

关于加强房地产市场监管 促进房地产市场平稳健康发展的思考

张 勇

重庆市铜梁区住房和城乡建设委员会 重庆 402560

摘要：随着经济的发展和城市化进程的加速，房地产市场在国民经济中的地位日益凸显。本文探讨了加强房地产市场监管对促进市场平稳健康发展的重要性。通过分析当前房地产市场的现状与挑战，提出多元化、创新性的监管措施建议。强调加强监管不仅有助于维护市场秩序、防范风险，更可以促进资源的优化配置和经济结构的升级，服务于国家长期经济发展战略。因此，应积极推动监管手段的创新和监管方式的多元化，以适应市场的不断变化和发展需求。

关键词：房地产市场；市场监管；平稳发展；宏观调控

引言：随着城市化进程的加快和经济的飞速发展，房地产市场逐渐成为国民经济的重要支柱。然而，在繁荣的市场背后，也隐藏着诸多挑战与风险。为维护市场秩序、促进房地产市场平稳健康发展，加强监管成为一项紧迫而重要的任务。本研究旨在探讨当前房地产市场监管的现状与问题，分析监管对于市场平稳发展的重要意义，并提出针对性的措施建议。通过创新监管手段、实施多元化监管方式，以期在提高监管效能的基础上，推动房地产市场的持续发展，为国家长期经济发展战略提供坚实支撑。

1 房地产对经济的重要性

第一，房地产是国民经济的重要支柱。房地产业涉及产业链条长，对建筑、金融、家居等上下游产业的带动性极强，在拉动经济增长方面作用巨大。2023年国民经济和社会发展统计公报显示，房地产开发投资占固定资产投资的比重达21.8%，房地产及建筑等相关产业增加值占国内生产总值的比重达12.6%。

第二，房地产是促进就业的有效抓手。房地产市场繁荣发展能够为施工、装修、销售、物业等劳动密集型产业创造大量就业岗位，对扩大就业容量特别是农民工就业具有重要作用。据不完全统计，当前我国房地产业直接吸纳就业劳动力超过1000万人，间接吸纳就业劳动力超过3000万人。

第三，房地产是金融稳定的关键因素。房地产企业和购房人是金融机构的主要放贷对象，房地产是我国现行金融体系中抵押贷款资产的重要组成部分，房价下跌将导致抵押贷款资产缩水，进而引发银行坏账风险、房企违约风险，限制居民消费和投资，促进房地产市场平

稳健康发展对金融稳定至关重要。

第四，房地产是财政增收的主要渠道。土地出让收入和房地产相关税收是地方政府的重要财政收入来源，对各地城市建设和经济发展具有积极意义。2023年财政统计公报显示，地方政府土地出让收入占地方一般公共预算收入的比重达43.6%，房地产相关税收占地方地方一般公共预算收入的比重达11.2%。

2 加强监管对促进房地产市场平稳健康发展的意义

2.1 维护房地产市场秩序，提振市场主体信心

强化监管可以有效维护市场秩序，确保房地产市场在规范、公正的环境中运行。通过严格执法和有效监督，可以打击违法违规行为，遏制市场操纵和不正当竞争，维护公平竞争的市场环境。对于投资者和消费者而言，一个透明、稳定、可预期的房地产市场是吸引他们参与的重要因素。通过加强信息披露、提高市场透明度和加强消费者权益保护，可以增强市场参与者的信心，促进市场的稳定健康发展。房地产市场涉及众多利益相关方，一旦市场出现剧烈波动或风险事件，将对经济稳定和社会和谐造成不良影响。通过加强监管，可以及时发现和应对潜在风险，保障市场的平稳运行，维护社会稳定和经济健康发展^[4]。因此，加强房地产市场监管不仅是对市场乱象的整治和对市场秩序的维护，更是对市场信心和市场稳定的提升，对于促进房地产市场的平稳健康发展具有不可替代的作用。

2.2 促进房地产市场与经济结构升级

通过加强监管，可以优化房地产市场的资源配置，提高土地资源的使用效率。在监管的引导下，资金流向更具发展前景和创新潜力的房地产项目，推动房地产市

场向高质量、高效益的方向发展。强化监管有助于推动房地产市场的供给侧结构性改革。通过规范市场秩序、打击违法违规行为,可以促进房地产市场的转型升级,推动房地产开发商提高产品质量、改善服务,满足人民群众日益增长的居住需求。房地产市场与经济结构的升级息息相关,健康的房地产市场能够为其他产业提供稳定的资本支持和市场需求,推动经济结构的优化和升级。加强监管还可以引导房地产市场与其他产业的协调发展,促进经济结构的多元化和均衡化。通过加强与其他产业的政策协调,可以实现房地产市场的与其他产业的融合发展,推动经济结构向更加均衡、可持续的方向发展。

2.3 服务于国家长期经济发展战略

加强房地产市场监管对于促进市场平稳健康发展的意义,不仅局限于短期内的市场稳定和风险防范,更深远地服务于国家长期经济发展战略。第一,强化房地产市场监管是国家宏观经济调控的重要手段。房地产市场是经济的重要组成部分,其稳定发展对于国家经济的平稳增长至关重要。通过加强监管,可以有效控制房地产市场的波动幅度,防止市场过热或过冷,为国家宏观经济调控提供重要支持。第二,加强监管有助于优化房地产市场结构,推动房地产市场与国家长期经济发展战略相协调。在国家经济发展战略中,房地产市场的角色和定位应根据国家发展阶段和产业结构调整进行相应调整。通过加强监管,可以引导房地产市场朝着更加符合国家长期发展战略的方向发展,促进房地产市场与其他产业的融合发展^[5]。第三,加强监管还能够提升房地产市场的国际竞争力。随着全球化的深入发展,房地产市场也面临着国际竞争的压力。通过加强监管,可以提高房地产市场的规范程度和透明度,增强国内外投资者的信心,吸引更多国际资本参与,推动房地产市场的国际化发展。

3 房地产市场监管存在的问题

3.1 法律体系建设滞后

我国房地产法律体系主要由《物权法》《土地管理法》《城市房地产管理法》等法律法规构成,自上世纪九十年代初建立后沿用至今,期间虽数次进行修订,但总体上面向市场快速增长的发展模式设计。在过去三十多年,我国房地产市场走过了从无到有、从小到大的发展历程,随着城市化率不断提高,房地产市场从“增量为主”进入“增存并举”时代,现行房地产法律体系暴露出监管主体责任不清、存在监管空白和盲区、消费者权益保障不到位等问题,难以适应当前房地产市场的新

形势、新变化,导致政府在行使监管职能时无章可循、无所适从。

3.2 监管执法力度不够

由于调查取证难、违法成本低、自由裁量权过大等原因,房地产领域违法行为查处不够及时、力度有限,虚假宣传、违规收费、延期交付等违法行为屡见不鲜,地方政府多倾向于“选择性执法”。对一些大型、知名的房地产企业,往往采取更为宽松和灵活的监管政策,而对于一些小型、新兴的房地产企业,则可能采取更为严格和苛刻的监管措施。这种“选择性执法”不仅破坏市场的公平竞争环境,也损害了市场参与者的信心^[2]。缺乏足够的透明度和公开性。例如,对于违法违规行为的查处结果和处理情况,地方政府往往选择性地公布或隐瞒,导致市场参与者难以了解真实的监管情况和市场秩序。这种缺乏透明度的监管方式不仅削弱了市场参与者的信心,也增加市场的风险和不确定性。

3.3 缺乏有效监管手段

随着房地产市场的日益成熟和持续变化,其内在的动态性、多样性和创新性为传统的监管手段带来前所未有的挑战。传统的监管方法,如定期的现场检查、事后处罚等,在面对快速变化的市场环境时显得捉襟见肘,往往难以捕捉市场的即时动态和潜在风险。传统的监管手段通常采取定期巡查、事后处理等方式,这些方式往往滞后于市场的变化,无法及时应对市场中出现的新风险和新问题。在某些新兴市场领域,如金融科技驱动的房地产投融资、共享经济模式下的租赁住房等,传统监管手段存在监管盲区,导致这些领域存在较大的风险隐患。面对复杂多变的市场环境,单一的监管手段往往需要投入大量的人力和物力资源,但效果却并不理想。这既浪费宝贵的监管资源,也可能错失对市场风险的及时防控。

4 加强房地产市场监管的措施建议

4.1 健全监管体系

加强房地产市场监管并优化监管体系,以确保市场的健康、稳定和可持续发展,需要采取一系列全面而协调的措施。建立一个统一、独立、权威的监管机构,负责全面统筹和协调各相关部门的监管职责,打破信息孤岛,确保监管的一致性和高效性。完善法律法规体系,填补现有法律空白,明确监管界限。同时,运用现代科技手段,如大数据分析和人工智能,强化监管工具和手段,实时监测市场动态,预警潜在风险。加强信息披露和透明度,建立健全房地产市场信息披露制度,保障市场参与者能够及时获取真实、准确的信息,维护市场的

公平性和透明性。通过这些措施的综合实施，可以构建一个更加完善、高效、协调的房地产市场监管体系，为房地产市场的平稳健康发展提供有力保障。

4.2 加大监管力度

加强对房地产开发、销售、中介等各个环节的严格把关，坚决打击违法违规行为，严肃查处市场乱象，切实维护市场秩序。提高监管的透明度和公众参与度，加强对违法违规行为的舆论监督和社会监督，形成全社会共同参与的监管氛围。加大执法力度，对于发现的违法违规行为，要依法依规进行严厉处罚，并追究相关责任人的法律责任，形成强大的法律震慑力。同时，还应加强监管技术和方法的创新，运用现代信息技术手段提高监管效率和准确性，确保监管工作能够全面覆盖、精准打击。通过这些措施的综合运用，可以有效加大房地产市场监管的力度，促进房地产市场的健康、稳定和可持续发展。

4.3 加强信息公开

在房地产市场的调控与监管中，信息公开与市场透明度的提升占据着举足轻重的地位。这不仅关系到市场的公平、公正与效率，更是维护消费者权益、确保市场平稳运行的基石。首当其冲的是确保市场主体——包括房地产开发商、中介机构等——能够全面、准确、及时地公开关键信息。这些信息不仅包括房屋销售价格、项目规划、工程质量等消费者关心的核心要素，还应涵盖企业的财务状况、资质信誉等关键内容。只有这样，才能确保市场的透明度，让投资者和消费者能够清晰、准确地了解市场情况，做出明智的决策。需要建立健全房地产市场信息公示平台，将各类市场主体的信息披露情况汇总于一处，方便投资者和消费者进行查询、比较和监督。这一平台应具有高度的便捷性和直观性，使公众能够轻松获取所需信息。仅有信息披露制度是不够的。还需要加强对信息披露的监管力度，对于信息披露不全、不准确或故意隐瞒信息的市场主体，必须依法依规进行严厉的处罚，并公开曝光，形成强大的舆论压力。这样才能确保市场主体不敢轻视信息披露制度，自觉加强信息披露和透明度。同时，还应推动房地产市场诚信体系建设，建立市场主体信用档案。对于诚信守法的企业，应给予政策支持和市场认可；对于失信企业，应进行联合惩戒，甚至驱逐出市场。通过这样的奖惩机制，可以激励市场主体更加注重信息披露和透明度，共同营

造一个诚信、健康的市场环境。通过媒体、网络平台等渠道普及房地产市场知识，增强投资者的风险意识和识别能力。这不仅有助于公众做出更明智的决策，也有助于市场的稳定和健康发展。

4.4 创新监管手段

为加强房地产市场监管并创新监管手段，建议采取多元化监管方式。积极引入现代科技手段，如大数据分析、人工智能和区块链等，以实现房地产市场的实时、精准监管。通过挖掘和分析大量市场数据，可以及时发现市场异常波动和潜在风险，为监管决策提供科学依据。推动监管方式的多元化，采用现场检查、远程监控、社会监督等多种方式相结合，确保监管的全面性和有效性。加强部门间的协调配合，建立信息共享和联合执法机制，形成合力，共同维护市场秩序。同时，注重发挥市场主体的自律作用，鼓励和支持房地产行业协会、中介机构等参与监管，建立健全行业自律机制。注重监管的灵活性和针对性，根据市场变化和监管需求及时调整监管策略和手段，确保监管的时效性和适应性。通过这些创新监管手段和多元化监管方式的实施，可以更加全面、有效地加强房地产市场监管，促进市场的平稳健康发展。

结束语

综上所述，加强监管是确保房地产市场平稳健康发展的重要保障。通过创新监管手段、实施多元化监管方式，可以有效应对市场变化，促进房地产市场的持续发展。同时，这也有助于推动经济结构的优化升级，为国家长期经济发展战略提供有力支撑。展望未来，应继续完善监管机制，提高监管效能，确保房地产市场在稳定的基础上实现更加健康、可持续发展。

参考文献

- [1]胡祖铨.加强房地产市场监管以促进平稳健康发展的思考[J].中国房地产,2021,(10):23-27.
- [2]邱峰.完善房地产市场监管的对策建议[J].当代经济,2022,(11):32-35.
- [3]李涛.房地产市场监管的国际比较与借鉴[J].财经问题研究,2023,(2):89-95.
- [4]王丽珍.当前房地产市场监管的问题与对策研究[J].中国房地产金融,2023,(5):18-22.
- [5]刘鹏.房地产市场调控与监管的若干思考[J].中国房地产市场,2023,(6):46-49.