# 对加强房地产行业协会自律的思考

来源：网络 作者：七色彩虹 更新时间：2024-01-18

*摘要：从发达国家和地区的经验看，房地产行业的管理非常注重房地产行业协会的自律，而不是政府过多的干预。伴随着我国市场 经济 的 发展 和改革开放力度地逐渐加大，依国际惯例强调房地产行业协会自律应是我国规范化管理房地产市场的重要手段。关键词： ...*

摘要：从发达国家和地区的经验看，房地产行业的管理非常注重房地产行业协会的自律，而不是政府过多的干预。伴随着我国市场 经济 的 发展 和改革开放力度地逐渐加大，依国际惯例强调房地产行业协会自律应是我国规范化管理房地产市场的重要手段。

关键词： 房地产 行业协会 自律

一、房地产行业管理的三个层面

我国的房地产行业，进入市场经济轨道的时间并不长，房地产市场尚未形成规范化运作的市场环境，所以政府正在不断地通过经济手段、 法律 手段和行政手段对房地产市场的运行进行调节、控制和规范，使其不断向良性化方向发展。

在此，我们不妨借鉴一下西方国家在房地产管理方面的一些经验。西方国家对房地产业的理解主要分为三个层面：第一层面，私人产业。它由众多的房地产 企业 提供各种涉及房地产的服务，如:土地开发、建筑、营销、评估、融资、管理、产权保险等。对这一层面的管理，通常由房地产管理公司承担，也即微观管理。第二层面，专业组织和行业协会。提供诸如 教育 、 研究 、执行行为准则、颁布各种质量标准等服务。这一层面的管理即为房地产行业协会自律，可以认为是中观管理。第三层面，公共行业。即各级政府机关也介入房地产活动的各个方面和 社会 舆论的监督。这一层面的管理属于政府对房地产业的管理，即宏观管理。

由此可见，对房地产业的管理不能简单地理解为政府管理，应该包含不同的层面。随着我国市场经济体制的逐步完善，房地产行业协会自律应成为市场经济体制有别于计划经济体制在房地产管理领域中的一大特点。

二、加强房地产行业协会自律的必要性

1、房地产行业协会的自律能有效地促进政府职能的转变。房地产行业协会在房地产业的各个领域提供高度技术性的服务，以及诸如教育、研究、执行行为准则、颁布各种质量标准等更高层次的服务。在我国，这些性质的工作过去都由政府机构来承担。同时，我国政府现行的房地产业管理体制是一个纵横交错的复杂的管理体系，地方各级政府、建设部各级机构以及土地管理部门、房管部门都有权力对房地产企业进行行政干预，可谓政出多门，从而使这一层次的管理带上了形形色色的行政色彩。而房地产行业协会是房地产行业内部自愿组成的民间团体.它的组建是以房地产行业为基础，不受部门、地区和所有制的限制，通过协调、协商的途径来推动行业，特别是行业内部成员的发展。其自身即处于房地产业以及市场这两个大环境中，能够大量获取来自市场和业内的信息，从而更有效地进行服务和管理。因此，加强房地产行业协会的自律，能够从体制上实现政府职能的转变，更好地规范化地管理房地产行业。

2、房地产行业协会的自律能有效地适应房地产市场的变化。房地产行业是从事房地产企业的集合，房地产行业内部企业之间，首先是竞争的关系。在这种竞争和冲突中形成了房地产行业与其他行业的技术、经济及市场联系，形成行业内部特定的企业结构。在计划经济时期，房地产行业管理实质是政府部门管理，而靠政府对房地产行业的直接管理，有可能导致行业之间技术、经济、市场联系的剧烈变化，引起市场供求的紊乱，导致行业内竞争结构的变化破坏市场秩序。可以说政府是难以调节这种矛盾的，而行业协会在维护市场竞争秩序、促进公平竞争方面具有独特的作用。如在行业外部，行业协会可以代表本行成员利益，协调同其他行业之间的关系，保护本行业的正当利益不受损害；在行业内部,可就销售市场、价格、竞争手段等进行协调,避免盲目竞争。随着生产力的提高和社会分工的发展，行业越来越多，行业之间的经济技术联系越来越复杂，这种协调的难度将越来越大，既然不能靠政府来协调这种复杂的关系，依靠房地产行业协会自律将具有必然性和必要性。

3、房地产行业协会的自律是其自身职能的具体体现。房地产行业协会最重要的任务是根据房地产行业的具体情况和发展要求，为企业和政府提供双向服务，维护会员企业的利益，反映企业的呼声，协助政府进行行业管理。在计划经济 时代 ，政府对房地产企业的服务，主要是政策措施上的服务，较为务虚。房地产企业是在政策的服务保障下生存和发展的。随着市场经济体制的建立，这种政府服务不利于企业的生存和发展，企业在市场竞争中对自身生存发展的关心程度要比政府强烈得多。房地产企业迫于竞争的压力就会强烈地要求由他们自愿组织起来的行业协会发挥作用为他们做许许多多务实的服务。具体地说：主要是在政府与房地产企业之间发挥桥梁和纽带作用，把国家宏观经济调控目标，政策取向传递给企业，把企业的意见和要求转达给政府；同时根据房地产行业的特点，制定行规行约，组织行检行评，开展联络、指导、培训、咨询等工作，对企业的发展加以扶持和引导等服务。

三、我国房地产经纪行业协会现阶段存在的 问题

目前 我国房地产行业的行业协会仍处于建立和完善阶段，已建立的全国性房地产自律性组织主要包括房地产业协会、房地产估价师学会、土地估价师学会和部分省市的房地产经纪人协会。随着我国政府机构改革不断深化，原来一些政府部门的职能开始由行业协会担任，但从总体上说，仍然存在不少问题。

1、房地产行业协会的地位问题 。我国目前成立的几个房地产行业协会主要是以社会团体形式出现的，在实际运行中，则又表现为政府的附属机构，在整个房地产行业管理中还没有能够起到行业协会自律的作用，不仅不符合国际惯例，也不利于我国房地产行业管理与国际接轨。但由于政府机构改革尚未到位，企业对政府的依附关系并没有完全解决，所以房地产行业协会作为民间组织的独立地位也就未得到有效确立，其作为社会性经济组织对行业管理的巨大作用也未能得到充分发挥。同时，房地产行业协会的“官办”色彩，使其难以真正反映民间企业的要求和愿望，而倾向于执行国家的方针、政策，使房地产行业协会作为政府和企业间的桥梁纽带作用发生了偏移。

2、房地产行业协会的职能 问题 。由于房地产行业协会与政府行政部门混在一起，在实际工作中两个组织机构责权不清，所以房地产行业协会的独立运行机制尚未形成。这既减弱了房地产行业协会对房地产 企业 的吸引力，又无法避免主管部门的不合理干预。管理房地产行业的政府行政部门成为房地产行业协会的靠山和业务源，行业协会又成为所挂靠政府行政部门人员的安置场所和“小金库”，使行政权力直接渗透到房地产行业协会机构内部，成为滋生腐败的土壤。

3、房地产行业协会中专业人士的素质问题。房地产行业协会中的大部分专业人士的知识面不广，特别是在 现代 管理中，缺乏基本的 理论 素养和实践经验。尤其严重的是，他们当中的一部分人缺乏必要的“专业精神”。在发达国家中，房地产行业专业人士资格和专业人士组织本身就是“金子招牌”，取得房地产专业人士资格员无异于获得了 社会 的肯定，房地产专业人士十分珍惜自己的声誉。而在我国的房地产行业中，有人通过 考试 取得了执业资格后，自己不去营业，而是把执业资格出售或出租给某些单位，供申报资质时弄虚作假。

四、加强房地产行业协会自律的建议

1、进一步转变观念，明确房地产行业协会的 发展 方向。就政府主管部门而言，真正的把思想观念从过去计划 经济 时期的微观管理，转到市场经济的宏观管理上来，切实转变政府职能。就房地产行业协会而言，也需要转变观念。比如，过去总想依附在政府身上，习惯于按政府的管理职能办事，而不愿解决行业、企业存在的热点、难点问题等。房地产行业协会在当前应当摆正自己的位置，在党与政府的领导下，在遵纪守法的前提下，独立自主的开展活动；应努力成为行业、产业政策的主要建议者，要根据行业、产业发展的要求，进行调查 研究 ，积极探索解决问题的思路和办法，向政府有关部门提出合理的政策建议；做好房地产行业的代表，积极开展有益活动，维护本行业的合法权益。应充分发挥行业协会的协调管理作用，通过协调规范内部活动，促进行业协会的团结；同时通过协商协调，理顺外部关系，创造一个有利于房地产行业协会发展的良好环境；提高房地产行业协会的凝聚力和号召力；要利用自己的优势，加强人才培训，扩大国内外 科技 交流，推动房地产行业、产业科技水平的不断提高。

2、完善房地产行业协会的自收、自支制度，提高其自立、自养能力。提高房地产行业协会的法人化水平，其“自养”能力是一个很重要的衡量标准。房地产行业协会应通过宣传，与社会各部门在开展有偿服务活动方面取得思想认识上的共识，要支持房地产行业协会的有偿服务活动。开展了有偿服务活动，有了经费，活动就有生机，工作人员比较稳定，服务质量提高，就会促进了房地产行业协会的发展。从 目前 情况看，增加房地产行业协会的收入，主要有三个渠道，一是有计划的发展会员，强化会员会费的收缴工作；二是利用行业协会的优势，开展咨询、培训、举办展览等有偿服务活动；三是依照章程规定，接受企业的部分捐赠。

3、推进房地产行业协会的立法规范行业协会的行为。为了促进房地产行业协会的发展，保障房地产行业协会依法开展活动，依法行使管理职能，规范房地产行业协会的组织与行为，就需要立法，通过立法来明确房地产行业协会的宗旨。房地产行业协会要为本行业的政府决策服务，为行业、企业的发展服务，为本行业产品的消费者服务，维护行业、企业合法权益、保障行业公平竞争，沟通行业、企业与政府、社会的联系；促进行业经济发展。房地产行业协会要遵循自主办会的原则，实行会务自理、经费自筹。同时，房地产行业协会的活动应当符合 法律 、法规以及行业整体利益要求，不损害社会公共利益。房地产行业协会的正常活动受法律保护，任何组织和个人不得非法干涉。房地产行业协会要按照国家现行的行业分类标准设立，实行一业一会的原则。房地产行业协会应当对不同的区域、部门所有制、经营规模的企业设立相同的入会标准，保证其平等的入会权利等,这些都应当用立法的形式确定下来。

参考 文献 【2】 曹宏亮,熊子文.完善和规范房地产中介市场.中国房地产,1998

(10)

【3】 宋春华.促进中国房地产估价业有序健康发展.中国房地信息,202\_

(1)

【4】 崔传樵.他律性和自律性.中国房地信息,1999

(9)

【5】 宋春华.不敢懈怠不辱使命开创房地产行业自律组织工作新局面.城市开发,202\_

(4)

【6】 王丽丽.论中介行业协会的地位功能与作用.山西科技,202\_

(4)

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！