

现阶段房地产管理体制建设存在的问题及其法律思考

古丽努尔·热吉甫

精河县房地产管理所, 新疆 博州 833300

[摘要] 中国经济像一辆疾驰的列车不断向前前进, 而房地产行业正是该列车上的一员。在以前, 我国并没有对房地产这个行业进行严格的监管导致各种乱象频发, 基于此现象国家打算出台多种法律法规来对房地产经济市场进行监管。但是现阶段在改革过程中还存在着种种难题亟需使用法律法规来进行权衡。在此, 通过对当前房地产市场管理存在的问题开展分析, 并且走法律的层面来进行讨论, 如果对现阶段存在的一些问题进行探讨, 并使用法律来进行解决。

[关键词] 房地产; 管理体制; 法律

DOI: 10.33142/aem.v5i1.7845

中图分类号: D922.29;F299.23

文献标识码: A

Problems and Legal Thoughts on the Construction of Real Estate Management System at the Present Stage

GULINUER Rejifu

Jinghe County Real Estate Management Office, Bozhou, Xinjiang, 833300, China

Abstract: Chinese economy is moving forward like a fast train, and the real estate industry is a member of the train. In the past, China did not carry out strict supervision on the real estate industry, which led to frequent chaos. Based on this phenomenon, the country intends to introduce a variety of laws and regulations to supervise the real estate economic market. At this stage, there are still various problems in the reform process that need to be weighed by laws and regulations. Through the analysis of the problems existing in the current real estate market management, we will discuss them from the legal level. If we discuss some problems existing at this stage, we will use the law to solve them.

Keywords: real estate; management system; law

引言

虽然当前房地产市场管理机制正在逐步改变, 但当前阶段还是达不到预期的效果, 究其根本, 房地产管理体系需要法律的介入, 要从法律的角度去考虑问题, 利用法律对房地产市场进行一个监督管理。

1 影响房地产行业管理体制建设开展的难点问题

随着中国人均 GDP 的高速增长以及城镇化的进度加快, 更多的人民群众开始在意房地产市场, 房子百姓心里占据着十分重要的地位, 为了买房绝大多数百姓都会在银行进行借贷。但百姓对房屋日益增长的需求却助长了小部分不怀好意的投资者扰乱房地产市场的行为, 他们把房子的价格炒高来获得收益, 这种行为会对房地产的发展造成极大的阻碍。^[1]

1.1 虚假宣传过多, 房产安全质量存在问题

当开发商想要增加房屋的知名度时, 广告是不二的选择。广告由于宣传范围广, 影响面大而受到开发商的青睐。但现阶段中国对房地产管理系统的监管还是存在着一些漏洞, 没有办法对房地产所设计的广告进行一个有效的监管。大多数开发商在广告中穿插着极具诱惑力的信息, 但在购买者实际购买房屋之后却发现宣传的房屋与自己购买的房屋差别还是挺大的, 具体表现在房屋的质量良莠不

齐, 且不同房屋装修差别过大, 更有甚者还会出现房屋没有建完就开始售卖的行为, 以上种种行为会破坏消费者对地产公司的信任。^[2]除此之外, 有很多地产公司在建造房屋的时候偷工减料, 对房屋的质量极其不负责任, 比如在开发的过程中刻意减少资金的投入, 在房屋建成之后随意检查, 随便查查就不进行后期管理了。这些情况都会导致消费者在真正入住以后发现房屋问题频发, 比如发生墙体裂开、墙体渗水等等问题。

1.2 漏洞合同频频现身

格式合同通常用于购买不动产, 作为一种可能改变条款的合同形式。由于大多数消费者没有相应的法律尝试, 目前房地产经纪人就会利用合同中的漏洞来增加不平等条约, 以减少责任。^[3]在签署购房合同之前签署的首期付款合同也有陷阱。责任范围和具体金额必须在预付款支付合同中规定, 以确保其法律效力。目前, 仍有房地产开发商在收取定金时故意混淆合同中的概念, 在房价、房屋面积等方面造成合同空白, 因此购房合同中有消费者无法接受的主要条款, 在消费者拒绝签署购房合同后, 房地产经纪人有理由不返回押金。

1.3 房屋产权归属问题

极少数开发商建设房地产之前并没有获得政府的开

发证明,这个时候百姓购买他们的房屋就属于不合法的建筑;另外有些开发商建设房地产用的是公共土地自然就没有政府的认可,消费者购买这些房屋之后是不能够自由处置的;另外一些开发商没有良知售卖的房屋都是有法律纠纷的房屋,这类房屋极有可能后续被法院进行处理,从而消费者人财两失。

1.4 房地产管理机制不够完善

房地产行业由许多的步骤和任务组成,要想管理的好就必须把这些任务和流程集合起来构建一个管理系统。就当前而言,政府对房地产行业的监管不是很到位,具体表现在政府没有把不同的部门的职责进行一个清晰的划分,这就导致了在细节监管方面出现问题。总的来说,政府只不过是在对基础的市场进行管理,这种管理对房地产有一定的效果但是不能从根本上解决问题。^[4]不仅如此,政府在对市场监管时很容易出现好心办坏事的情况,比如政府过度监管房地产市场,让房地产市场失去自由发挥的空间,忤逆房地产经济发展的规律除此之外,房地产管理机制统一也是房地产部门监管工作难以实施的原因之一。不同经济区域房地产部门的发展速度在管理手段和基础设施建设方面并不相同且存在差距。最偏远地区和经济发展率低的地区在监管服务方面落后,监管房地产市场的工作显然没有显示出良好的效用。

1.5 部分管理人员专业素质有所欠缺

要想让房地产管理机制顺利运行就需要管理人才参与其中,房地产管理起来是很困难的,这就需要具有管理能力以及管理经验丰富的人才参与其中,但是现阶段有一部分房地产企业雇佣的管理人员才能不够,在开展管理工作时也会出现无法解决的问题。究其根本,是这些管理层所具备的管理知识与管理体系不够,另外,有一些企业是直接雇佣家族成员来进行管理这就很容易出现管理问题,尤其是在承包商进行项目开发的时候,如果没有专业的管理人员参与其中,承包商所建出来的建筑质量就会参差不齐,从而消费者安全也得不到保证,容易引发消费者和企业之间的纠纷。

2 从法律角度探析房地产管理体制的改进措施

房地产企业在经济市场中的占比相当高,启动房地产市场监管系统的必要性就在于合理引导房地产市场朝着正确的道路前进。从法律法规中增强对房地产市场的监督和管理是政府部门进行工作的制度基础,能为政府进行监督和管理手段提供法律手段,这样就能限制房地产商的投机倒把的行为。^[5]对于人民群众来说,法律法规的完善能够让消费者更加书信,所以法律的完善对于房地产行业管理的意义是十分巨大的。所以政府在对房地产行业继续监督和管理的时候一定要遵守国家所制定的法律法规,对于企业而言在房地产市场中也一定要守法,不能利用开发商的身份去操控房地产市场的发展。

2.1 建立完善的房地产行业经营管理体制

第一,经济的发展主要依靠市场的自己调整技能,政府在对市场进行监管时不能违背市场的规律强行进行干涉。地方政府要让各个部门对房地产行业进行日常的监管,加大对房地产市场的管理程度,用使用高科技技术来对市场出现的不正常现象进行一个及时的处理,把责任分配到公司做出决定的人头上。

第二,政府应及时参考房地产部门出现的问题,以制定相关法律,尤其是关于不是很准确的法律规定术语,不让不怀好心的人钻到空子从而获得非法利益。在新的法律的保护下,房地产行业监管更加得心应手了。^[6]在确定新法时,必须符合中国和社区的情况,制定科学合理和完善的法律法规,鼓励不同的房地产公司监管其运营。

第三,这个经济市场是相当脆弱的,极容易受到其他因素干扰。这些因素会极大的影响房地产行业的平稳发展。因此在开展房地产管理系统之前就要让政府对市场的管理不再那么过度管理,让新制定出来的法律来对市场进行监管。

2.2 建立完善的房地产行业价格管理机制

在之前,如果要问老百姓最头疼的房地产问题是什么,绝大多数民众都会回答房子太贵,在以前,政府没有对市场进行监管之前,房地产的价格波动极大,一部分房子被炒到了一个离谱的价格。甚至在不那么发达的地区,只要是靠近学校一点的房子的价格都相当的离谱。在政府对房子价格开展管理之后,房地产行业的价格管理需要进一步完善,只有这样才能让那么投机倒把的开发商没有机会继续从事不法行为。

一方面,政府应实实在在的调查各地区房价变动情况,以各地区工资和消费水平为基础调节房价,完善法律法规,保持房价管理机制运转。房地产销售价格对普通公民来说是一个非常高的经济贡献,通常在买房时更高。比较房子,考虑购买,一旦购买了劣质房产。毫无疑问,影响是十分巨大的。通过评估控制,国家可以确保房地产价格合理,这在房地产市场管理中发挥作用。^[7]因此,房地产价格评估机构必须像政府一样,加强责任感,科学合理地评估房地产价格。必须加强宏观监管工具,并及时调整房地产部门的最高和最低销售价格。

另一方面,为了保证房地产是按照法律规定来进行定价的,地方政府必须把责任落到实处,不断地出台能够稳定房价的政策,让这些政策来制裁炒房等行为。

2.3 建立完善的税收法律制度

首先,在房地产领域,建筑的性质或所在地是适用于不同的税率,这样可以鼓励房地产、住宅用房地产价格中的住宅、不同的社会需求对房地产市场,以刺激房地产市场活跃人口的消费。

其次,需要立即注意到并改善现在房地产相关产业中

的不正常收费状况,经过降低房地产商对房产的开工初始成本,来解决因为很高成本导致的房价上涨问题,小部分必须的收费部分可以用税费来相抵。

第三,政府对国外一些好的方案比如如何处理好房地产商与人民群众利益之间的关系,又或者是怎样收税才可以让国内的开发商对房子的价格进行一个调控,诸如此类,学习国外好的政策,或者是吸收国外一些失败政策失败的缘由可以让我国房地产管理系统更进一步完善。

2.4 建立完善的房地产经济管理相关法律制度

中国相关部门应积极开展更详细的房地产经济管理立法工作,结合房地产经济发展现状,不断调整和完善房地产经济法规,为当前房地产市场管理提供更有力的法律支持。同时,在完善《经济管理法》的过程中,还需要调查和分析人民的住房需求,结合实际情况解决《经济房地产管理法》响应延迟的问题,推动经济房地产管理体系随着时间的推移实现现代化。此外,在各地区政府执行房地产经济管理条例时,我们必须坚持严格执法,在思想和行动上坚决抵制任何扰乱社会经济市场的非法和不正当现象。

2.5 改善我国现行法律制度中与世贸组织产生矛盾的内容

我们国家对房地产行业的监管是相当严格的,到目前为止已经颁布了三部文件,除了这三部文件我们国家还陆陆续续的颁布了一些规章制度。这表明我们国家关于房地产这个行业是相当重视的。但是法律法规众多,如果想要有规律的整理这些法律法规,必须在能保证房地产市场平稳工作的情况下修改和世贸组织所制定的规矩相悖的地方。

2.6 强化对房地产行业法律条款的时效规定

目前的《土地管理法》和《不动产管理法》部分重叠,这可能在实际使用中造成执法问题。因此,中国需要重新规划和完善房地产行业的基本法律体系,科学合理地制定系统的房地产法,更好的确保政府行动房地产行业市场监管方法。^[8]

2.7 限制地方政府对于房地产行业的立法权力

因为中国境内百姓对房产的需求日益增加,房地产市场也变得更加扑朔迷离了。在偏远的地区,有一些政府对现在的房地产存在的现象发布了一些行政规定。但有部分地方政府没有很好的理解国家发布的法规的核心意义,这些地方政府发布的法规大多数和国家制定的法规相违背,更有甚者,有的地方政府对国有土地的分配以及审批开始不符合国家的规定。所以,符合道理的分配房地产行业土地面积的必要条件是确保中央政府有关房地产法律条款的核心位置,有效遏制地方当局对房地产企业的制定法的权力,阻碍一些地方当局的“越位”行为。地方政府必须知道,如果国家房地产立法没有明确规定究竟应该遵循那一种法律程序的时候,这才需要寻求地方房地产部门制定

法;中央政府必须制定更完善的房地产法条款,规范企业行为和地方政府的管理权力,使国家房地产法律体系在社会各阶层更加可信。

2.8 加强对政府部门房地产行业相关监管人员的专业素质培养

市场监管不仅仅需要系统的法律法规,还需要具有管理能力的人员用本身学习到的管理能来对市场进行监控和管理。所以就需执法人员拥有极高的职业能力。地方政府的监管部门需要对执法人员系统的培训,让他们有能力足够胜任市场监督管理。在这些管理人员的帮助下,房地产市场的监管制度能够平稳工作,这将推动我们国家房地产产业蓬勃的发展。

3 结语

房地产管理系统在当前社会的发展中仍然有部分毛病急需解决,放任这些问题不管将极大的阻碍房地产行业经济增长,使用法律法规规律的监管房地产市场是改善房地产管理系统的好途径。所以,政府需要把之前有漏洞的法律法规进行修补,为了确切的了解到当地的房地产是什么情况就需要到现场进行调研,积极的对房地产企业进行监管,作为企业则需要保持合法的经营现状,成为积极保护房地产市场进步的一份子。

[参考文献]

- [1]纪建斌.现阶段房地产管理体制建设存在的问题及其法律思考[J].法制博览,2022(8):63-65.
- [2]张磊.扎实推动自治区住房和城乡建设事业发展[J].实践(党的教育版),2017(6):34-35.
- [3]马艳.财务内控制度建设在房地产企业的创新分析[J].财经界,2017(3):243.
- [4]钟汉谋.把握历史机遇 奏响住建强音——广东省住房城乡建设工作会议报告[J].建筑监督检测与造价,2016,9(1):6-17.
- [5]陈瑛.我国房地产品牌建设若干问题的思考[J].科技与管理,2008(6):13-15.
- [6]贾康,赵全厚,余小平,韩晓明,张立承.改进完善土地利用:财政体制与政策方面的建议[J].财政研究,2006(8):2-5.
- [7]张小铁.我国城市建设与房地产管理体制再探索[J].党校论坛,1994(2):22-24.
- [8]周仰冀.完善权属登记管理体制实事求是地解决历史遗留问题[J].城市建设理论研究(电子版),2019(17):16-17.
- [9]于斌.房地产业在经济发展和行政管理中存在问题及解决途径[J].居业,2018(2):70-71.

作者简介:古丽努尔·热吉甫(1980.9-),毕业院校:新疆大学,所学专业:汉哈语言翻译,当前就职单位:精河县房地产管理所,职称级别:中级职称。