# 房地产开发中市场主体信用缺失的经济学分析与解决思路

来源：网络 作者：梦回唐朝 更新时间：2024-04-21

*摘 要 从政府监管房地产开发的角度出发，通过对房地产开发中市场主体的不诚信行为及原因 分析 ，探索建立完善的政府监督管理机制和信用制度，从源头上预防房地产交易中的不诚信行为。　　关键词 房地产 市场主体信用分析　　房地产业作为国民 经济...*

　　摘 要 从政府监管房地产开发的角度出发，通过对房地产开发中市场主体的不诚信行为及原因 分析 ，探索建立完善的政府监督管理机制和信用制度，从源头上预防房地产交易中的不诚信行为。

　　关键词 房地产 市场主体信用分析

　　房地产业作为国民 经济 的支柱产业，在我国经济建设中发挥着举足轻重的作用。由于房地产开发市场主体———建设、设计、施工、监理单位的信用缺失， 影响 了工程竣工验收、按期交付使用、顺利办理产权，损害了购房业主的合法权益，给房地产开发监管部门———政府职能部门带来很大的工作量和工作难度，给政府监管提出很高的要求。随着 社会 主义市场经济体制的日益完善，要求政府致力于营造公平的市场竞争环境，因此，加强政府监管、建立和完善信用制度至关重要。

　　1 房地产开发中市场主体信用缺失的主要表现

　　为了加强对城市房地产的管理，政府职能部门在建设项 目前 期阶段实施行政许可，并负有后续监管的责任。由于行政机关实施行政许可是建立在申请人对其申请材料实质 内容 真实性负责的基础之上，因此，不再对有关数据进行 计算 ，如规划主管部门核发《工程规划许可证》时，不再对建设单位报送的施工图建筑面积进行核算，使得机会主义者有空可钻，提供虚假数据。而且，行政机关存在重审批、轻管理的现象，使得建设、施工单位有机会随意变更规划指标。目前，我国房地产开发中各市场主体信用缺失，主要体现在：

　　(1)违法建设。体现在不按项目基本建设程序办理相关的行政许可手续，前期手续不齐全，产生工程质量安全隐患。

　　(2)前期阶段。体现在有些建设单位虚报建筑面积，施工图实际的建筑面积大于申报《工程规划许可证》的建筑面积;办理《工程规划许可证》的图纸不是经过审查的图纸，造成两套不同图纸而超建的现象;绿地率达不到规划要求。

　　(3)实施阶段。体现在有些建设、施工单位在实施项目过程中有意无意地违反设计条件，如擅自变更轴线位置、加层建设，使得实际建筑面积超过《工程规划许可证》核准的面积。

　　(4)竣工阶段。体现在有些建设单位携款逃跑、下落不明，建设项目无法按正常程序办理验收手续，导致购房人无法办理产权证，有些还给物业管理带来“后遗症”。

　　2 信用缺失原因的经济学分析

　　从经济学的角度来看，上述现象的产生与市场监管机制不健全、人的机会主义倾向和有限理性有关。

　　(1)从制度经济学的角度分析信用缺失的原因。从制度经济学角度来看，信用缺失的本质是经济人的机会主义行为倾向。按照威廉姆逊的定义，机会主义倾向指人们借助不正当的手段谋取自身利益的行为倾向。目前，政府管理不到位给机会主义者提供了有利的条件。

　　房地产开发周期长、环节多，参与的市场主体多，管理部门多，由于管理部门之间缺乏有机联系，而且存在“重审批轻管理”现象，使得管理措施得不到有效落实、管理制度不健全，出现管理真空地带。行政管理的缺位，使市场主体的失信行为有时不会被发现，即使被查实，也只须交纳罚款，而罚金数目远远低于其所获得的经济收益，起不到强有力的威慑作用。市场主体选择不诚信，却得不到惩罚，仍能获得额外的经济效益，说明我们目前的制度安排有利于不诚信的行为。

　　根据制度经济学 理论 ，尽管房地产开发主体的机会主义行为不可能完全根除，但是可以通过制度建设，依靠内部和外部两种强制力来约束市场主体的行为，增加市场主体信守诺言和履行承诺的可能性。

　　(2)从信息经济学的角度分析信用缺失的原因。从信息经济学的角度来看，信息不对称是房地产开发中市场主体失信的根源。信息不对称，使市场主体机会主义倾向得以显现，这种倾向分为事前、事后两种，事前称为逆向选择，事后称为道德风险。

　　在前期报批阶段，非对称信息将导致市场主体的逆向选择。例如在报批《建设工程规划许可证》时，建设单位知道审批部门不核算建筑面积，出于机会主义的动机，虚报建筑面积;而建设单位在过去有虚报建筑面积的行为，但行政管理部门对此并不知情。这主要有三方面的原因。一是房地产开发周期长，同一单位可能会有多个项目交叉运作，存在前一个项目未竣工验收，后一个项目又进行前期报批;二是房地产开发 企业 数量多，有些是专门为项目开发而成立的项目公司，行政管理部门很难判断A公司的失信行为是否应记到B公司头上;三是有些建设审批权下放，市、区两级审批机构难以知悉某市场主体过去是否存在失信行为。

　　在建设阶段，非对称信息将导致市场主体的道德风险行为，即管理部门难以监督市场主体的行动而导致的风险。管理部门管理的目标侧重于全局性，重在培育诚信市场，对具体项目的管理大多采取抽查的方式或对违规行为的处罚。市场主体可能利用这个管理漏洞，随意变更规划指标，给建设项目竣工验收、按期交房、产权办理等方面留下后遗症，严重损害了购房业主的合法权益。

　　因此，需要建立一种机制，使失信受损、守信受益，让人们真切地认识到诚信可以给自己带来利益，是一个永远受用的无形资产。

　　3 解决思路

　　为解决上述失信行为，维护公平的市场竞争环境，可通过政府监管、行业自律和 社会 监督等形式，规范市场主体的行为，建立以 法律 为保障、道德为支撑的有效管理体系。

　　(1)建立系统、完善的行业信用法律体系。我国出台了一系列的房地产开发管理的法律规章，但这些法律规章并非专门针对信用，对 企业 的信用行为没有建立起与“规范授信、平等授信机会”相应的法律准则和约束体系。而且， 目前 并没有一个社会信用服务机构的综合管理部门，各系统的信用信息得不到有效整合，没有形成一套有效的监管机制。因此，我们必须加快信用立法步伐，制订行业信用方面的专门法律，并建立有效整合信用信息的综合管理体系，为社会主义市场 经济 创造有法可依的法律环境。

　　(2)加强建设项目前期审批管理。对建设单位虚报建筑面积、设计单位超面积设计的情况，可以通过加强政府审批、审查部门间的协作，共享建设审批成果来加以解决。即在施工图审查机构进行施工图技术审查时，审图机构除对施工图进行结构安全和强制性标准、规范执行情况进行审查外，还应对建筑面积进行核算，确认是否超过规划局批准的建设工程方案所核定的面积指标。建设单位报批《建设工程规划许可证》时，必须同时提供施工图审查机构核算的建设面积，作为规划部门核发《建设工程规划许可证》面积控制的依据。规划部门确认施工图审查意见书的面积与《建设工程规划许可证》批准的面积一致时予以发放批文。对出现两套不同图纸而超建的现象，可以通过完善施工图审查的操作办法来加以解决。

　　(3)加强规划放样验线的批后监管。为减少擅自变更轴线位置而导致建筑面积增加的行为，很多地方增设±0.00验线环节，要求建设单位将±0.00验线资料报送规划管理部门盖章确认后才可进入下一道工序，这样再加上测量所花的时间，整个时限较长， 影响 了工程建设进度。而且由于±0.00验线不属行政审批事项，增设±0.00验线环节，有以加强行政管理之名、滥行行政审批的嫌疑。

　　(4)加强违规查处力度。有效发挥法律和市场机制对失信行为的双重惩罚机制，营造公平的市场竞争环境，切实保护守信企业、购房业主的合法权益，为房地产开发中各市场主体信用制度建设奠定基础。对违法、违规的市场主体的行为，包括设计单位不按相关管理部门批准的立项、规划等批准文件及方案进行施工图设计，建设单位对设计、施工、工程监理等单位提出超建、扩建等违反规划指标要求的或不办理建设项目前期手续，施工单位不履行监管职能或监管不到位，目前法律规章均有明确的罚款、降低资质直到清除市场等处罚规定，关键在于行政执法机关能否掌握到失信行为，并严肃查处。

　　(5)加强和完善信用信息的披露。在市场经济中，加强和完善信用信息完善披露制度，增强信用信息的透明度，可以有效解决信息不对称的 问题 。对房地产开发过程中各市场主体信用行为记录进行记载，任何市场主体有失信行为，就会进入信用记录系统，并将失信企业列入黑名单曝光，公众通过高 科技 手段，可以很便捷地查到这些不良记录。这些信用信息也应迅速传递给招投标管理单位，各专业招投标评标企业信用时就有了更为直接、客观的依据，将影响到投标企业是否中标。

　　(6)充分发挥各行业协会的作用。行业协会是行业性、自律性的社团组织，作为社会主义市场经济活动中的一个重要中间组织，具有协调市场主体利益、提高市场资源配置效率的功能。行业协会目前主要做好以下三方面的工作：一是通过宣传政府政策、法律法规来约束企业的行为，督促企业依法开展经济活动;二是负责“政府不该管、但又需要有人管的事务”如行规行约的制定，并负责执行和监督，促进行业诚信服务;三是协助政府从事行业管理，如为加强±0.00验线报备工作的监督管理，可委托建筑行业协会建设监理专业委员会对验线工作进行督促抽查。

　　(7)加强“诚实守信”宣传。社会信用管理体系的建立离不开法律体系的支持，但信用的基础在于诚信的道德理念，它不是一朝一夕就可以形成的，也不是坚不可摧的，可能会受到外界影响而被破坏。因此，我们要持之以恒地抓好信用意识的培养和提高，从小开展诚信 教育 ，不断加大舆论宣传力度，营造诚信氛围，引导企业加强信用管理，强化信用观念，使人们真正认识信用的重要性，努力形成与市场经济 发展 相适应的健康、和谐、积极向上的思想道德规范。

　　遏制房地产开发中各市场主体的失信行为，培育诚信市场是一项系统工程，具有长期性、艰巨性和复杂性，需要各方主体的配合和努力，共同营造健康、有序的市场竞争环境。

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！