项工作设置在不同窗口,实施一站式服务的工作模式,这样不仅可以为民众提供便利,还有助于推进政府工作效率的提升。在一站式工作模式中,民众的相关申请、资料的收集、信息的录入等只需要一次就可完成,部门之间可以实时共享信息,这也大大减轻了工作人员的工作量。

3.2 提升对档案和电子信息的管理

有关房屋信息登记簿册的主要作用就是将其记录的数据进行变更,这些房产的簿册主要是由专门的不动产管理部门进行集中的管理。确保房产等交易的能够平稳的进行。在发生产权交易的时候,相关的机构、部门一定要对自身的责任有着深刻的认知,严格按照国家的相关标准进行各项产权交易的工作。当不动产的产权进行变更,管理机构要进行全面的监督,加强整个办理过程的动态化管理,确保维持不动产登记与房屋交易产权管理剥离的连续。房屋登记信息进行移交时,所有有关对不动产咨询的任务都是由不动产登记中心进行,对不动产相关的一些合约的备案、房屋的预售等都有房产交易的相关部门来进行管理。如果是个人的不动产,就有个人向当地的管理机构出具有关不动产的相关的资料,这样才能更好地对不动产实行统一的管理模式。

3.3 提高信息共享效率

在设置统一的办事大厅之后,房屋交易和不动产登记工作的效率可以得到有效提升,这也为政府综合性管理服务工作模式的实施提供了支持。但在实际工作过程中,政府部门还需要充分认识到房屋和不动产信息安全的重要性,在信息传递交流的过程中,需要进一步加强信息安全管理。在传统工作模式中,由于房屋交易和不动产登记的具体工作由两个机构分别开展,房屋交易和不动产信息登记过程本身就存在信息安全风险,而信息管理系统的建立,可以实现信息的实时共享,降低了信息的安全风险,对信息安全管理具有重要意义。同时,由于实现了信息化管理,工作人员在工作过程中,可以随时查阅、审核房屋交易与不动产登记过程中的各种文件、资料和其他信息,这也进一步加强了信息审核力度,工作人员之间也可以互相监督,这样可以有效避免登记、买卖、抵押等情况的重复发生问题。

4 结束语

综上所述,房屋交易和房屋登记是行政管理部门对房屋这种不动产实施管理的两个不同阶段,这两个不同阶段是互相衔接的,不可能分割开来。在这两个不同阶段,房屋的权利关系会发生变化,交易成功后才能开展登记工作,房屋的权利归属才能明确,而通过房屋登记,房屋这种不动产的司法效果才能实现。由于我国各个地区具有不同的管理水平,国家要通过推出相关的政策方针,形成全国统一的不动产登记标准,进而加强对不动产登记管理工作的规范。此外,还需要引入先进的信息技术应用到不动产登记管理工作中,实现不动产登记信息的共享,提高不动产登记与房屋交易产权管理剥离的质量和成效,更好的保障个人的亲身利益,促

进社会经济效益的发展。

参考文献:

- [1] 季峰,曹尉军.推进一体化,打通中梗阻 —— 关于不动产登记提速的理性思考 [J] .上海房地,2017 (7) .
- [2] 乔建新 . 如何正确处理房屋交易和不动产登记的关系 [J].赢未来 ,2017(18):366.
- [3] 宋国选 . 房屋交易与不动产登记——如何正确处理房屋交易和不动产登记的关系 [J]. 中国房地产 ,2017(8):21.
- [4] 李洪海 . 房屋交易和不动产登记的关系与正确处理分析[J]. 青海师范大学学报 (哲学社会科学版),2019(02):29.
- [5] 卢凤军 . 简论房屋交易管理与不动产登记的业务衔接 [J].中国民商 ,2018(6):44.
- [6] 贾广葆.强制公证废止后不动产继承登记风险防范思考 [J] .中国房地产,2017 (4) .
- [7] 周英.深化“放管服”改革 打造“服务型”窗口 —— 常州市不动产登记交易中心全面实现“1115”工作目标 [J] .中国房地产,2017 (34) .