# 关于房地产市场治理中地方政府定位的冷思考

来源：网络 作者：紫陌红颜 更新时间：2024-02-08

*近来，我国政府采取了多种政策措施加强对宏观 经济 的调控，各方面都取得了较好的效果，但是，我国的房地产业仍出现了过热的 问题 。其中的一个重要原因就是地方政府定位不准，出现了越位和缺位并存的问题，使得宏观措施在执行过程中被软化、调控效果大打...*

近来，我国政府采取了多种政策措施加强对宏观 经济 的调控，各方面都取得了较好的效果，但是，我国的房地产业仍出现了过热的 问题 。其中的一个重要原因就是地方政府定位不准，出现了越位和缺位并存的问题，使得宏观措施在执行过程中被软化、调控效果大打折扣。对此，进行了深入的 分析 ，并提出了相应的政策建议，以期对和谐 社会 的构建有所裨益。

1、引言

尽管中央政府采取了一系列的措施来抑制房价过快上涨，如，国务院出台了“国六条”、“国八条”，建设部等部门的“十五条”，提出要增加小户型住房的供给，提高了按揭首付的比例，以及五年内转让需要缴纳营业税等措施，但是房地产市场调控的重要一环，即地方政府，存在定位不准、公共管理不到位的问题，越位与缺位并存，使得宏观措施在执行过程中被软化，调控效果大打折扣。

2、地方政府在房地产治理中存在的问题

不可否认，一些地方政府在国家出台治理房地产市场的相关政策措施后，能够予以积极贯彻落实。但是由于地方政府与中央政府在利益的不同，往往会出现部门利益、局部利益与全局利益相冲突的现象，从而使调控措施在执行的过程中被软化。

1.过分关注GDP增长率，明降温、暗托市的情况普遍。长期以来，我国对地方政府领导的业绩考核仍以GDP增长率为核心指标，这使得地方政府有足够的动力去通过各种方式来提高GDP增长率水平。

3.对土地使用权的管理缺乏刚性约束。一是我国地方政府垄断着房地产一级市场上的土地，也借助于这种垄断权力渗透到房地产市场中去，从而使得寻租成为可能。最终，土地使用价格脱离了市场竞争定价，加大了交易成本，不利于土地资源的优化配置。另一方面，土地使用权可以按照 法律 规定转让，而国家为了“公共利益”需要，可以依法对集体所有的土地实行征用。但是，由于我国的土地政策对“公共利益”界定模糊，从而使地方政府在土地流转过程中可运作的空间非常大，如，在土地拍卖市场上抬高地价，为招商引资又人为过分地压低地价等，这些行为严重扭曲了土地价格，不利于房地产市场的健康有序 发展 。

4.地方政府为改善住房结构矛盾所做的努力不够。目前我国的房地产住房供给与需求严重错位，表现在：高档次、大套型住房占住房供给的七、八成，而占社会百分之八十左右的中低收入群体所需要的中低价位、中小套型住房的供给严重不足，仅占住房供给的二、三成，致使中小型住宅严重短缺，而这又进一步加剧了房价的上涨。从世界范围看，即使是发达国家，其住宅面积也一般在80—90平方米，如，在日本住房面积一般在80平方米左右；而在我国的香港地区，90平方米的住房已经算是豪宅，而我国的商品房面积一般在120平方米以上，这不符合我国的国情。

5.我国住房保障制度亟待完善。目前我国的经济适用房供给严重不足，经济适用房投资连续几年同比下降，202\_年完成投资仅565亿元，同比下降了6.8个百分点，经济适用房的投资只占商品房的3.6%。二是我国的廉租房建设远远滞后于经济发展水平。资料显示，目前尚有13个省区没有将廉租房建设纳入省级人民政府对市、区、县人民政府工作目标责任管理；70个地级以上的城市没有建立廉租住房制度。因而，当有限的土地在商品房建设和廉租房等公共商品之间进行分配时，在利益的驱使下，各方必然以牺牲廉租房的建设转而大量开发商品房，而这种做法无疑加剧了住房供求矛盾，导致房价大幅上涨。

3、对策与建议

通过以上 分析 ，笔者认为，房地产的调控效果不明显，甚至出现“越调控房价上涨越快”现象，其的根源不是政府管得太少，而是管得太多，却做的太少，即在房地产市场治理中地方政府没有准确定位。从土地拍卖、收取土地出让金到房地产的开发、销售，地方政府都深刻而广泛的参与进去，越位严重；而对于改善住房结构、完善住房保障制度，建立规范的信息发布制度等，本是地方政府应该大有作为的领域，却严重缺位。同时，我们应该明确，房地产调控的目标不是一味的打压房价，而是要将房价的涨幅控制在合理的范围之内。只有本着这样的原则，才可能调动各方面的积极性，最终实现开发商、居民和政府(尤其是地方政府)“三赢”的局面。

1.打破对GDP增长率的盲目崇拜，全面落实 科学 发展 观。诚然，地方政府承担着活跃 经济 、扩大就业和基础设施建设等公共职能，追求GDP增长也无可厚非，但是正如《 中国 新闻周刊》新论所指出的，实现经济增长不是政府的唯一职能，甚至也不是最重要的职能，政府的首要职能是维护正义，通过民主和法制体系对 社会 进行公正的治理。因此，我国必须按照科学发展观的要求重新拟定地方官员的评价体系，以从根本上打破地方官员对GDP的盲目崇拜。

2.合理划分各级政府的财政与事权，充分调动地方政府的积极性。通过合理划分地方各级政府的事权与财权，确保各级地方政府拥有与其事权相对应的财权。同时，将各级政府的权、责、利进行有机结合，以充分发挥和调动地方政府的积极性，这至少会带来两个正效应二是可以减弱甚至是从根本上消除部分地方政府与开发商的暗中“结盟”关系，有利于为房地产市场创造一个公平的竞争体系。二是由于财权与事权对等，可以使地方政府把工作的重点由组织收入转向支出上，从而使支出的结构更加合理，公共商品和服务的提供更加有效、充足。

3.加强监督和管理，规范土地使用行为。一是要严格按照国务院的要求，严格审批新增建设用地，加快落实土地监察制度，并严格控制中长期贷款，控制固定资产投资规模，优化投资结构，把房地产调控落实到每个城市。二是按照监察部、国土资源部联合下发的《关于开展查处土地违法违规案件专项行动的通知》的要求，严肃惩处土地违法违规行为，改善土地管理和土地执法环境。三是对开发商恶意炒买炒卖地皮、囤积土地不用干开发的投机行为，予以严厉打击。四是要建立长久有效的关于土地使用的监督和管理机制，以切实规范土地使用行为。

4.对于新开工的房地产项目，地方政府要严把关，以建立起新的住房供应结构。针对我国 目前 中低价位、中小套型的住房供不应求的局面，从202\_年6月1日起，凡新开工的商品房建设，套型建筑面积在90平方米以下的住房，面积所占的比重必须在开发建筑面积的70%以上。地方政府在项目审批过程中扮演着关键角色，因此，必须严格把关，以切实保证中小套型、中低价位的住房供给，从而改善住房供求结构，把房地产价格上涨幅度控制在合理的范围之内。

5.进一步完善我国的住房保障制度。笔者认为，目前中央政府采取的调控房地产的措施主要是针对商品房，而忽略了一个政府本应该更为关注的领域，那就是对经济适用房和廉租房的建设。众所周知，提供公共商品和服务是政府最基本的职能，而目前各地方政府提供的经济适用房和廉租房等公共商品还很匮乏。而根据一些学者的 研究 ，廉租房供给每增加5%，就会迫使房价下降3—4%。今后各级地方政府应该稳步扩大廉租房制度的覆盖面，并将廉租住房保障基金纳入地方政府财政预算；同时，要进一步推进住房货币化分配，对中低收入群体提供住房资金支持等，通过以上措施实现“居者有其屋”的目标。

6.在地方政府主导下建立公开、准确、统一的信息发布体系。一是由于目前 计算 房价的 方法 不一致，导致地方政府部门信息发布混乱。最典型的是北京市统计局今年4月20日发布的数据和不久前北京市建秀发布的房价上涨数据的不一致。二是由于相关 法律 的缺失以及监管的不到位，一些开发商发布虚假信息，恶意制造土地和住宅供给短缺的恐慌，通过 影响 消费者预期来抬高房价。对此，地方政府要严格按照“国六条”提出的增强房地产的透明度，全面、准确、及时的发布市场供求信息，坚持正确舆论导向的要求，尽快建立起公开、准确、统一的信息发布体系，以排除虚假信息，使房价回归理性。

7.地方政府要积极引导合理消费，促进房屋租赁市场的发展。在发达国家，居民租房率非常高，如，美国的租房家庭高达40%，买房的仅占60%左右。而我国居民的自有住房率高达90%，购房几乎是既定的消费模式和消费观念。因此，一方面地方政府要引导居民形成适度居住消费的观念，根据自身的经济条件购买或是租赁符合家庭实际需要的住房，协调好买房与租房的关系。另外，地方政府要大力发展住房二级市场和房屋租赁市场，为房屋租赁市场的发展创造条件，使居民逐步接受租赁房屋这种消费模式。

总之，笔者认为，不能单从房地产市场角度看待房价上涨 问题 ，它实质是我国 政治 体制改革滞后、 金融 体系不完善等一系列复杂因素相互作用的结果。地方政府作为中央政府职能的延伸，是房地产市场治理中的重要一环。只要地方政府准确定位，克服越位和缺位的问题，并真正将群众利益放在首位，就一定能在房地产市场治理中有所作为。

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！