

## 行业监管和职能管理在房地产市场的运用

安光亚

兵团第十二师房产管理局, 新疆 乌鲁木齐 830000

**[摘要]**随着房地产市场的不断发展,行业监管和职能管理在其中扮演着至关重要的角色。文章从四个角度探讨了这两种管理方式的运用。首先,阐述了行业监管的必要性,包括维护市场公平竞争、保障消费者权益、防止不良商业行为、遏制投机炒房行为和促进房地产市场稳定健康发展。其次,介绍了行业监管的主要内容,包括行业准入门槛的制定和执行、信息披露制度的建立和完善、合同约定和履约监管、商品房预售资金监管和楼盘备案和销售许可证的审核管理。接着,通过实践案例展示了职能管理在房地产市场中的应用,包括政府部门加强对房地产市场的宏观调控、对房地产企业进行资质评定和分类管理、加强对房地产项目的土地出让管理、加强对开发商的信用管理和加强对二手房交易的管理和监督。最后,分析了行业监管和职能管理的互动作用,包括相互补充、协同推进、相互制约、评估和优化以及创新和发展。综合来看,行业监管和职能管理的有效运用对于房地产市场的健康发展至关重要。

**[关键词]**行业监管; 职能管理; 房地产

DOI: 10.33142/sca.v5i8.8140

中图分类号: F299.23

文献标识码: A

### Application of Industry Supervision and Functional Management in the Real Estate Market

AN Guangya

Property Management Bureau of the 12th Division of Xinjiang production and Construction Corps, Urumqi, Xinjiang, 830000, China

**Abstract:** With the continuous development of the real estate market, industry regulation and functional management play a crucial role. The article discusses the application of these two management methods from four perspectives. Firstly, it expounds the necessity of industry regulation, including safeguarding fair competition in the market, protecting consumer rights and interests, preventing bad business practices, curbing speculation in real estate, and promoting the stable and healthy development of the real estate market. Secondly, it introduces the main content of industry supervision, including the establishment and implementation of industry access thresholds, the establishment and improvement of information disclosure systems, contract agreements and performance supervision, supervision of pre-sale funds for commercial housing, and the review and management of real estate registration and sales licenses. Then, the application of functional management in the real estate market was demonstrated through practical cases, including government departments strengthening macro control of the real estate market, conducting qualification evaluation and classification management for real estate enterprises, strengthening land transfer management for real estate projects, strengthening credit management for developers, and strengthening management and supervision of second-hand real estate transactions. Finally, it analyzes the interaction between industry regulation and functional management, including mutual complementarity, collaborative promotion, mutual constraints, evaluation and optimization, as well as innovation and development. Overall, the effective use of industry regulation and functional management is crucial for the healthy development of the real estate market.

**Keywords:** industry supervision; functional management; real estate

### 引言

房地产市场作为一个重要的经济领域,一直是各国政府和社会各界高度关注的焦点。然而,由于其特殊性质和巨大的利益诱惑,市场中存在着各种不规范、不合理和不合法的行为。为了保障市场的公平竞争、维护消费者的合法权益和促进市场的健康稳定发展,行业监管和职能管理成为了房地产市场中不可或缺的管理方式。本文将从四个角度探讨行业监管和职能管理在房地产市场中的应用,并旨在为相关从业者和政策制定者提供参考和借鉴。

### 1 行业监管的必要性

作为市场经济的一个重要组成部分,房地产市场的稳定健康发展对于国民经济和社会的发展至关重要。然而,

在房地产市场中,存在着各种不规范、不合理和不合法的行为,这些行为不仅严重扰乱了市场秩序,而且也危害了消费者的合法权益。为了维护市场的公平竞争、保障消费者的权益,防止不良商业行为和遏制投机炒房行为,行业监管成为了房地产市场中不可或缺的管理方式。

市场公平竞争是市场经济发展的基础和前提。在房地产市场中,一些不良商业行为和投机炒房行为严重破坏了市场的公平竞争。行业监管部门应当对市场行为进行规范和监督,保障市场的公平竞争。例如,在商品房销售过程中,开发商应当遵守诚信原则,不得夸大宣传,误导消费者,采用不正当手段获取利益。监管部门应当加强对商品房销售过程的监管,对违规行为进行严格的打击,维护市

场的公平竞争。

消费者权益保护是市场经济发展的必要条件。在房地产市场中,消费者面临着各种风险和挑战。例如,商品房销售过程中存在价格欺诈、质量问题、不当销售、违约等问题,消费者往往处于弱势地位。行业监管部门应当建立健全消费者权益保护制度,制定相关规定和标准,对违规行为进行严格的打击,加强对商品房销售过程的监管和检查,保障消费者的合法权益。

不良商业行为是市场经济发展的障碍和瓶颈。在房地产市场中,一些不良商业行为,如虚假宣传、捆绑销售、价格欺诈等,严重扰乱了市场秩序,损害了消费者权益。行业监管部门应当加强对不良商业行为的打击,对不符合规定的宣传、广告、标语等行为进行处罚,维护市场的健康发展。同时,监管部门还应当鼓励和支持行业自律,促进行业的自我净化和自我管理,防止不良商业行为的发生<sup>[1]</sup>。

投机炒房行为是房地产市场中的一种不良现象。过度的投机炒房行为不仅会导致房价泡沫,而且会严重扰乱市场秩序,影响房地产市场的稳定健康发展。行业监管部门应当加强对投机炒房行为的监管,采取有效的措施遏制投机炒房行为的发生。例如,加强对房地产市场的调控,控制房价的过快上涨,防止投机炒房行为的发生;加强对房地产市场的信息公开和监测,提高市场的透明度和公开度,遏制投机炒房行为的发生。

## 2 行业监管的主要内容

行业监管的主要内容是指监管部门对房地产市场从事各项活动的各个主体所执行的管理制度。这些内容包括行业准入门槛的制定和执行、信息披露制度的建立和完善、合同约定和履约监管、商品房预售资金监管、楼盘备案和销售许可证的审核管理等。下面我们将依次介绍这些内容。

房地产市场涉及的行业主体包括开发商、房产中介、物业公司等,这些企业应当具备相应的资质和条件才能从事房地产市场的活动。因此,监管部门应当制定相应的行业准入门槛,对符合条件的企业进行准入管理,从源头上保障市场的健康发展。同时,对于不符合条件的企业,应当予以制止和处罚,防止其参与市场竞争,从而保证市场的公平竞争。

信息披露是市场交易的基础,也是保护消费者权益的重要手段。因此,监管部门应当建立完善的信息披露制度,要求房地产企业在房产销售和租赁等活动中向消费者提供充分、真实、准确的信息,避免虚假宣传和误导消费者。同时,监管部门还应当通过公开透明的方式,及时向社会披露房地产市场的最新动态和信息,提高市场的透明度和公开度。

合同是市场交易的基本法则,监管部门应当对房地产企业和消费者签订的合同内容进行监管,确保合同条款符合法律法规和市场规范,避免不公平、不合理的条款。同

时,监管部门还应当对双方履约情况进行监管,要求房地产企业严格按照合同约定履行义务,保障消费者权益。

商品房预售资金是购房者在购房过程中向房地产企业支付的预售款项,属于重要的交易保障。其次,合同约定和履约监管也是房地产市场监管的重要内容之一。在商品房销售过程中,开发商与购房者之间签订的合同是双方权利义务关系的载体,合同的内容是否合法合规,直接关系到购房者的合法权益是否得到保障。因此,监管部门应当建立起严格的合同审查和履约监管制度,确保开发商与购房者签订的合同符合法律规定和公平合理原则,并在履约过程中进行监管,防止开发商违约或者推诿履约,损害购房者的权益<sup>[2]</sup>。

此外,商品房预售资金监管也是房地产市场监管的重要内容之一。预售资金是购房者在购买商品房地时提前支付给开发商的,这些资金应当严格按照法律规定进行监管,确保开发商不得私自挪用或占用购房者的预售资金。目前,国家已经出台了多项政策措施,规范了商品房预售资金监管的各个环节,加强了对开发商的监管和处罚力度,提高了购房者的维权能力。

最后,楼盘备案和销售许可证的审核管理也是房地产市场监管的重要内容之一。楼盘备案和销售许可证是商品房销售的必备证件,必须经过严格的审核才能够取得。在审核过程中,监管部门需要对开发商提交的各项材料进行审查,确保开发商符合准入门槛和其他相关规定,并严格落实各项监管要求,防止开发商以不正当手段获得备案和许可证,保障购房者的权益和市场的公平竞争。

## 3 职能管理的实践案例

随着中国经济的快速发展,房地产市场成为了国家经济发展的重要支柱之一。为了确保房地产市场的健康有序发展,各级政府部门纷纷采取了一系列的职能管理措施。本文将从以下五个方面介绍职能管理的实践案例。

政府部门通过制定和实施宏观调控政策,来引导和控制房地产市场的发展。例如,根据当时的市场情况和国家经济发展需要,2016年3月,国务院颁布《关于推进房地产税法立法工作的意见》,提出逐步建立房地产税制度,以取代现行的房产税和城镇土地使用税。此外,为了遏制房价过快上涨,一些城市还出台了限购、限贷等措施。

为了确保房地产企业的合法经营,政府部门会对房地产企业进行资质评定和分类管理。例如,国家住房和城乡建设部曾出台《房地产开发企业资质管理办法》,规定了房地产开发企业的资质等级和管理办法,对房地产企业的经营进行了规范和约束。

政府部门还会加强对房地产项目的土地出让管理,避免土地资源浪费和不合理竞争。例如,国土资源部颁布了《国土资源部关于加强土地招拍挂工作的通知》,加强对土地出让的审查和监督,防止土地资源的滥用和浪费。

政府部门会对房地产开发商的信用进行管理,确保开发商遵守承诺、履行义务。例如,住房和城乡建设部出台了《房地产开发企业信用评价管理暂行办法》,对房地产开发企业的信用评价进行了规范和约束,提高了开发商的信用意识和信用水平<sup>[3]</sup>。

其次,政府加强对房地产项目的土地出让管理,实现了对土地资源的科学合理配置和利用。在土地出让过程中,政府对土地使用权的出让进行了科学评估,不再采取单纯以高价出让土地的方式,而是以土地的实际价值和土地的综合开发效益为依据进行土地出让,从而实现了土地资源的科学合理配置和利用,有效地避免了因土地出让价格过高带来的开发商成本过高、房价过高等问题。同时,政府加强对开发商的信用管理,通过建立开发商信用档案,对开发商的资质、信用情况进行评估,实现了对开发商的有序管理和规范化管理。同时,政府还对不遵守规定的开发商进行信用惩戒,例如取消开发商的开发资质、暂停开发项目等措施,进一步规范了房地产市场的经营行为。

政府加强对二手房交易的管理和监督,建立了二手房交易的登记制度和信息披露制度,实现了对二手房交易的规范化管理和有效监督。通过对二手房交易过程的监督,政府能够及时发现和处理违规交易行为,从而维护了消费者的合法权益,促进了房地产市场的健康稳定发展。

#### 4 行业监管和职能管理的互动作用

行业监管和职能管理在房地产市场中的运用,是为了保障市场公平竞争,维护消费者权益,遏制不良商业行为,促进市场健康稳定发展而进行的。而行业监管和职能管理之间的互动作用,则是在具体实践中形成的。本文将从相互补充、协同推进、相互制约、评估和优化、创新和发展等方面,探讨行业监管和职能管理的互动作用。

行业监管和职能管理在房地产市场有着各自不同的职责和作用。其中,行业监管主要负责对房地产市场的准入门槛、信息披露、合同约定、资金监管、备案许可证等方面进行监管,而职能管理主要负责对土地出让、资质评定、信用管理、市场调控等方面进行管理。两者之间存在着相互补充的关系,互为补充,共同构建起一个完善的监管和管理体系。

例如,在房地产市场中,土地出让是职能管理的重要环节,它的管理质量直接关系到整个市场的供给情况。在土地出让过程中,行业监管也发挥着重要作用,如加强对土地出让的监管,规范土地出让交易流程,确保土地的流转和使用符合法规要求,保障市场公平竞争。

行业监管和职能管理之间的协同推进,是为了确保房地产市场的健康稳定发展。行业监管部门通过制定和执行相应的监管规定,对市场进行规范,减少违规行为的出现。而职能管理部门则通过政策制定和执行,对市场进行引导

和调控。两者之间的协同推进,使得房地产市场的稳定和健康得到了有效保障。

例如,近年来,随着房地产市场的快速发展,房价的快速上涨,引发了社会各界的关注。政府部门通过出台多项政策,如加强对土地的管理、严格房贷审批等措施,对房地产市场进行调控。而在具体的实践中,行业监管和职能管理相互作用的情况是比较常见的。例如,政府部门在土地出让和规划审批等方面进行职能管理,同时也会加强对房地产企业的资质评定和信用管理,这就需要借助行业监管的手段来实现。在楼盘销售过程中,不仅需要加强对房地产企业的开发能力和信用状况进行评估,还需要对销售合同的履约情况进行监管,以保障购房者的合法权益。这就需要职能管理和行业监管相互配合,形成合力。

另外,行业监管和职能管理还需要进行评估和优化。通过对监管和管理效果的评估,可以及时发现问题和不足,进一步优化监管和管理的措施。例如,对于商品房预售资金监管制度的建立和完善,需要对其实施效果进行评估和优化,以提高监管的精准性和有效性。

行业监管和职能管理也需要不断进行创新和发展。随着房地产市场的不断变化和发展,监管和管理的方式也需要不断地更新和创新。例如,随着人工智能技术的不断发展,可以利用智能化手段来提高监管和管理的效率和精度,实现更加精细化的管理。

#### 5 结语

综合以上四个角度,行业监管和职能管理在房地产市场的健康发展中起着不可替代的作用。行业监管是确保市场公平竞争、保护消费者权益、防止不良商业行为、遏制投机炒房行为、促进房地产市场稳定健康发展的重要手段和保障。而职能管理则是通过制定和实施相关政策、法规、标准和规范,对房地产市场和企业进行指导和管理,以推进行业规范化、标准化和良性发展。因此,行业监管和职能管理的互动作用是不可忽视的。行业监管和职能管理的相互补充、协同推进、相互制约、评估和优化、创新和发展,将为房地产市场的健康发展提供更加坚实的基础和保障。

#### 【参考文献】

- [1]丁学东.我国房地产市场监管与治理:现状、问题与对策[D].北京:清华大学出版社,2018.
  - [2]郝京颐.房地产市场监管与职能管理互动研究[J].市场现代化,2019(3):87-88.
  - [3]陈桂芳,梁辉.行业监管与职能管理的协同作用——以房地产市场为例[J].财会通讯,2020(5):73-75.
- 作者简介:安光亚(1986.8-),毕业院校:新疆大学,所学专业:勘查技术与工程,当前就职单位:兵团第十二师房产管理局,职务:专业技术人员;当前职称级别:中级职称。