

# 房地产管理长效机制的构建思路分析

刘洪亮

江门银雁房地产开发有限公司

DOI:10.12238/btr.v7i5.4500

**[摘要]** 房地产管理长效机制的构建是保障房地产市场健康稳定发展的关键。本文分析了长效机制的核心要素,包括政策法规体系、市场调控机制、土地资源管理、住房保障体系及房地产税制改革。提出了实施路径,涉及顶层设计与规划、地方实践与探索以及社会共治与协同。顶层设计中,明确了目标设定、实施路径与时间表规划;地方实践中,探讨了地方政府角色、地方经验总结与推广;社会共治方面,强调了政府、市场、社会三方协同以及社会共治平台搭建的必要性。

**[关键词]** 房地产管理; 长效机制; 构建思路

中图分类号: F293.33 文献标识码: A

Analysis of the construction ideas for the long-term mechanism of real estate management

Hongliang Liu

Jiangmen Yinyan Real Estate Development Co., Ltd

**[Abstract]** The construction of a long-term mechanism for real estate management is the key to ensuring the healthy and stable development of the real estate market. This article analyzes the core elements of long-term mechanisms, including policy and regulatory systems, market regulation mechanisms, land resource management, housing security systems, and real estate tax reform. Proposed an implementation path that involves top-level design and planning, local practice and exploration, as well as social governance and collaboration. In the top-level design, goal setting, implementation path, and schedule planning are clearly defined; In local practice, the role of local governments, summary and promotion of local experiences were explored; In terms of social governance, it emphasizes the necessity of collaboration among the government, market, and society, as well as the establishment of a social governance platform.

**[Key words]** real estate management; Long term mechanism; Building ideas

随着城市化进程的加速和房地产市场的快速发展,如何构建一套科学、合理且可持续的房地产管理长效机制成为亟待解决的问题。当前房地产市场面临着价格波动、供需失衡、土地资源浪费、住房保障不足等挑战,迫切需要通过构建长效机制来确保市场的平稳运行和社会的和谐稳定。本文将从政策法规、市场调控、土地资源管理、住房保障及税制改革等多个维度,深入探讨房地产管理长效机制的构建思路与实施路径。

## 1 房地产管理长效机制的核心要素

### 1.1 政策法规体系

当前,房地产管理相关的政策法规体系层次分明,涵盖国家层面的法律法规与地方性的政策文件,共同构建起多维度的调控网络。国家法律法规,如《中华人民共和国城市房地产管理法》,奠定了市场基本规则,为地方政策制定提供指导。地方性政策文件则结合实际情况进行细化和补充,更具灵活性和针对性。评估显示,这些政策法规在房地产市场调控、土地资源管理、住房保

障及房地产税制等方面均发挥重要作用<sup>[1]</sup>。

### 1.2 市场调控机制

市场调控机制是房地产管理长效机制的核心,涵盖供需平衡策略、价格稳定机制及市场信息透明化三方面。供需平衡策略是基础,政府通过调整土地供应、优化住房结构、引导合理消费等措施,力求实现市场供需平衡,避免市场波动,保持平稳运行<sup>[2]</sup>。价格稳定机制是关键,政府制定并执行限价、税收等政策,控制房价过快增长,防止市场泡沫,保护购房者利益,维护市场秩序,促进长期稳定发展。

### 1.3 土地资源管理

土地资源管理是房地产管理长效机制的核心,包括土地利用规划、土地供应与配置优化及土地节约集约利用。土地利用规划是基础,涉及土地资源的合理布局和长远规划,确保有效利用,避免无序开发和浪费,需综合考虑经济、社会、环境等多方面因素,实现可持续利用。土地供应与配置优化是关键环节,政

府调控土地供应总量、结构和时序,影响房地产市场供需,调控房价和发展态势。优化土地配置能提高利用效率,实现合理配置和高效利用。土地节约集约利用是重要目标<sup>[3]</sup>。

#### 1.4 住房保障体系

住房保障体系是房地产长效管理的基石,关乎社会稳定、住房公平及市场健康发展。它包括:一、保障性住房建设与管理,政府主导建设经济适用房、廉租房,确保质优价廉,合理分配资源;二、住房租赁市场培育,政府激励租赁业,保护租客权益,提供多元住房选择,平衡市场供需;三、住房补贴与金融支持,政府提供补贴、优惠贷款,助力低收入群体购房或租房,减轻负担,促进社会和谐。同时,吸引社会资本,保障体系可持续发展<sup>[4]</sup>。

#### 1.5 房地产税制改革

当前,我国房地产税制由房产税、城镇土地使用税、土地增值税等多个税种构成,虽在筹集财政收入、调节市场等方面发挥了一定作用(如表1),虽然可以对财政收入与市场调节有所帮助,但可能存在着重复征税、范围局限等问题。所以需要在改革过程中,要注意优化税种、完善优惠政策<sup>[5]</sup>。

表1 不同房地产税种的征收范围、税率、计税依据等具体规定

税种	征收范围	税率(示例)	计税依据
房产税	城镇经营性房屋(如商业用房、出租住房等)	通常为比例税率,如1.2%至12%不等(具体依房屋用途、地区等而定)	房产原值或租金收入
城镇土地使用税	城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地使用者	根据土地面积和等级,采用定额税率(每平方米年税额)	实际占用的土地面积
土地增值税	转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人	累进税率,增值额越高,税率越高(如30%-60%)	土地增值额(转让收入减去扣除项目金额)
契税	土地使用权出让、转让,房屋买卖、赠与、交换等行为	一般为比例税率,如3%-5%(具体依地区、房屋类型等而定)	成交价格或市场价格

## 2 房地产管理长效机制的实施路径

### 2.1 顶层设计与规划

#### 2.1.1 长效机制目标设定

长效机制目标设定对于房地产市场的长期稳定发展及社会的整体进步至关重要。核心目标应包括稳定房价、优化土地资源配置及提升住房保障水平。稳定房价是首要目标,关乎居民生活质量、社会稳定及金融市场稳定。通过经济、法律和行政手段,政府可有效调控房价,防止市场过热或过冷,确保其健康发展。优化土地资源配置同样重要,是房地产市场稳定发展的基础。政府可制定科学土地利用规划、完善土地供应机制、加强监管,实现土地资源的可持续利用,避免无序开发和浪费<sup>[6]</sup>。提升住房保障水平也是关键目标,关乎社会公平与稳定。通过加强保障性住房建设与管理、培育住房租赁市场、提供住房补贴和金融支持,可有效满足不同层次、需求人群的住房需求,体现政府对民生问题的关注与责任。

#### 2.1.2 实施路径与时间表规划

针对房地产管理长效机制的目标设定,规划实施路径与时间表是确保目标实现的关键。实施路径规划包括三个阶段:初期阶段(第1-6个月),主要任务是组建专业团队、全面调研房地产市场、制定稳定房价的初步策略,并预期形成高效实施团队、掌握市场现状与问题、制定出可行性的稳定房价策略。中期阶段(第7-18个月),主要任务是实施稳定房价策略、制定并执行土地资源配置优化方案、加强保障性住房建设与管理,预期成果是房价波动得到有效控制、土地资源配置更合理、保障性住房供应增加。后期阶段(第19-24个月),主要任务是评估长效机制实施效果、调整优化策略、制定持续运行与监督方案,预期成果是明确实施效果、策略更加完善、长效机制得到有效监督。时间表规划方面,第1-2个月组建团队并启动市场调研,第3-4个月收集数据并制定稳定房价策略,第5-6个月征求各方意见完善策略,第7-12个月实施稳定房价策略并执行土地资源配置优化方案,第13-18个月加强保障性住房建设与管理,第19-20个月评估实施效果,第21-22个月调整优化策略并制定持续运行与监督方案,第23-24个月执行持续运行与监督方案,确保长效机制有序实施与及时达成预期成果<sup>[7]</sup>。

### 2.2 地方实践与探索

#### 2.2.1 地方政府角色与责任

在房地产管理长效机制中,地方政府扮演关键角色,承担重要责任,主要体现在政策执行、市场监管和住房保障等方面,对维护市场稳定和促进社会经济健康发展具有深远影响<sup>[8]</sup>。地方政府需确保中央房地产政策有效实施,结合自身实际制定具体方案。同时,需建立健全市场监管体系,加强日常监管,防范市场风险。在住房保障方面,地方政府也需制定和实施相关政策,满足低收入群体和特殊困难群体的住房需求。为强化地方政府责任意识,提高其执行政策的积极性和能力,可采取加强中央指导和监督、建立健全绩效考核机制、加强培训和学习、鼓励创新管理方式等措施。

#### 2.2.2 地方经验总结与推广

在房地产管理领域,各地积累了丰富的成功经验与创新做法,涵盖政策创新、市场监管、住房保障等多个方面,为长效机制的建立提供了宝贵借鉴。政策创新方面,一些地方通过优化土地供应、创新住房金融政策等措施,实现了土地资源的合理配置与高效利用,促进了住房市场的健康发展<sup>[9]</sup>。市场监管方面,部分地方建立健全的监管体系,有效规范了市场秩序,维护了消费者权益。住房保障方面,一些地方通过加大保障性住房建设、完善租赁市场、提供住房补贴等,有效保障了低收入群体和特殊困难群体的住房需求。为推广这些成功经验,可采取加强经验交流与分享、制定推广计划与实施方案、加强政策引导与支持、强化监督与评估等措施,推动房地产管理长效机制的全面建立。

### 2.3 社会共治与协同

#### 2.3.1 政府、市场、社会三方协同

在房地产管理领域,政府、市场和社会三方角色不可或缺,其有效协同对提升管理水平和促进市场健康发展至关重要。政

府作为主导者,负责制定和执行政策,维护市场秩序和公众利益;市场发挥基础性作用,通过供求关系和价格信号配置资源,但需政府干预监管以防失灵;社会作为重要参与方,包括多元主体,其行为和利益诉求直接影响市场,需积极参与管理,遵守规则,维护秩序。为实现三方有效协同,需建立健全沟通机制,明确各方职责定位,加强政策引导和激励,形成共同推动市场健康发展良好局面<sup>[10]</sup>。

### 2.3.2 社会共治平台搭建

在房地产管理领域,搭建社会共治平台是促进政府、市场和社会信息交流与合作的重要途径。该平台应集信息共享、协商合作、监督反馈于一体,旨在提升管理透明度,增强公众参与度,共同推动市场健康发展。为实现这一目标,需建立信息公开机制,政府和市场主体应定期公布相关信息,接受社会监督。同时,平台应提供便捷渠道供公众表达意见,政府和市场主体需积极回应。在搭建方案上,可考虑采用云计算和大数据技术,实现数据实时监测和智能分析。为保障平台有效运行,还需建立管理机制和激励机制,规范平台使用,鼓励各方积极参与,共同推动房地产市场健康发展。

表2 社会共治平台功能框架与评估指标

功能类别	具体功能	参与主体	评估指标
信息共享	定期发布政府政策、市场动态、数据统计等	政府机构、房地产企业、行业协会、研究机构、公众	信息更新频率、信息准确性、用户访问量、用户满意度
协商合作	提供线上协商渠道,促进多方沟通交流	政府相关部门、房地产企业代表、行业协会、消费者组织、专家学者	协商议题覆盖率、协商结果执行率、参与方满意度、合作案例数量
监督反馈	公众监督政府和市场主体的行为,提供反馈渠道	政府部门、房地产企业、消费者、媒体、公众	投诉处理效率、反馈响应速度、问题解决率、公众信任度
透明度提升	公开透明地展示决策过程、资金流向、项目进展等	所有参与主体	信息公开程度、决策透明度、公众知情权满意度、社会舆论评价
公众参与	提供公众参与渠道,鼓励提出意见和建议	消费者、社区居民、环保组织、其他利益相关者	公众参与率、意见采纳率、公众满意度、社区影响评估

### 3 结语

综上所述,房地产管理长效机制的构建是一个复杂而系统的工程,需要政府、市场和社会三方的协同努力。通过明确目标、科学规划、强化执行与监督,可以确保长效机制的有效实施。同时,还要注重数据采集与分析,建立科学合理的评估指标体系,从而保证长效机制可以得到不断的优化和完善。

#### [参考文献]

- [1]郑云峰,朱珍.构建房地产管理长效机制的思考[J].福州党校学报,2021,(5):56-60.
- [2]王鹏飞.实施房地产贷款集中度管理制度的若干思考[J].中国房地产(上旬刊),2021,(10):30-35.
- [3]曹阳.关于构建房地产基础性制度与长效机制的战略思考[J].中国民商,2023,(6):19-20.
- [4]周文娜.数字化赋能房地产企业发展研究[J].中小企业管理与科技,2024,(8):145-147.
- [5]董凯,葛扬.房地产市场调控助力共同富裕的作用机制研究[J].学海,2022,(5):155-163.
- [6]尤佳佳.论国有房地产企业资产处置业务管理[J].中国房地产(上旬刊),2022,(8):25-30.
- [7]蔡旺清,蔡成,满春.房地产长效机制建设:理念、挑战与建议[J].建筑经济,2024,45(2):25-32.
- [8]焦璐.穿越周期的房地产行业人力资源管理思考和实践[J].中小企业管理与科技,2021,(21):28-29.
- [9]贾昱宁.宏观审慎政策框架下房地产市场景气综合监测指数的构建研究——以天津市为例[J].华北金融,2022,(5):70-77,93.
- [10]赵丽锦,胡晓明.金融调控长效机制下房地产业经营策略研究[J].建筑经济,2022,43(2):22-27.

#### 作者简介:

刘洪亮(1981--),男,汉族,安徽人,本科,研究方向:房地产开发管理。