# 浅析政府与房地产开发商的博弈现象

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-01-16

*摘要： 经济 运行中的各行各业，在 发展 过程中，都需要资源和市场的整合，房地产市场作为高速发展中的产业，由于土地资源的稀缺性和市场风险大、资金运用额度大、回报高的独特性，更是成为 研究 的热点 问题 。一方面，中央努力调控过热的房地产市场...*

摘要： 经济 运行中的各行各业，在 发展 过程中，都需要资源和市场的整合，房地产市场作为高速发展中的产业，由于土地资源的稀缺性和市场风险大、资金运用额度大、回报高的独特性，更是成为 研究 的热点 问题 。一方面，中央努力调控过热的房地产市场，另一方面，房价逐年高涨，房屋空置率上升，房地产泡沫的味道越来越浓。政府与开发商的市场博弈加剧。

关键词：市场博弈；政府政策；房产泡沫；理性行为

博弈论是关于包含在相互依存情况中的理性行为的研究，是研究博弈现象中各方是否存在合理的行为，以及如何找到合理的行为，并加以实施的 理论 和 方法 。所谓“理性”，是指决策主体清楚地了解到自己的目标和利益所在，在博弈中总是采取最佳的策略以实现其效用或收益最大化。马克思早就认识到了房价的特殊性。他说，这种垄断价格“只由购买欲和支付能力决定，而与一般生产价格或产品价值所决定的价格无关”，马克思认为建筑用地的地租不断增加的主要原因是：一是房地产开发商。房价上升会给房地产开发商带来额外利润，因此，他们是推动房价上升的主要动力。由于房地产开发商的资产负债率大约为75%。也就是说，只有1/4的资金是房地产开发商自己的。只要房价上升1个百分点，开发商的资本回报率就能上升3个百分点。如果房地产开发商没有立即将已经落成的住宅出售，则需要支付住宅占有资金的成本和住宅闲置的折旧成本。由于住宅的折旧期很长，因此，折旧成本对住宅销售的 影响 不大。当住宅完工之后，开发商面临的选择是，如果他们预期住宅价格上涨带来的好处大于他们的资金成本，那么，他们何必急于把住宅卖出去？对于房地产开发商来说，最佳策略是将一部分住宅的价格尽可能标得高一些，以此来推动住宅价格上涨。提高空置率恰恰是房地产开发商增加利率的一个手段。房地产市场往往被一些大房地产公司垄断。在寡头垄断市场上，决定价格的并不是简单的供求关系。某些大房地产开发商往往拥有一定操纵市场的能力。除非引用反垄断法限制大房地产公司占有的市场份额，鼓励市场竞争，否则任何调整利息、控制土地审批等措施都收效甚微。只要房地产开发商有控制房价的能力，哪怕利率和土地价格提得再高，他们很容易就把这些负担转嫁给了购房者。若指望房地产开发商发善心，主动降低房价，无异于与虎谋皮。二是地方政府。地方政府往往把房地产价格上升当作经济繁荣的指标。房地产市场的活跃会给地方政府带来更高的财税收入和灰色收入，因此，地方政府乐于见到房地产涨价。

一、房地产市场博弈

房地产市场最大的特征是信息极不对称，房地产专业性政策性极强。房地产信息不对称表现为开发商在投资开发前就通过专业人员对产品的定位进行了详细的市场调研，较准确地把握消费群体定位，并对消费群体的消费特征、消费心理、消费偏好、经济能力等情况基本掌握。由于房地产专业性极强，购房者除了自己的购买能力、购买需求外，对开发商、房地产、开发成本费用等了解甚少，只能根据自身承受能力和需求被动地选择房地产消费，而且还往往被开发商的不实宣传和人为造成的紧缺迹象所欺骗。交易双方的信息不对称，双方博弈的地位是不平等的，谈判结果有失公平，房地产市场价值评估就必须弥补这种信息不对称。

房地产市场是博弈得出结果的竞技场，房地产市场是房地产产权交易关系的总和，房地产交易过程就是房地产博弈过程，博弈的结果就是产权受让方以一定的价格获取房地产产权，产权让渡方让渡房地产产权获得相应的货币补偿。在房地产市场博弈中，参加者有消费者、开发商、政府等，他们各自都有一个不同的角色和“获胜”战略。参加者必须按照事先制定的规则行事，正式的法规和非正式 社会 价值观念都会限制房地产市场参与者的行动，现实当中，博弈规则随时都可能发生变化，博弈参加者也随时可以进出，这创造了一个动态的市场环境。

二、政府和房地产开发商的博弈

在房地产市场博弈中，参加者有消费者、开发商、政府等，他们各自都有一个不同的角色和最佳策略组合。在这一多方博弈格局中，政府与开发商的博弈无疑占主导地位。在国有土地使用权拍卖时，政府也作为一个博弈方，参与博弈。两者的策略选择有相互依赖性。政府的最优得益将是土地发挥效用最大化，即土地的充分合理利用以及带来的经济效益最大化。而开发商在争取土地使用权时，必须了解和遵循政府的需求及规划，而政府要实现的社会和商业经济必须依靠开发商的开发效率和质量。

（一）政府

政府作为房地产市场博弈规则的制定者，肩负着为社会居民提供最大化的社会福利。房地产经济持续健康繁荣、房地产市场平稳有序发展、“居者有其屋”，是政府参与房地产市场的三大目标。实践证明，在房地产过热时，如果政府采取紧缩货币政策，或者采取针对房地产投机活动的税收政策，或者直接规定房价涨幅，都能够在短期内比较明显的压抑房价。但是，政府政策能否真的实现“居者有其屋”？经济理论早已证明，除非政府直接设定房价，否则无论是采取货币政策或财政政策，都只能在一段时间内干预房价。从长期来看，人们的理性预期将在很大程度上抵消政府货币、财政政策的作用。政府通过制定的博弈规则约束市场参加者，规范参加者行为，实现其社会福利最大化的目的。因此，政府在房地产市场博弈中与其他参加者的地位是不平等的，凌驾于其他参与者之上，通过其他参与者的博弈过程，实现目标，各参加者只能在政府制定的规则范围内寻求各自“利益”的最大化的博弈策略。最值得注意的是，规则不是永恒不变的。我国正处于经济转型过程中，变化最大的就是博弈规则，各种制度、法规还有待完善。在现阶段，对博弈策略选择影响最大的因素莫过于揣摩游戏规则的变化方向。

（二）房地产开发商

在博弈规则既定的前提下，信息是房地产博弈结果最重要的因素，它是参加者选择博弈策略，确定谈判筹码的依据。房地产开发商是以通过生产房地产实物产品，在博弈规则许可的前提下，自主经营，追求利润最大化是开发商的终极目标。在博弈规则中，房地产开发商处于信息优势地位，如拥有详实的开发成本信息、房地产质量信息。此外，房地产开发商还处于垄断或半垄断地位，原因如下：其一，提供的产品具有唯一性和不可移动性；其二，开发商是某一宗房地产产品的唯一提供者，房地产需求者只能从开发商手中获取房地产产品，供给渠道单一，这决定了开发商控制着定价权，需求者讨价还价余地不大。其三，产品需求者选择空间不大，只能被动地选择开发商提供的产品。如上海 目前 中低价位住宅供应不足，二室一厅、二室二厅等小房型供不应求。房地产开发处于产品垄断地位，曾有某律师提出签订购房“204”条款，但开发商却底气十足地对购房者说，这房不卖给你。其四，现阶段的房地产市场并未形成均衡市场，市场有利于开发商，开发商左右着房地产市场供给状况，可以人为的造成房地产供给紧缺的假象，迷惑购买者。要实现货币增值，保证利润最大化，在开发前期，开发商必然重视房地产需求群体的反应，并不断根据需求者反应修正开发定位，消费者偏好、消费心理、承受能力，都影响到开发商投资决策。因为产品一旦形成，就难修正，其中的缺陷随时都将成为对方谈判的筹码。而良好的居住环境、合理的房型布局等成为开发商要价筹码。房地产投资开发费用是开发商预期价格底限，也是参与博弈谈判的底限。

（三）博弈过程

假设待开发的土地是闲置的空地。在博弈的第一个阶段，政府判断是否拍卖土地的开发权，若不拍卖，则其收益为零。 影响 政府选择的因素很多，比如，该土地的面积、地理位置、周围环境，城区规划等。如果决定拍卖土地使用权，政府要作前期规划，设计拍卖规则，并对参加竞拍的开发商进行审查，包括公司的财务状况、资信水平、工程质量等。拍卖过程中，各开发商凭借对该土地带来的预期 经济 收益的判断和成本的比较，分轮叫出能接受的价格，直至能接受的最高价格，最终由出价最高的开发商得到使用权。

在博弈的第二个阶段，房地产开发商在取得规划行政管理部门核发的《建设用地规划许可证》以后，向相关行政管理部门办理商品房屋建设预备项目计划备案手续。之后，房地产开发商方可向建设行政管理部门办理施工许可手续。在开发建设中，房地产开发商应当在规划、土地、建设行政管理部门规定的期限内办理房地产开发项目的各项审批手续，并按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限进行房地产项目开发建设。在这一阶段，政府则监督开发商是否有违规违法建设。

博弈的第三个阶段，由建设行政主管部门综合验收。对综合验收合格的项目，核发综合验收合格证，同意交付使用；综合验收不合格的，建设行政主管部门应当提出整改意见。

三、存在的 问题 及政府行为的原则

土地交易过程中可能存在暗箱操作，导致腐败现象的产生。在标价最高者中标的拍卖方式下，隐含着一些对卖方不利的危险因素，若竞标人之间形成某种形式上的串通，会使土地的价格大大降低，从而导致最终国有资产的流失。解决这个问题，可以预先设置一个底价，若最高竞价达不到这个价格，则不能成交，同时要求投标人支付一定的投标费用，促使投标人积极争取中标。

现阶段是不完全适合使用土地储备及拍卖制度的，应结合土地储备及拍卖制度的优势，在坚持 科学 、务实、公平、公正的原则基础上实施土地储备及拍卖、招标相结合的制度。该制度的实施应遵循以下原则：第一，房地产开发用地由政府统一收购、储备；第二，按照房地产开发用地的类别、等级、用途由政府统一实施拍卖或招标；如一类土地或商业、 旅游 、娱乐和豪华商品住宅用地实行拍卖制度，二类以上土地或中、低档商品住宅及经济适用房用地实行拍卖或招标制度；第三，政府在土地拍卖过程中追求最大限度的利益，拍卖土地上建设的商品房在符合城市规划的前提下政府不监控其销售价格；第四，招标土地由政府根据城市规划对在该土地上建设商品房的容积率、绿化率、最低建筑标准等做出小区详细建设标准，或直接由政府委托设计单位（同样采用招标方式）对该土地上的小区做出详细规划设计，提出指导销售价格，然后就土地价格、付款方式、建设标准、建设周期、销售价格五项招标 内容 采用竞标的方式进行招标。中标方应符合购买土地价格相对较高、付款方式相对合理、建设标准相对齐全、建设周期相对较短、相对接近指导销售价格等综合条件，从而达到政府在获得相对最大利益的前提下，有效控制商品房价格，提高城市综合建设水平，让城市居民获得最大受益的目的；第五，参与招标的房地产开发商可以独立或以联合体的形式参与竞标，或参与招标土地某一区域的竞标，中标方应同政府签订相关协议，就土地价格、付款方式、建设标准、建设周期、销售价格及政府向中标方提供服务的事项等做出具体约定，并明确双方的违约责任；第六，参与招标的设计、房地产开发商在资格符合规定的条件下，不受地域限制，积极鼓励海外 企业 的参与，依法为其创造良好的投资条件。土地通过公开拍卖的方式，为政府增加了土地出让收入，使土地市场变得越来越公开、透明。然而，任何事物都有正反两个方面：因为开发商是要追求利润的，而且在一定的市场环境下其利润预期也是一定的，所以地价的上升肯定会推动周边地价和房价的上升。当然也不要迷信公开招标或拍卖形式下所形成的土地价格就是市场价格，因为开发商对未来市场的乐观预测、开发商之间的博弈和非理性行为以及伴随着开发商的道德风险等，都有可能使其可接受的交易价格偏离市场的轨道。

总的来说， 中国 房地产业能够健康地向前 发展 主要取决于政府、开发商共同化除其中的“泡沫”成分。如何化除其中的“泡沫”成分，取决于双方的理性行为。在这个双方博弈格局中，任何一方“使坏”，都有可能引发一场“地产灾难”。

参考 文献 ：

2、房地产市场价格博弈小论[Z].http://www.valuer.org.cn/info/info02-27-1.htm.

3、王子明.泡沫与泡沫经济非均衡 分析 [M].北京大学出版社,202\_.

4、李恩平.超大城市房地产发展的歧路[N].中国经济时报,202\_-05-16.

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！