

# 农村不动产登记对房地产经济的影响

杨凌强

(重庆市南川区规划和自然资源局, 重庆 408400)

**摘要:**《中华人民共和国物权法》对农村不动产登记的程序、规则等做了一系列的规定, 此项法规颁布初期, 曾被一度认为是可以持续影响整个房地产价格与运营规律的决定, 也是国家用以对全国房地产行业与市场进行宏观与微观调控的工具与手段。在此项规定实施以来, 其对稳定市场、调节房地产市场运营机制等等一系列问题带来了正向积极的影响, 因此, 将其持续稳定地发展下去是非常必要且关键的。

**关键词:** 农村不动产登记; 房地产经济; 办理流程

## 0 引言

基于当前农村不动产登记工作的高效开展, 本文将从不动产登记对房地产经济的影响、存在的问题以及更好的发展策略三个方面展开详尽的论述与分析, 提出相关的建议与意见, 以供相关人士参考。

## 1 农村不动产登记对房地产经济的影响

### 1.1 对房地产价格的影响

在商品经济物欲横流的时代, 房屋产权也是其中的商品形式与种类之一, 那么其在市场中的存在与发展也要按照经济学的原理与规定运行。房屋的价格也十分地受到供应关系的影响, 农村不动产登记也能间接有效地影响房屋的供求关系。有很大一部分专业的经济学家持有以下的观点: 农村不动产登记工作完成后, 能够通过相关系统直接对房产持有人信息进行查询, 改变了传统的房产信息查询模式。而这会间接地引发与刺激一些购房者的销售欲望与行为, 导致二手房屋资源的需求数量持续增加与上升, 从而再作用于房屋价格。在房产税法律法规等等出台之前, 所有环节与流程的税费以及固定收取费用的比例都不确定, 导致房屋持有者对市场以及自己的资产持有持续性的观望态度, 并不会立即抛售, 使得在短期之内的二手房源的数量并不会增加, 对房地产价格的影响作用也随之降低。但是还有一点值得注意的是, 房地产登记会使得市场上房屋产权的持有者以及房屋产权等等信息更加的清晰与透明, 从而促使在土地质量、位置、性质、用途、使用时间上有巨大优势与先机的房屋迎来长期性价格上涨<sup>[1]</sup>。

### 1.2 对房地产市场调控的影响

我国房地产事业已经经历了将近三十年的暴风发展与进步, 不管在理念还是实际的市场交易等方面都有了一定的经验与总结, 能够为未来发展提供源源不断的动力, 但也存在一些问题, 因此, 对房地产市场调控仍是十分重要与关键的。近几年来, 我国针对房地产行业多次提出“房子是用来住的, 不是用来炒的”主张观点与定位, 国家相关部门旨在通过能动性的调节将房地产行业的发展稳定在良性增长与进步的范围之内, 但是由于我国幅员辽阔, 且每一个地区由于地域的差距, 存在着在经济、人口、发展环境等等方面的差距, 房地产经济的发展与调控必须要依据地区间的差异, 采取因城施策的方针与策略, 提升管控效果。而不动产登记可以在结果上显示出数据高度共

享的状态, 使得消费者、房产持有者以及市场调控者能够通过高度统一的信息与资源去进行高效地协商、沟通, 为利益相关者提供了一个相对平等且透明的环境, 而且随着登记工作的推进, 一系列相关的存量、新增、价格浮动等等信息也会有实时的更新与变化, 有关部门就可按照相关因素变化制定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等等政策, 从而从促进我国房地产行业实现持续健康发展<sup>[2]</sup>。

### 1.3 对房地产金融的影响

据调查研究显示, 目前我国住房贷款的总存量以及周转的利率还存在一定可调节的空间与范围, 就在2018年贷款已经达到了二十五万亿元之高, 其中存在着许多影响市场不稳定或者崩盘的因素与可能, 若没有正确且有效的把握与控制, 会对金融机构甚至国家造成严重的经济损失, 从而给整个行业带来不利影响。《物权法》有条例规定, 对于不动产登记的优先性主要体现在已办理大于未办理、先办理大于后办理, 同时不动产登记信息还可以在很大程度上准确地明晰办理人与受理人、金融机构与债务人、国家政府与市场机制等等之间相对的关系、权利与义务, 而且有诸如已经办理抵押登记的住房贷款可以实现优先受偿等等优先性的规定, 不仅仅在很大程度上严格保障债权人的行使权利与利益, 同时也会促进债务人能够主动地去履行自我义务, 达到积极促进房地产金融良性发展的目的<sup>[3]</sup>。

## 2 农村不动产登记过程中存在的问题

### 2.1 对农村不动产登记法律法规的执行力度不够

关于房地产与不动产登记法律法规的约束与限制必须是强制性的, 而且所有的交易互利活动都必须在此规定之下严格地推进, 而在实际的工作推进过程中, 部分人单一地认为只要签署了相关具有法律执行效率的合同之后, 就可以保障之后一切活动的进行, 或者更有甚者直接进行口头以及资金上的交易之后就进行搬家确定是自己的财产占有, 这两种情况都未合法完全地获得房屋的占有权, 二者都归因于对农村不动产登记法律法规的执行力度不够。此外, 还有一大部分在全款购买新建商品房期房的情况下, 由于匮乏相关的法律专业知识, 对备案、公开以及预告登记等等相关程序都不予重视或者直接忽略, 导致在开发企业直接将占有权交给原先第三方的企业时, 若第三

方仍然缺乏基本的法律与道德的素养与意识,不立即给予购房者相应的兑换,那么在后期会遇到无法合理解决的问题,造成更大的损失<sup>[4]</sup>。

## 2.2 农村不动产登记办理效率不高

就目前为止,我国虽然已经基本全面铺开了房地一体的不动产登记手续办理,在地方设置了相应的据点以方便进行登记与录入,但是在这其中还存在着许多问题,即不动产登记与房屋交易未能有效衔接,导致双方出现了信息差的问题,不利于后续工作的推进。在国内有些地方,对不动产进行登记时还要进行一套提前的程序与步骤,即需要在登记之前到当地的交易据点实地签约或者网签备案手续,这从整体上来看又无形地增添了物力、人力与时间的成本,从而影响不动产登记办理的效率。另外,由于历史问题,部分不动产由于遗留与存在的时间较长,相关的信息并没有录入登记系统之中,导致登记办理机构还需要投入人力资源进行实地的测量、拍摄等等,完成大量的补录工作,使得登记的时间又被延长,从而在此增加时间成本,导致办理效率低下<sup>[5]</sup>。

## 3 利用农村不动产登记促进房地产经济良性发展的策略

### 3.1 加大对农村不动产登记法律法规的宣传与执行力度

加大农村不动产登记法律法规的执行力度,首先要让群众知道、了解以及学会用法律法规维护自身的权益,从国家、政府、第三方企业等等角度出发去加大相关的宣传力度,不仅仅要在实际需要时对客户进行普法,让其清晰地了解每一个环节与流程,从而在保证自己合法权益的基础之上完成登记、合约签署,同时也要在平时的宣传中比如社区普法专栏、定期学习等等可大量进行普及的平台上大力的铺陈,着重普及例如《物权法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等等较为常用的法律条文,让群众提前了解与完全地掌握相应的规定与注意事项,从而在实际的操作与运用中有效地避雷。此外,不动产登记机构本身也要在法律法规的要求之下严格地完成所有的工作,帮助业主、开发企业、第三方企业等等进行商品房期房的预计登记与备案等等,保证让参与方在之后产生争议或者复盘时候能够有据可依、有因可查,同时也要充分地鼓励与支持存量房交易双方在办理不动产转移登记之前,申请办理存量房转移预告登记,尽可能地避免出现一房多卖等等问题,保障交易的顺利进行<sup>[6-7]</sup>。

### 3.2 推进“互联网+不动产登记”模式

优化农村不动产登记的办理流程,需要各地不动产登记机构全面重视与注意起来,大力加强与房屋交易部门的

沟通与交流效率,通过业务集成的方式与手段全面地实现交易与登记同步进行办理,从而在整体上减少群众的办事环节与繁琐复杂程度,切实解决办事群众多头跑等等大量消耗时间与精力成本的问题。在完成不动产登记之后,对于已经整理完整与全面的部分,相关部门可以考虑通过与住建、税务、公安、民政、工商等部门进行实时的数据共享,在宏观上实行“互联网+不动产登记”新型化的服务模式,实现数据共享,进一步规范不动产登记的办理流程,从而促进房地产行业在整体大环境之下的良性发展。如将登记手续的过程按照其步骤与重点导入互联网系统中,利用较为处理软件或者代码程序进行高效地处理,最终呈现出十分规则且规范性的数据序列,并且按照信息资料到人的原则将内容进行精准的匹配,从而节省查阅的时间,方便人民群众以及办事单位更好地推进流程办理,进一步促进房地产行业的快速发展<sup>[8]</sup>。

## 4 结论

综上所述,是对农村不动产登记与房地产经济之间关系、相互影响与作用的论述与分析。农村不动产登记办理效率的提高可以有效地促进当地房地产行业的发展与进步,但还需要结合实际的经验多加总结与归纳,在不断地推进具体的操作过程中,针对性地提高登记工作专业化环节与流程的完成质量与效率。也要加大房地产行业相关法律法规的宣传力度与践行力度,提高不动产登记工作效率。此外,进一步加大先进的科学与信息技术的利用,利用数据分析的软件与程序代码等等加快与提高登记的速度与准确性,促进不动产登记工作的快速推进,促进房地产经济的健康发展。

## 参考文献

- [1] 程啸.论不动产善意取得之构成要件——《中华人民共和国物权法》第106条释义[J].法商研究,2010,27(5):74-84.
- [2] 陈小君.全面深化改革与不动产法律制度的完善:我国农村土地法律制度变革的思路与框架——十八届三中全会《决定》相关内容解读[J].法学研究,2014(4):3-25.
- [3] 梁旭.我国房地产金融与经济增强的关联性研究——基于融资视角[D].上海:上海财经大学,2014.
- [4] 郭伟.银行信贷与资产价格波动——基于资本约束视角的理论与经验分析[D].北京:中国人民大学,2010.
- [5] 安善帅,段勤勤.房地产税收与房地产价格关系研究——以青岛市为例[J].财务与金融,2018(2):67-74.
- [6] 张大景.基于GIS的集体土地上房产不动产登记信息平台的建立[J].城市建设理论研究(电子版),2015(20):1410-1410.
- [7] 郑成英.房地产经济背景下不动产登记请求权及其制度构建[J].首席财务官,2020(24):97-98.
- [8] 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.