# 土地市场中政府与开发商的博弈分析

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-01-27

*内容摘要：在渐进转型的 中国 ，由于土地市场发育不完全，土地市场中的寻租行为时有发生。本文通过对政府与开发商之间的寻租进行博弈 分析 ，探索在土地征用过程中各方利益群体的行为取向、 影响 因素及土地市场中的寻租活动给 社会 造成的巨大损...*

　　内容摘要：在渐进转型的 中国 ，由于土地市场发育不完全，土地市场中的寻租行为时有发生。本文通过对政府与开发商之间的寻租进行博弈 分析 ，探索在土地征用过程中各方利益群体的行为取向、 影响 因素及土地市场中的寻租活动给 社会 造成的巨大损失，并提出了进行制度创新、规范政府行为以限制土地市场寻租的相应对策。

　　关键词：寻租 行政行为 博弈 制度创新

　　租金一般而言是指为了使用不属于自己的一件工具或某个设备的一部分而需要支付的费用。在其他时候，租金是指一项资产所得到的超出其最佳选择性收益的一部分回报，这一概念时常被称为“ 经济 租金”，在本文中，“租金”是“政府行为所创造出来的经济租金”的简称。

　　我国的土地市场发育还不完全，存在许多 问题 。其中，政府与开发商之间的寻租活动就是一个值得注意的问题。在房地产热中，受巨大的经济利益的驱使，许多社会团体、事业单位、个人，纷纷卷入土地经济活动中。

　　政府与开发商之间寻租活动的博弈

　　在土地市场上，往往是国家制定规则，在规则的框架下，国家以“行政权的单方性与强制性”以及“行政行为单方意志性与强制性”施加影响，从而使博弈参与的其他方往往在国家提供的强制性的制度面前被设定和约束自己的选择空间。而行政过程是一种扁平结构，是单方性、强制性的，区别于司法过程的三维空间。在土地市场上,政府与开发商的博弈焦点体现在对开发商的授权上,由于此种授权在某种程度上可实现经济利益的低成本或零成本，所以获取这种授权就成了开发商在对政府博弈中的现实目标，授权过程同样是个行政过程。

　　在行政过程中，相对方(开发商)与公务员之间展开面对面的博弈，但在 理论 层面所设定的行为模式中，相对方却是与以组织形式出现的行政主体之间进行较量，这种非对称性，或者错位，可能为非正当博弈的滋生与膨胀留下空间——或者行政机关进行机构寻租，或者公务员利用权力设租、寻租。由此可见，历经了“行政主体——行政机关——公务员”这两层信息非对称性的委代关系，公务员或者因收取租金而不能与相对方进行正当博弈，或者疏于激励与制约而不愿与相对方展开博弈，这毫无疑问地会导致公益目标不同程度的落空，并殃及第三者(在此博弈中为被征地农民)的利益。 进行逻辑分析后不难发现，如果参与人1不寻租， U22=0，即参与人2不能以灰色手段获取利益;若参与人1寻租，则 U23<>U13，为了进一步分析，我们假设参与人l和参与人2均为纯粹的本位主义者，因此，任何的可能获利机会没有抓住的话就是损失，因此，U12<0，U21<0。 由此可见，该博弈是一个混合策略博弈问题，即参与人1与参与人2是随机选择其策略的，他们的策略有一个概率分布。

　　如果把参与人1不寻租得益由U12降为U12`，即如果不采用完善制度、加大惩罚力度而有较多的漏洞存在，那么参与人2使用灰色手段的概率会由Pt\*升为Pt。如此参与人2首先会选择使用灰色手段而长期仍会选择混合策略。其使用灰色手段的概率升为Pt。同理，如果采取相应手段，如完善制度，加强监督等，参与人2的寻租概率会由Pg\*降为Pg。所以，就 目前 而言，某些开发商正是利用了制度漏洞和某些政府官员的寻租行为，采用了灰色手段获取极大利益，这种趋势无论 在短期还是长期，若不改变的话，参与人1寻租概率与参与人2使用灰色手段的概率都会在一个较高的水平上徘徊。而这种情况造成的后果是殃及第三者(被征地农民)，而且作为国家利益代表的参与人1的寻租行为还会造成国家资产的大量流失。然而如前文所述由于任何行政都具有程度不同的自由裁量空间以及行政主体对机会成本的考量，政府在机制创新上明显动力不足，这也是政府相关部门在征地过程中不能完全代表公益且严重忽视征地户利益的原因所在。

　　消除土地市场政府寻租行为的措施

　　寻租活动产生的主要根源在于制度缺陷，即从计划 经济 向市场经济转化过程中的制度缺陷。只要制度上存在“租”，就会产生寻租现象。所以最根本的解决办法就是要进行制度创新，或制度的再安排，也就是通常说的改革。从我国的具体情况来说，具体可以采取以下措施：

　　完善市场竞争机制和价格机制。对土地市场的供求活动应尽可能通过市场进行，严格控制市场上非均衡状态下的排它与独占行为等，只有这样，才能使我国在制度创新过程中有效地消除租金存在的基础，从而使政府在行使其经济管理职能时更加具有透明度和公开性。

　　加快行政决策法制化的步伐。建立具有强大威慑力的事前监督和事后惩罚机制。事前监督是要提高公共权力运作过程的透明度，以便于监督，防止公共权力的非公共运用。事后惩罚是指要提高寻租活动的私人成本，立法规定从重从严惩处非法创租、寻租活动。

　　采取对政府官员实行“裁员加薪”的办法，从而达到“高薪养廉”的目的，从而提高政府官员的人均 社会 贡献率和与之相对应的工资率。另外，通过加薪可以使政府官员的社会贡献率大幅度提高，这在客观上提高了政府官员创租、寻租的机会成本。

　　充分运用道德制约。使政府官员内心深处有明辨是非的道德意识，因而对寻租产生一种内在的厌恶感，从而改变其偏好体系和效用函数。

　　参考文献 ：

　　1.布坎南.寻求租金与寻求利润.腐败：权力与金钱的交换. 中国 经济出版社，1993

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！