# 我国房地产业可持续发展的运行机制分析

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2024-01-19

*摘 要 在市场 经济 条件下，要实现房地产业的可持续 发展 ，必须健全房地产市场可持续发展的运行机制。通过 分析 我国房地产业可持续发展的内涵以及其运行机制，认为其包括五项 内容 ，即房地产业可持续发展的竞争机制、创新机制、约束机制、自我调...*

摘 要 在市场 经济 条件下，要实现房地产业的可持续 发展 ，必须健全房地产市场可持续发展的运行机制。通过 分析 我国房地产业可持续发展的内涵以及其运行机制，认为其包括五项 内容 ，即房地产业可持续发展的竞争机制、创新机制、约束机制、自我调节机制以及宏观调控机制。

关键词 房地产业 可持续发展 运行机制

房地产业关联度高、带动力强，房地产业可持续发展对推进整个 社会 的健康快速发展具有十分重要的意义。房地产业可持续发展的内涵是在不损害后代利益的前提下，合理有效地开发利用资源，实现长期持续的产业增长及其结构优化，既保证当代人对房地产产品及服务的需要，维护其资源的供需平衡和良性循环，又不损害后代人满足发展需要的权利。

房地产市场的运行应遵循以下几条原则：第一，合法原则。房地产市场的主体必须遵守 法律 ，合法开展经营活动；第二，安全原则。防范风险是房地产业可持续发展的一项重要原则；第三，竞争原则。房地产业应在合理适度竞争的基础上提供高质量的服务；第四，服从原则。房地产市场运行的目标应服从于国民经济整体发展的目标。

在市场经济条件下，要实现房地产业的可持续发展，必须健全房地产市场可持续发展的运行机制。房地产市场可持续发展的运行机制包括竞争机制、创新机制、约束机制、自我调节机制以及宏观调控机制。

1 竞争机制

（1）完善房地产市场竞争法规体系，完善竞争管理。公平、公正、公开、高效的房地产市场竞争秩序要依靠完善、有力的法律法规来维护。因此，我们应该加快房地产基本法制定的进度，建立《城市房地产管理法》、《土地法》、《住宅法》三法并举的统一的房地产法律体系；增加突出房地产消费者权益保护的内容，使消费者权益得到合理的保护；维护房地产法律体系的统一，避免法出多门，相互矛盾的现象；要做好房地产立法预测工作，对立法的整体状况、法与法之间的关系进行预先的把握，从而对将要发生的 问题 起到“防患于未然”的预防作用。

（2）建立符合市场经济要求的强有力的竞争监控机制。房地产市场间的竞争应该是有效的适度的竞争，所以主管部门的监控必不可少。主管部门必须对房地产市场实行高效的监管，发挥裁判和调控职能，创造一个公平的竞争环境以保证房地产市场的可持续发展。

2 创新机制

经济发展的动力在于 科技 进步和创新，房地产业的可持续发展也是如此。随着 科学 技术的高速发展，房地产业的生产率会继续提高，但这种提高往往是通过提高单位劳动产出的供给量为主要内容。就是说住宅建设主要不是表现在产品数量的增加，而是表现在产品内在品质的变化。房地产业是一个以高度密集资源作为主要投入要素的行业，应该随着科技创新，逐步转变成提高资源利用效率的参与市场竞争的行业。依靠科技进步，优化资源配置，是实现房地产业的可持续发展的有效途径。一是要在规划设计中按照 自然 规律 办事，充分考虑当地的自然资源特点；二是提高城市基础设施建设和房地产开发建设中的科技水平，推广 应用 新的建筑技术；三是开发推广新建筑材料以代替耗竭性自然资源的使用；四是重视太阳能等新能源和可再生能源在房地产业中的开发和使用，提高能源的使用效率，减少污染源的排放；五是重视适用技术的整合集成，提高城建和房地产开发中的科技贡献率；六是完善人才培养及引进机制，充分发挥科技人员的作用，推动我国房地产业的科技进步与创新。

3 约束机制

（1）政府约束。政府对房地产市场发展和运行的约束，主要是通过法律手段、行政手段及经济手段来实现的。根据我们现在的体制政策，房地产的主要资金在银行，土地由政府控制，税收则是政府在征收， 金融 、土地、税收、规划等主要的条件都是在政府这边。所以 目前 房地产业仍是政府参与度很强的行政主导性行业。由于体制政策调控过程存在着明显的缺陷，造成房地产市场发展过程中的许多问题。因而，在房地产业的发展过程中，政府要处理好行政手段与法律手段、行政手段与经济手段的关系。在提高体制政策调控的效率的同时，突出市场机制对房地产业资源的优化配置。

（2）社会约束。社会约束是社会公众出于维护社会安定、资产安全以及在参与房地产交易、选择房地产服务和对房地产业信誉、作风的看法评价上，施加于房地产业的各种约束。主要是利用广播、电视、报刊、 网络 等大众传媒工具对房地产市场的运行进行监督。社会约束有利于培育房地产市场良性循环的文化氛围，有利于形成房地产市场持续发展的道德规范。因此，我们必须大力营造遵信、重信、守信的外围环境，培育信用观念，强化诚信道德建设，提高全民的道德修养和市场主体信用意识，培育良好的行业道德文化。

（3）市场约束。有效的市场约束必须具备两项条件。第一，有效的市场约束要求信息准确、全面和及时披露。在信息透明的情况下，道德犯罪的机率就会大大降低。有效的信息传播机制可以通过中介服务与法律服务的方式解决。如物业管理中的信息问题、公契的条款和法律地位，各自的权利与义务都是可以靠中介服务和律师的介入来保护的；第二，有效的市场约束要求健全、合理的市场退出机制。合理规范的房地产市场准入和退出机制对于房地产业的健康持续发展和房地产业素质的提高均具有非常重要的意义。

（4）国际约束。国际约束是指国际准则的遵守。国际准则是指市场经济国家所普遍接受共同遵守的国际市场经济运行的普遍规则和管理。国际准则对房地产市场的约束是规范化和国际化的制度约束。这种约束对WTO框架下我国房地产业参与国际市场的竞争具有特别重要的意义。

（5）生态约束。生态约束主要表现在两个方面：由于资源的有限性对房地产的可持续 发展 造成的约束以及房地产可持续发展走生态化道路，建成环境优美舒适的 现代 化居住环境。所以在房地产业发展过程中，房地产的规划布局、建设与后期物业管理都应有超前的环保观念，在充分利用 自然 地貌、资源的基础上，创造出人与环境有机融合的舒适空间和居住环境。首先，在房地产开发项目选址上，尽量少占或不占耕地、生态林地，不 影响 风景名胜、人文景观，多在荒、废弃地上进行开发；其次，应建立规范的房地产建筑质量保障制度，通过消费市场约束机制，抵制有毒材料、部件的使用；第三，大力推进房地产建筑节能工作，在保证建筑功能质量的前提下，采取有效的节能技术与管理措施，大幅度降低建筑能耗，达到既居住舒适，又节约能源和改善环境的目的；第四，在城市规划区内逐步形成一定规模的绿化带、绿化区域，提高绿化质量和城市园林水平，构造合理的城市绿化系统，从根本上改善居住区环境。

4 自我调节机制

房地产市场可持续发展，还必须充分考虑房地产市场发展与 社会 整体利益的关系，使房地产市场的发展与社会的整体利益相一致。所以要正确处理和合理调整房地产业内部之间及房地产业与其他产业之间的 经济 利益关系。在房地产业内部，各 企业 主体间是平等竞争的关系，在市场经济条件下，为了各自的利润目标而展开竞争，因此要合理调节它们之间的经济利益关系，使得它们的竞争在合法有序的轨道上进行；同时，房地产业与其他产业之间的关系是相互依存、相互制约的产业经济关系，房地产业要给予其他产业的发展充分的支持，正确处理与其他产业之间的经济利益关系。

所以必须建立有效的行业自律机制，行业自律机制是以契约及道德力量为基础的自我行为调节机制。房地产业的行业自律是为了维护公平的竞争环境，自觉建立起行业组织，通过制定行业规范，对其成员的经营活动进行引导、监督、协调和控制的一种管理方式。行业自律的 内容 包括利益保护、协作服务、市场监督以及仲裁争议等方面。

5 宏观调控机制

在制定和实施房地产市场宏观调控政策时，必须对房地产市场发展的形势进行认真 分析 ，针对具体情况去制定和实施合理有效的策略，以确保房地产市场持续、稳定、协调发展，从而促进国民经济的健康发展。

（1）培育和发展房地产市场，促进资源的有效利用。房地产市场是一个统一的市场，垄断一级市场，优化二级市场，放开三级市场。垄断一级市场，就是要确保政府对土地出让的高度垄断，控制土地供应总量；优化二级市场，就是要按经济效益、社会效益、环境效益三统一的原则，优化房地产投资结构；放开三级市场，就是对存量房地产要实行流通领域、形式、对象和价格全部放开。

（2）加强房地产价格管理。进一步完善房地产价格的信息、咨询、监督体系。逐步清理土地的隐形市场，加强对划拨土地使用权的管理。组织力量对土地价格体系和基准地价进行 研究 ，尽快制定统一的基准地价，加强成本管理，严格控制安居房、微利房和商品房的价格构成，使房价跟居民的消费能力相适应。

（3）调整开发投资结构，重点发展普通住宅。加快经济适用住房建设，房地产开发投资的重点要转向中低档居民住宅，努力改善居民的居住条件，确保资源的有效利用。

（4）建立健全房地产 金融 市场，发展房地产金融组织机构，组建全国性房地产银行、土地银行、住宅银行，逐步形成一个较完善的房地产金融市场 网络 ，规范房地产金融的运作，适度放开金融市场，优化企业融资结构。将房地产市场培育成一个具有多样化市场活动主体、多层次多适应性的金融商品系列、具有广泛多样性金融服务体系的资金融通场所；以居民为中心来构造住房金融体系，将融资重点放在住房消费者身上，建立符合市场经济要求的融资格局；建立房地产抵押、拍卖和信用保险制度，降低银行对开发商和居民贷款的风险，提高抗风险能力。

参考 文献

1 朱江.我国房地产法存在的 问题 及其完善[J].产业研究，202\_

（9）

2 丁兆春.我国房地产业发展中的基本理念[J].房地产市场，202\_

（10）

3 黄浩.创新是房地产可持续发展的源泉[J].建筑园地，202\_

（10）

4 刘伟，赖景生.我国房地产业的可持续发展[J].乐山师范学院学报，202\_

（17）

5 陈禾.可持续城市与房地产企业的发展[J].辽宁工学院学报，202\_

（4）

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！