# 房地产产业生态：动力机制与路径选择

来源：网络 作者：风起云涌 更新时间：2024-01-30

*五、 中国 房地产产业生态的失衡中国的房地产市场是一个涉及众多利益集团的复杂生态系统，主要包括开发商、政府监管部门、房地产中介机构、银行、媒体机构、消费者等。 目前 房地产产业生态失衡主要体现在以下几个方面： 二是房地产产业生态交易主体结构...*

五、 中国 房地产产业生态的失衡

中国的房地产市场是一个涉及众多利益集团的复杂生态系统，主要包括开发商、政府监管部门、房地产中介机构、银行、媒体机构、消费者等。 目前 房地产产业生态失衡主要体现在以下几个方面： 二是房地产产业生态交易主体结构失衡。目前中国房地产产业生态中，有四个角色占据着主导地位，即 发展 商、银行、地方政府和投机者，在它们的共同炒作下，房价疯长；普通购房者几乎失去话语权，排队都不一定买到房；媒体的言论基本被开发商控制，同时开发商代理商和当地政府之间有着某种默契，因为当地政府也是房价增长的既得利益者。当中央政府意识到房价疯涨对 社会 、对产业的危害时，出台较强硬政策打压楼市。银行在房地产信贷中处于垄断地位，制度的缺陷和银行本身的 问题 使得银行在房地产泡沫的形成和扩张过程中扮演了推动危机的负面角色。 四是房地产产业生态外部环境失衡。房地产产业生态的外部环境主要包括 法律 环境、信用环境和体制环境等方面。首先，从法律环境来看，关键问题是缺乏有关房地产法制法规建设滞后市场的发展。其次，信用环境建设严重滞后，造成了我国房地产行业侵害消费者现象严重。第三，体制环境问题。由于我国是一个行政主导型的国家，体制环境是直接 影响 我国房地产产业生态的重要外部因素。多次调控后，房价不将反而不断攀升，地方政府的公信力下降，中央政府的信誉和公信力受到国民的普遍质疑。

六、 优化中国房地产产业生态的路径选择

我国怎样优化房地产产业生态路径选择，提高房地产行业的运作能力，确保房地产业安全呢？笔者可以几个方面入手：

一是加快房地产市场的结构优化。要解决房地产市场的结构失衡问题，必须加快推动以银行为主导的融资体系逐步向以市场为主导的融资体系转变。银行产权多元化、加强银行信息披露和提高透明度改善银行结构治理。改革现行的 金融 体制，允许信托、基金、担保、证券、保险等一揽子金融机构进入房地产金融市场，形成风险分散承担和利润平均化的竞争性融资环境。打破市场封锁和垄断，促进房地产资源在各市场之间的合理有序流动。改革“城乡分割”的土地制度，减少政府对土地一级市场的垄断，实行土地的“同地、同权、同价”，确保农民以土地参与工业化和城市化的权利。调整住房供应结构，重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。

二是加快房地产市场交易主体完善步伐。要解决房地产交易主体失衡问题必须从对房地产市场交易参与主体的培养与改造入手。一要加强市场开放程度，丰富市场参与主体的数量与类型，促进参与主体行为的市场化与需求的多元化，防止行为趋同导致市场缺乏活力或波动太大。二要大力培育房地产市场信息透明度，让房地产市场的需求者——消费者群体及时了解到房地产市场信息、增强其风险 分析 与预见能力。三要扩大房地产市场交易主体的外延，采取措施使打击炒房者和投机者。

三是加快房地产产业生态内部制度环境的安排。一要加快土地市场转让制度。房地产的最基本我国土地属国有，缺少一个公开、透明、有效的土地交易市场，地方政府“以地生财”的公司化经营行为，使房地产价格从其价格链的最始端就被扭曲。二要进一步房地产交易主体的公司治理结构，建立起有效的绩效激励、风险控制和资本约束机制，促进银行健全经营机制。三要进一步完善房地产监管体制，协调土地市场调控与金融调控之间关系，提高房地产监管效率。

四是加快房地产产业生态外部环境的培育。首先要抓紧修订和完善以物业税法等为代表的一系列基本法律法规，以保护投资人、贷款人等金融市场参与主体的合法权益；其次要建立完善统一的房地产市场规章制度，包括 会计 、审计、税收以及信息披露制度等，保证市场公正性，提高市场透明度。再次，要建立和完善信用评级机制，引导与培育信用评级机构，加强市场参与主体信用记录和数据的积累和管理等；此外还应该加强信用宣传，增强市场参与主体的信用意识，培养市场信用文化。最后，要加快政府职能的转变。把政府职能转变的重点放在制度化、程序化、规范化建设上，使依法治国方略真正落到实处。

参考 文献 ：

1．D·C诺斯，L·E·戴维斯．制度变迁的 理论 ：概念与原因．上海：上海三联书店，1991．

2．盛昭瀚，蒋鹏．演化经济学．上海：上海三联书店，202\_．

3．保罗·霍肯．商业生态学：可持续发展的宣言．上海：上海译文出版社，202\_．

4．王干梅．生态经济理论与实践．成都：四川省社会 科学 院出版社，1988．

5．陈兰荪．数学生态学模型与 研究 方法 ．北京：科学出版社，1991：51-73.

6．（美）克尔·罗斯柴尔德．生态经济学．北京：中国商业出版社．

7．田传浩，贾生华，任恩伟．监督制度、市场信息与协议地价．经济学（季刊），202\_，3

（2）．

8．曹振良等编著．房地产经济学通论．北京：北京大学出版社，202\_．

9．陈则明著．房地产经济动态分析方法．上海：上海社会科学院出版社，202\_． 11．C．S．Holling．Understanding the Complexity of Economic，Ecological，and Social Systems．Ecosystems，202\_，

（4）． 13．Common．M，Perrings．C．Toward An Ecological Economics of Sustainability．Ecological．Economics，1992，

（1）：7-34． 15．Ludo Pagie & Melanie Mitchell．A Comparison of Evolutionary and Co—evolutionary Research. 17．Tania Sousa and Tiago Domingos．Is neoclassical microeconomics formally valid? An approach based on an analogy with equilibrium thermodynamics．Ecological Economics，202\_，58

（1）：160-169． 19．Collyns，C and A．Senhadji．Lending Booms．Real Estate Bubbles and The Asian Crisis．IMF Working Paper，WP/02/20，January，202\_．

20．Herring，R and S．Wachter．Real Estate Booms and Banking Busts：An International Perspective．The Wharton School，University of Pennsylvania Occasional Papers No．58，Group of Thirty，1999．

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！