

不动产测量登记的管理制度

The Management System of Real Estate Survey Registration

白艳芳

Yanfang Bai

普洱市不动产登记中心
中国·云南 普洱 665000
Pu'er Real Estate Registration Center,
Pu'er, Yunnan, 665000, China

【摘要】为维护不动产的管理秩序,维护不动产的交易市场秩序,保障权益人的合法权益,中国出台了“不动产统一登记管理”制度,将不动产的测量、登记管理等做了进一步的加强。论文从不动产的概念入手,对其特点、产业关系及相关问题进行概述。

【Abstract】In order to reasonable the management order of real estate, maintain the order of real estate trading market, and protect the legitimate rights and interests of rights and interests, the state has promulgated the system of "unified registration management of real estate", which will further strengthen the measurement and registration management of real estate. Starting with the concept of real estate, this paper summarizes its characteristics, industrial relations and related issues.

【关键词】不动产;不动产测量;不动产登记;管理制度

【Keywords】real estate; real estate measurement; real estate registration; management system

【DOI】10.36012/etr.v1i3.453

1 引言

不动产管理工作的强化,不仅能够更好地维护权益人的合法权益,提高不动产登记管理的工作效率,而且能够在一定程度上加强“反腐倡廉”的打击力度,降低市场经济中的“炒房热”,从根本上保障人民群众的合法权益。

2 不动产概念简述

不动产是指土地房屋及一切不可移动的固定资产,是民法概念中的专有名词。不动产的概念较为灵活,要在不同的情况下具体分析其性质。以农作物为例,收割前的庄稼是不动产,收割后的农作物即为动产,因此,在不动产的测量中,要严格区分这一定义,并根据不动产的特点,依据中国出台的关于不动产的相关法律制度进行管理调控。

2.1 不动产的定义及特点

法律意义上的不动产的定义为不可移动的,且具有经济价值的建筑物及其附着物。其自然特点是不可移动性、耐久性、个别性、数量有限性,其本身所具备的经济价值决定了不动产在社会经济层面上的价值大、用途广泛、权益受限、变现力弱以及保值增值的特性。根据不动产的根本性质,权益人对所属房产、地产在法律规定范围内具备所有权,且在有效期限

内对所拥有的不动产有转移的权利。

2.2 产业关系及相关制度

不动产作为具有经济价值的可配置资源,其在市场交易中占据相当大的份额,具体表现在房地产建筑等多个领域中。该行业涉及面较广,所涉及的产业关系也较为复杂,因此,必须要有法律的保障来维持市场交易的秩序,避免由于违反市场经济规律进行违法交易而影响社会经济的正常运转。为此,在2013年的中共十八届三中全会之后,国务院总理李克强在组织召开的国务院常务会议中提出:不动产管理工作职责依法整合,完善各部门对不动产工作的 workflows 及秩序,将不动产的“登记机构”“登记簿册”“登记依据”“信息平台”进行统一管理,提高相关部门的工作效率。

3 不动产测量、登记管理的解读

中华人民共和国物权法规定的不动产登记管理制度,是为规范不动产所有权、交易及相关行为的法律规定。其根本目的是在保障权益人合法权益的基础上,加强不动产的管理职责,并对相关产业机构的市场行为进行宏观调控。不动产登记管理制度的出台以及实行,要求相关部门明确工作职能,严格按照制度规定的不动产登记范围进行测量、登记工作。不动产登记类别如图1所示。

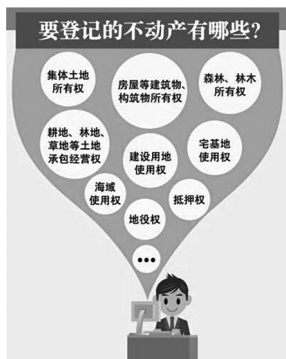


图1 需要登记的不动产类别

3.1 不动产测量、登记管理工作现状

国务院总理李克强于2015年3月1日签署《不动产登记暂行条例》进行试点实践,此后不动产的相关管理工作在很长一段时间内的进展都非常顺利^[1]。但由于该《条例》的试行范围面较为狭窄,在全国范围内的执行效率低下。为解决这一现状,中国对该《条例》进行了整改研究,并针对其中的不足,建立了完善的《不动产统一登记管理制度》。该项制度的完善试行,进一步提高了相关部门的工作效率,并对其职责的划分更加具体,改善以往工作中“登记流程复杂、办事效率低下”的问题,并通过对该制度的严格监控,对不动产的违法登记行为进行严厉打击。该制度的实施,不仅在经济法律层面上保障了权益人的合法权益及市场的正常秩序,并且通过透明化登记,加大了“反腐倡廉”的工作力度,进一步提高了制度试行的实际效力。

3.2 不动产登记制度的法律效力

不动产统一登记管理制度是物权法中所规定,中国立法机构进行严格把关推行实施的对于相关领域的管理制度。该制度所具备的法律效力,决定了在不动产的登记管理工作中,应按照制度条例规定依法履行工作职责,维护权益人的合法权益,保障交易市场的交易秩序。该制度登记效力中的公式力、形成力、推定力、公信力,对不动产工作中的执法登记行为进行严格的监控,并对权益人的合法权益进行有效保障。

4 加强不动产管理工作的实践意义

加强不动产管理工作,以提高相关职能部门的工作效率为基础,保障不动产测量、登记管理工作的有效进行;优化相关部门的职能结构,改善以往登记管理工作中的程序复杂化和部门的职责交叉;深化改革不动产范围内的房产管理工作,解决当前经济社会背景下居民“住房难的”现象。

4.1 优化相关部门的职能结构

将不动产登记管理工作的职能部门结构进行优化,改善以往工作中的复杂化程序,整合“挂牌机构”进行职能统一管

理。具体流程如图2所示。



图2 不动产登记程序示意图

4.2 改善民生问题,加强住房保障力度

近年来,由于不动产测量、登记管理工作中的职能缺失,在登记范围内的房产监管以及房地产事业的调控工作不够完善,经济市场中出现了违背经济秩序的“炒房热”现象,加剧了低收入层居民的生活负担和住房压力,民生工作不能正常进展,不利于中国提出的2020年“全面建成小康社会”的战略构想的完成。为解决这一问题造成的严重后果,中国出台实行的不动产统一登记管理制度对房产的登记交易进行严格防控把关,深刻杜绝违法交易行为,并按照制度中对于房产房屋认购的相关管理条例,改变市场中房屋的供求关系,通过稳定房价实现居民的住房保障。

4.3 宏观调控房地产事业的发展

不动产测量范围的严格监管及统一登记,不仅要在法律层面上体现,更要在经济生活中起推动作用。房产作为不动产登记管理工作的核心内容,其自身的特殊性决定了宏观调控房产事业发展的必然性^[2]。单一的经济手段不能对其进行完全的监控,必须通过不动产统一登记管理制度的试行,利用法律行政手段与经济手段共同对房地产事业的发展进行宏观调控,保障该行业的正常运行发展,使其能够更好地服务于人们的生产生活。

5 结语

不动产统一登记制度的推行实践,是符合中国现代经济社会发展规律的必然趋势,也是中国政府“全心全意为人民”服务宗旨的深刻体现。通过加强不动产的测量、登记管理工作,优化中国政府部门的职能结构,完善中国不断完善发展过程中的整治经济的整体格局,才能更好地推动有中国特色的社会主义中国的建设发展。

参考文献

- [1]刘威,杜猛.浅谈不动产测量技术的现状分析[J].工程建设与设计,2018(4):23-24.
- [2]赵建保.基于GoogleMaps的不动产可视化管理系统研究[J].地理空间信息,2014(5):104-106+109+11.