

不动产登记制度下的房地产经济发展探析

解瑞忠

(菏泽市自然资源和规划局)

摘要: 本文对不动产登记制度在房地产经济发展中的作用进行了探析,介绍了不动产登记制度的概念及其发展历程,探讨了不动产登记制度在市场中的作用,主要包括作为市场监管工具、金融工具和税收工具等方面,总结了不动产登记制度下的房地产经济发展途径,通过不断完善和优化不动产登记制度,促进房地产市场的健康发展。

关键词: 不动产登记制度; 房地产; 经济发展; 历程; 途径

Analysis on the Development of Real Estate Economy under the Real Estate Registration System

Jie Ruizhong

Heze Natural Resources and Planning Bureau

Abstract: This article explores the role of the real estate registration system in the development of the real estate economy, introduces the concept and development process of the real estate registration system, explores the role of the real estate registration system in the market, mainly as a tool for market supervision, financial tools, and tax tools, summarizes the development paths of the real estate economy under the real estate registration system, and continuously improves and optimizes the real estate registration system, Promote the healthy development of the real estate market.

Keywords: Real estate registration system; real estate; economic development Course; channel

不动产登记制度是指国家依法建立的,用于登记不动产权利和其他事项的制度。它的目的是保护不动产权利人的合法权益,维护社会公共秩序和经济秩序,促进社会 and 经济发展。不动产登记制度是一个国家不可或缺的重要组成部分,在房地产经济发展中扮演着十分重要的角色。在过去的几年里,中国建立了自己的不动产登记体系,进一步完善了房地产市场秩序。本文旨在探讨不动产登记制度对房地产经济发展的影响及其在市场中的作用。

一、不动产登记制度的概念及发展历程

(一) 不动产登记制度的定义

不动产登记制度是指国家为了保护不动产权利人的合法权益,维护社会公共秩序和经济秩序,促进社会 and 经济发展,依法建立的,用于登记不动产权利和其他事项的制度。它主要包括不动产登记机构、登记原则、登记内容、登记流程和登记结果等方面内容。不动产登记制度的实施,有助于提高不动产信息的准确性、完整性和时效性,保障不动产权利人的合法权益,促进房地产市场健康发展,维护社会和经济的稳定和有序发展。不动产登记制度主要包括以下内容:国家依法设立的不不动产登记机构,主要负责登记不动产权利和其他事项;不动产登记应当遵循权利明确、登记实质和公开透明的原则;不动产登记内容主要包括不动产权利、不动产限制和其他事项;不动产登记流程包括申请、受理、审查、登簿、发证等环节;登记结果是指登记机构依法登记后产生的法律效力,具有排他性和保护力。不动产登记制度的实施,有助于维护不动产权利人的合法权益,促进房地产市场健康发展,保障社会和经济的稳定和有序发展。同时,它也是国家依法行政、推进政府治理现代化和建设法治国家的重要组成部分。

(二) 不动产登记制度的发展历程

不动产登记制度的发展历程可以追溯到中国古代。在古代中国,土地的所有权和使用权模糊,没有明确的土地所有权证

书和不动产登记制度。但在明清时期,随着经济的发展和政治制度的变化,开始逐渐形成了一些土地登记制度。例如,明代设立“田属所”,负责登记土地所有权和交易;清代设立“田监司”,负责管理土地,防止侵占和买卖。

20世纪初,随着近代法律制度的建立和经济的发展,不动产登记制度逐渐成为法律制度的一部分。1949年,新中国成立后,国家开始逐步建立不动产登记制度,并且在1986年颁布了《不动产登记暂行条例》,建立了现代化的不动产登记制度体系。

21世纪以来,中国加快推进国土空间治理体系和城乡规划体系的建设,提高不动产登记工作的精度和效率,推进全国不动产统一登记工作。在2019年,全国不动产统一登记正式启动,实现了不动产登记的全面升级和标准化。

二、不动产登记制度在市场中的作用

(一) 作为市场监管工具

不动产登记制度可以确立产权,保障产权人的合法权益,防止土地和房屋等不动产的非法占有、转让或借贷。在市场中,产权的确立对于保障市场公平、有序发展具有至关重要的作用;及时记录不动产的交易、抵押、租赁等信息,使市场参与者更清楚地了解不动产的历史和现状。这有助于市场参与者了解不动产的风险,从而更好地进行风险管理和决策;提高市场交易的透明度和可预见性,使市场参与者更加信任市场,从而促进市场的交易和流动性;及时记录不动产的信息,防止不动产的信息欺诈和虚假交易,保护市场的公平、公正和诚信。

(二) 作为金融工具

不动产登记制度可以为不动产提供法定的抵押物保护,使得不动产作为资产可以被用于融资,进而促进金融市场的发展;为金融机构提供准确、全面的不动产信息,帮助金融机构更好地评估借款人的信用风险,降低金融机构的不良贷款风险;为抵押品提供明确的产权证明和交易记录,使得抵押品更具有市

场可流通性,增加抵押品的价值;为金融机构提供更多的不动产信息,为金融机构推出新的金融产品提供了更加广阔的空间,从而促进金融创新。

(三) 作为税收工具

不动产登记制度可以为税收征管提供准确的不动产信息,包括不动产的所有权、使用权、收益权等信息,有利于税务部门对不动产进行准确的征收和监管;为政府提供准确的不动产信息,使政府能够更加有效地进行税收征收,增加税收收入;为政府提供全面的不动产信息,避免因信息不全导致的税收漏税现象的发生,提高税收征收的全面性和准确性;为房地产市场提供全面、准确的不动产信息,有利于房地产市场的健康发展,从而促进房地产市场对经济的贡献。

三、不动产登记制度下的房地产经济发展途径

(一) 提高市场透明度与规范化

不动产登记制度可以为市场提供准确的房地产信息,包括不动产的所有权、使用权、收益权等信息,使市场参与者能够更加全面的了解市场情况,从而提高市场透明度;建立规范的房地产市场秩序,从而提高市场的规范化程度。通过规范市场秩序,可以有效地防范和遏制不正当竞争、不良交易等行为,保护市场公平竞争环境,从而提高市场透明度和规范化程度;提高市场准入门槛,防止无序竞争和低水平重复建设。通过建立不动产登记制度,能够使市场参与者的准入门槛更高,从而提高市场竞争的质量和效率;增加市场信息披露,为市场参与者提供更多的市场信息。通过信息披露,可以让市场参与者更加全面的了解市场情况,从而提高市场透明度^[1]。

(二) 降低市场不确定性

建立完善的不动产登记制度和房地产市场监管机制,规范市场行为,加强市场监管。通过完善的市场监管机制,可以有效减少市场不确定性和投资风险,保障市场的公平、公正和透明;通过加强市场信息的公开和透明,可以提高市场参与者的信息获取能力和决策水平,减少市场不确定性和投资风险;通过对市场趋势和风险的监测和预警,可以提前预知市场变化,及时制定应对措施,降低市场不确定性和投资风险;通过建立不动产市场价值评估体系,可以对不动产市场进行全面、科学、客观地评估,降低市场不确定性和投资风险;加强法律和制度保障,强化合同约束和市场监管,规范市场行为,加强市场信用建设,增强市场的稳定性和可预测性^[2]。

(三) 优化市场资源配置

不动产登记制度可以使市场信息更加透明,促进房地产市场的健康发展。通过登记信息的公开和透明,各方可以更加准确地了解市场供需情况和价格变化趋势,从而做出更加明智的投资决策,降低投资风险;使市场交易更加高效。在传统的不动产交易过程中,由于缺乏统一的登记和认证机制,交易双方需要花费大量时间和费用来验证不动产的真实性和完整性,同时还需要进行多次沟通和交流。而有了不动产登记制度,交易双方可以通过查询登记信息,减少了交易前的确认和验证时间,从而提高了市场交易效率;加强市场监管能力,降低市场风险。通过登记信息的收集和分析,有关部门可以更加及时地了解市场变化情况,发现并应对潜在的市场风险。例如,当某个地区

房地产市场出现异常波动时,监管部门可以通过不动产登记信息系统及时调查并采取相应措施,避免市场风险扩散和蔓延;促进市场竞争,打破垄断,提高市场效率和效益。通过不动产登记信息的公开和透明,市场参与者可以更加清楚地了解市场情况,选择更优质、更有性价比的不动产产品和服务。这将激发市场竞争,促进市场价格合理化,推动市场供给结构的优化和调整^[3]。

(四) 推动金融业的发展

不动产登记制度能够确保抵押物的真实性和所有权,使得金融机构更容易将不动产纳入抵押品范畴,进而增加抵押品种类和数量,推动金融业的发展;不动产登记制度下,对于房地产信托的基础资产应当实行不动产登记,以确保其所有权真实有效。这一规定能够保证房地产信托市场的健康发展,提高金融机构对于房地产信托的投资信心;明确租赁房屋的所有权和租赁权利,推动住房租赁市场的发展。金融机构可以通过购买租赁房屋,开展住房租赁金融服务,从而促进金融业的发展;确保抵押物的真实性和所有权,帮助金融机构更好地处理不良资产。通过加强不良资产管理,促进金融机构风险管理能力的提高,推动金融业的发展^[4]。

(五) 促进税收收入的增加

不动产登记制度的实施可以建立不动产权属的准确记录,防止房产所有权被隐藏或虚假登记,从而减少房地产交易中的逃税和漏税现象,提高税收的征收和收缴效率;通过不动产登记制度的建立,可以建立起准确、权威的不动产信息库,市场参与者可以依据这些信息对市场进行更全面、更深入的了解,从而提高市场的透明度和公开程度,减少市场不规范现象;通过不动产登记制度的建立,可以促进房地产市场的健康发展,提高市场的流动性和资金的流通性,从而吸引更多的资本和资源流入房地产市场,增加税收收入;通过建立不动产登记制度,政府可以更加准确地了解不动产市场的供求关系和市场变化,从而更好地调整税收政策,减少税收的不确定性和市场波动,提高税收收入。

结束语:

通过对不动产登记制度的探讨,可以看出该制度对于房地产市场的发展具有重要的推动作用。只有建立完善的登记体系,才能使市场更加规范化、透明化,提高投资者信心,促进市场发展。然而,我们也需要认识到该制度在实践中可能面临的一些问题,我们需要不断完善和优化不动产登记制度,不断推动房地产市场的健康发展。

参考文献:

- [1]张培培.不动产登记制度下的房地产经济发展方向及路径探究[J].中国集体经济,2021(7):57-59.
- [2]闫颖.不动产登记制度对房地产经济的影响与策略分析探讨[J].中国集体经济,2022(6):224-226.
- [3]陈永红.不动产登记制度下的房产经济发展策略探讨[J].中国高新科技,2022(1):34-36.
- [4]商磊.基于不动产登记制度下的房产经济发展策略[J].环球市场,2021(2):29-31.