

# 房地产市场中中央与地方政府的博弈关系分析

张 波<sup>1,2</sup>, 周恩毅<sup>1</sup>

(1. 西安建筑科技大学管理学院, 陕西 西安 710055; 2. 榆林学院管理学院, 陕西 榆林 719000)

**摘要:** 房地产市场调控集中了社会各利益主体之间的博弈关系, 而中央与地方政府的博弈是其主体博弈的核心. 由于中央与地方政府的利益选择存在差异, 导致二者在房地产调控中的博弈色彩愈演愈浓. 本文以中央与地方政府在房产调控中的利益博弈为主线, 以现代博弈理论为工具, 阐述了二者在房地产“膨胀”期和“低迷”期的利益统一性和对立性关系, 分析了中央与地方政府在调控中的策略选择, 最后从本质上挖掘出调控中出现各种偏差的深层原因, 并相应提出构建中央与地方政府规范化合作关系的策略选择.

**关键词:** 房地产市场; 中央政府; 地方政府; 博弈;

**中图分类号:** C931

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1006-7930(2015)03-0442-06

## Analysis on the game of the central government and the local government in the real estate market

ZHANG Bo<sup>1,2</sup>, ZHOU Enyi<sup>1</sup>

(1. School of Management, Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China;

2. School of Management, Yulin University, Yulin 719000, China)

**Abstract:** The real estate market regulation including various maximum interests, and game between central government and local government is the core of the real estate market. Due to the different interest selection, the rivalries between the central government and local government are becoming obvious in real estate regulation. The paper, taking the game between central government and local governments in the real estate regulation as the main line, analysed the strategies of central government and local governments on regulation making under the modern game theory, discusses the interests of the unity and opposites between central government and local governments in the real estate "inflation" and "weak" stage, then finds out the deep reasons of the deviation from the essence in regulation, and puts forward corresponding suggestions for the cooperation of the central government and local governments.

**Key words:** the real estate market; the central government; the local government; game

随着我国经济改革和发展的不断深入, 我国房地产业经历了“过山车”式发展路径. 先是不断升温而进入“膨胀”期, 带来了诸多影响产业健康发展的问题. 与此同时, 中央与地方政府实施了种种宏观调控政策. 进入 2014 年以来, 我国房地产市场又出现成交量急剧下降, 空房率不断提高而转入“低迷”期, 中央与地方政府又纷纷出台“救市”政策. 在促进实现我国房地产健康稳定发展的道路上, 中央与地方政府是房地产市场的重要参与者, 由于二者间存在着利益和目标的差异, 其利益博弈关系和行为在相关政策的颁布和传导执行中起着重要的作用. 因此, 为了从本质上分析我国房地产市场存在的主要问题, 通过引入博弈理论与模型来揭示中央与地方政府在房地产调控背后的博弈规律与深层利益关系, 将有益于提出进一步促进房地产市场和谐发展的诸多策略选择. 国外学者关于这方面的研究较早, 其主要侧重于地产经济与住宅价格的研究, 对我国正确认识房地产价格影响因素有着积极的意义, 但是由于各国面临的基本国情有所差异, 在破

解中国房地产市场的迷局上, 尤其是在房地产市场背景下中央与地方政府博弈分析方面稍显不够. 近年来, 国内学者就房地产市场政府间博弈关系方面的研究也在不断深入. 比较有代表性的是: 杨柏国从房地产调控角度指出二者的反复博弈导致政策失灵. 余建源认为中央与地方在房地产市场上的利益难以有效整合是导致二者展开博弈的主要因素. 杨斌指出要全面认识中央与地方政府博弈过程所带来的深远影响问题, 应该从中央与地方的关系协调入手, 分析“政令不畅”背后的一些博弈因素<sup>[1]</sup>.

## 1 房地产中中央与地方政府利益关系分析

房地产的健康发展关系到中央和地方政府的切身利益. 不管房地产市场处于“膨胀”期还是“低迷”期, 中央政府是调控政策制定者, 地方政府是政策的执行者, 二者在多方面存在关系, 共同决定着房地产市场的发展趋势以及调控所能达到的成效. 为了促进房地产的健康发展, 需要中央政府与

地方政府形成合力,而由于中央、地方政府间存在着利益和目标的差异,中央调控的目的是实现社会资源的均衡分配和经济的可持续增长,其决策符合全社会福利最大化原则,从这个意义而言,中央与地方政府的利益具有一致性.而作为地方政府,具有“经济人”的特性,受财政经济竞争和政治激励以及软预算等影响,往往与中央政府的利益形成冲突.由此,在房地产调控背景下,中央与地方政府的利益关系一致与错位并存<sup>[2]</sup>.

### 1.1 中央与地方政府利益关系的统一性

从全局利益的视角考虑,中央与地方政府的关系存在统一性.在房地产市场“膨胀”期,投资增长过快,房价涨幅过高所导致的诸如大量城市挖来人员城市融入程度低,“居者有其屋”的计划大大受挫,不仅严重影响到社会福利的全面实现和社会利益的和谐,也容易导致经济社会失衡,不利于整个国民经济健康有序稳定的发展.中央在这个时期出台的一系列调控政策不管是基于民生考虑还是基于宏观经济考虑都将显得非常有必要.在房地产市场“低迷”期,中央更是有必要出台相关政策,给予房地产市场好的环境刺激需求和拉动消费.因此,中央政府是整个国家和社会最集中的代表和体现,中央所采取的调控政策诸如调整住房供应结构、加强税收和信贷管理或者信贷公积金、财政补贴等等,目的在于要保证房地产行业的稳定持久发展,有利于国家整体利益和社会普遍利益的实现,这对于地方政府来说同样重要.因此,中央对房地产市场的调控在许多方面有利于地方经济发展和稳定,这也是地方政府所需要的,地方政府与中央政府的根本利益都是为了发展生产,提高人民生活,促进社会进步,从全局利益和长远利益而言二者存在利益的一致性<sup>[3]</sup>.

### 1.2 中央与地方政府利益关系的对立性

地方政府利益的双重特性决定了其在房地产调控中与中央政府在一定程度上具有对立性.中央政府代表全局利益,在全局宏观调控过程中,需要把制定好的政策转交给地方政府执行,而地方政府代表局部利益,其执行政策的出发点是谋求本地区的最大利益.例如在房地产市场“膨胀”期,尽管房价飞涨给全局长远利益带来负面影响,但对于局部地方而言,房地产市场的快速升温,拉动大量的投资需求和消费需求,在短期内呈现出经济快速增长的局面,不仅给地方政府带来了财政税收、土地升值、当地就业率和人民收入水平的巨大提高,而且通过房地产产业关联度带来的当地经济的繁荣发展,促进了地方基础设施建设、城市市容市貌建

设,从而也体现了官员政绩,让地方政府看到了暂时的利益和实惠.由此,在房地产市场“膨胀”期,地方政府执行政策中,往往从本地区的利益出发利用自身各种优势或、劣势,挖空心思与中央政府讨价还价,力求获得更多的政策资源和更为有利的政策空间,在中央政府打压中努力维持,二者形成利益对立关系,导致中央地方政令执行力度不统一的尴尬局面.

## 2 中央与地方政府在房地产市场调控中的博弈分析

在房地产市场发展的过程中,中央政府更关心房地产市场的社会利益,而地方政府更关心房地产市场的经济利益,使得二者不仅是单纯的行政隶属关系,更是委托—代理的博弈关系.房地产是近年来我国利益博弈比较典型的一个领域,尤其在房地产市场“膨胀”期更为明显.一方面是中央政府调控房市的多种“政策组合拳”纷纷出台,一方面是地方政府犹豫观望,明里暗里力挺房市,使中央政府调控政策的效果大打折扣<sup>[4]</sup>.实例证明,由于地方政府的合作不力,中央政府的调控政策效果并不理想.中央与地方政府之间的关系是在不断冲突与调适的博弈过程中逐步改善.本节以房地产“膨胀”期为例,并借助于博弈模型来研究中央与地方政府的行为和决策,进一步分析二者关系的最优策略选择.

### 2.1 静态博弈模型

#### 2.1.1 基本理论假设

简单假设静态博弈模型符合下列基本假设条件:第一,主要参与主体为中央政府和地方政府.第二,主体的策略集合为“查处、不查处”,地方政府的策略集合为“执行、不执行”.这里中央政府的调控行为包括调控政策的制定、政策调整、监督实施、奖惩等行为过程.第三,双方的博弈原则是使得自身利益最大化.第四,博弈双方都是有限理性或完全理性且理性程度相同.第五,假设中央政府与地方政府的博弈是在静态完全信息条件下进行的.

#### 2.1.2 博弈模型的提出

在房地产调控中,中央根据宏观状况下达给地方政府指令,要求地方执行,而地方一方面在要完成中央指令,另一方面在区域经济发展目标的内在驱动下,可能要采取欺骗行为,就有可能既不受中央查处,又能带动地方更快速的发展.所以,中央与地方围绕房地产的这种博弈是“监察博弈”<sup>[5]</sup>.在房地产过热,中央下达宏观调控指令时,地方政府有“执行”、或者“不执行”两种选择<sup>[6]</sup>.选择“不

执行”, 在中央政府不予查处的情况下, 该地方政府的收益为  $R_1$ , 中央政府的收益为0, 在中央政府查处的情况下, 地方政府将会带来被处罚成本  $C$ , 而中央政府将会获得从地方政府的一个收益转移  $F$ , 同时也需要支付调控成本  $C_1$ ; 地方政府选择“执行”, 会使得收益为  $R_0$  ( $R_0 < R_1$ ), 中央政府有收益  $V$ . 如表1.

表1 中央与地方政府的静态博弈支付矩阵图

Tab.1 Static game payoff matrix graph of central and local governments

	查处	不查处
执行	$R_1 - C, V - C_1 + F$	$R_1, 0$
不执行	$R_0, V - C_1$	$R_0, V$

在静态博弈分析当中, 中央政府的惩罚尺度(成本  $C_1$ )对地方政府行为选择有至关重要的影响. 如果  $R_1 - C > R_0$ , 即地方政府不执行受到查处惩罚后, 其收益仍然大于执行中央政策时的收益, 地方政府的不执行行为将持续泛滥, 这种结果显示中央政府由于地方政府的不配合而导致调控无法实现, 地方政府却获得了最大化的利益; 如果  $R_1 - C > R_0$ , 即地方政府不执行受到查处惩罚后, 其收益小于执行中央政策时的收益, 博弈不存在纳什均衡, 存在动态混合纳什均衡. 如果  $R_1 - C > R_0$ , 地方政府在个人非法谋利, 官商合作的推动下, 仍有驱动力选择不执行策略; 如果中央政府选择不查处策略, 尽管这会造成社会整体福利的损失, 但并不会对地方政府的利益有任何影响. 由此, 可以得出结论: 第一, 中央政府的查处使地方政府收益损失  $C$  越大, 地方政府不执行的概率就越小; 第二, 地方政府不执行策略获益( $R_1 - R_0$ )越大, 地方政府选择不执行策略的概率越大; 第三, 预期中央政府查处的概率越大, 地方政府选择不执行策略的概率越小. 因此, 地方政府作为理性的“经济人”, 将中央与地方政府在房地产调控中的关系带入一种两难的博弈困境. 为了从这一困境中解脱出来, 必将导致对地方政府引入惩罚机制, 以改变地方政府

对各种博弈格局下的地方收益成本的主观判断, 从而改变地方政府的“理性”的机会主义行为, 避免房地产宏观调控陷入“公用地灾难”以及整个房地产宏观情况的恶化.

## 2.2 动态博弈模型

从信息经济学的角度分析, 地方政府出于自身利益的考虑, 对中央政府的对抗使中央政府与地方政府之间公共权利的委托代理关系运行失灵. 以上研究我们初步得到, 在缺乏惩罚机制的前提下, 政府调控是不可置信的. 引入客观的惩罚机制和激励措施, 才可能避免地方政府的“短视”或“近视”行为, 引导其做出更高层次上“理性”的选择. 以下模型是一个混合战略的纳什均衡.

### 2.2.1 基本理论假设

动态博弈模型的基本假设前提如下: 第一, 博弈主体有中央政府与地方政府, 二者均追求集体利益的最大化; 第二, 所设定的函数形式为线性函数; 第三, 中央政府制定的调控政策为  $M$ , 政策执行的效用系数为  $m$ ; 第四, 设由中央政府分享的政策效用概率为  $m$  且  $0 < m < 1$ , 则地方政府分享的为  $1 - m$ ; 第五, 地方政府的违规程度为  $a$  且  $0 < a < 1$ ,  $a > 0$  表示不执行; 第六, 地方政府不执行或部分执行政策  $M$  时, 地方政府不执行时所得额外的效用概率为  $b$ ; 第七, 中央政府对地方政府的查处成本为  $C$ , 若查处发现地方政府不执行则处违规所得的  $N$  倍罚款; 第八, 地方效用以  $EL$  表示, 中央效用以  $EC$  表示.

### 2.2.2 博弈模型的提出

在地方政府执行中央政府房地产宏观调控法令过程中, 如果准确的执行中央制定的政策, 政策产生的效用为  $m \cdot M$ , 中央政府分得效用为  $m \cdot m \cdot M$ , 地方政府分得效用  $(1 - m) \cdot m \cdot M$ ; 如果地方政府不执行中央制定的政策或存在欺骗行为, 政策产生的效果为  $(1 - a) \cdot m \cdot M$ , 那么地方政府的欺骗行为会为其带来额外收益  $a \cdot b \cdot M$ . 在不同条件下, 地方政府与中央政府的效用如表2所示.

表2 中央与地方政府的动态博弈支付矩阵图

Tab.2 Dynamic game payoff matrix graph of central and local governments

	不查处		查处			
			发现		未发现	
	$EL$	$EC$	$EL$	$EC$	$EL$	$EC$
执行	$(1 - m) \cdot m \cdot M$	$m \cdot m \cdot M$	$(1 - m) \cdot m \cdot M$	$m \cdot m \cdot M - C$		
不执行	$(-m) \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $+ a \cdot b \cdot M$	$m \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $- a \cdot b \cdot M$	$(1 - m) \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $-(N - 1) \cdot a \cdot b \cdot M$	$m \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $+(N - 1) \cdot a \cdot b \cdot M - C$	$(1 - m) \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $+ a \cdot b \cdot M$	$m \cdot (1 - a) \cdot m \cdot M$ $- a \cdot b \cdot M - C$

设地方政府对中央政策不执行的概率为  $p$ , 中央政府会进行查处的概率为  $q$ , 对地方政府的欺骗行为为中央政府的查处能发现的概率为  $r$ . 因为地方

政府与中央政府都是追求效用最大化的“理性经济人”, 在此通过求其效用最大化的条件来寻求博弈模型的均衡解<sup>[7]</sup>.

地方政府效用为:

$$EL = (1-p) \cdot (1-q) \cdot (1-m) \cdot m \cdot M + (1-p) \cdot q \cdot (1-m) \cdot m \cdot M + p \cdot (1-q) \cdot [(1-m) \cdot (1-a) \cdot m \cdot M + a \cdot b \cdot M] + p \cdot q \cdot r \cdot (1-m) \cdot (1-a) \cdot m \cdot M - (N-1) \cdot a \cdot b \cdot M + p \cdot q \cdot (1-r) \cdot (1-m) \cdot (1-a) \cdot m \cdot M + a \cdot b \cdot M \quad (1)$$

求地方政府效用的最大值,对 $EL$ 关于 $p$ 求一阶偏导得:

$$\frac{EL}{p} = a \cdot b \cdot M - a \cdot (1-m) \cdot m \cdot M - p \cdot q \cdot r \cdot a \cdot b \cdot M \quad (2)$$

中央政府的效用为:

$$EC = (1-p) \cdot (1-q) \cdot m \cdot m \cdot M + (1-P) \cdot q \cdot (m \cdot m \cdot M - C) + p \cdot (1-q) \cdot [m \cdot (1-a) \cdot m \cdot M - a \cdot b \cdot M] + p \cdot q \cdot r \cdot [m \cdot (1-a) \cdot m \cdot M + (N-1) \cdot a \cdot b \cdot M - C] + p \cdot q \cdot (1-r) \cdot m \cdot (1-a) \cdot m \cdot M - a \cdot b \cdot M - C \quad (3)$$

求中央政府效用的最大值,对 $CL$ 关于 $p$ 求一阶偏导得:

$$\frac{EC}{q} = p \cdot r \cdot N \cdot a \cdot b \cdot M - C \quad (4)$$

分别令一阶偏导为零,求出该博弈模型的混合战略纳什均衡解为:

$$p^* = \frac{C}{r} \cdot N \cdot a \cdot b \cdot M \quad (5)$$

$$q^* = \frac{[b \cdot M - (1-m) \cdot m \cdot M]}{r \cdot N \cdot b \cdot M} \quad (6)$$

经双方博弈的过程可知,首先由 $p^* = \frac{C}{r} \cdot N \cdot a \cdot b \cdot M$ 可知, $p^*$ 随着 $N$ 的增加而减少,即中央政府的最优监督的概率随着发现违规的概率的增加而减少,也随着惩罚系数的提高而减少,处罚系数越大,地方政府违规的概率越小,因此中央政府的查处概率与地方政府的不执行概率是正相关的,中央政府应该提高监督质量从而提高发现违规的概率,并提高惩罚系数,这样可以降低中央政府对地方政府监督的频率;其次,由于中央政府的监督成本 $C$ 总是与监督概率 $r$ 正相关,因此,要减少监督成本,必须降低监督概率 $r$ ,那么,加大对地方政府违规的惩罚系数 $N$ ,并增加地方政府的分享效用系数 $(1-m)$ ,即减少中央政府分享效用系数 $m$ ,可以使地方政府从中央某些政策中获得更多的收益,以激发地方政府执行中央政府政策的积极性,从而降低中央政府的监督成本。再次,中央政府监督的概率随着地方政府不执行中央政策的效用系数 $a$ 的增大而增大,因此,对于违规操作动机越大的地方,中央政府越有必要对其房地产政策的执行情况进行监督。综合而言,中央政府的查处决心、惩罚尺度等相关约束机制成为双方策略选择的关键点。当中央政府和地方政府目标一致时,地方政府会尽心尽力执行中央政府的政策;当二者不一致时,地方政府就有可能“阳奉阴违”,采取消极态度执行中央下达的政策<sup>[8]</sup>。

### 3 影响中央与地方政府博弈关系的问题思考

在博弈论中,规则决定了博弈双方的策略选

择。在房地产调控中,规则就是博弈环境,是博弈主体进行博弈的前提条件,界定了博弈双方采取行动的选择范围,制约了博弈活动发生发展的制度条件,并达到对博弈参与者行为进行规范和约束的目的。依据上述模型结论可知,地方政府之所以在房地产市场出现政策执行的异化现象,正是由于制约博弈的内外环境存在一定的问题和不足,才导致了博弈结果的失衡。

#### 3.1 房地产市场外部环境的失衡

房地产市场外部环境是否良好对于房地产的健康稳定发展十分关键。房地产市场外部环境的失衡导致在某种程度上扩大了矛盾。外部环境主要包括法律环境、信用环境和体制环境。

首先,法律环境问题。我国房地产相关法规制度滞后于房地产市场发展,模型中参数 $p^*$ 随着 $N$ 的增加而减少,说明各种相关法规制度的滞后不能有效规范迅速发展的房地产市场,调节主要以政府行政化手段和经济手段进行,缺乏法律规制的规范性和长效性优势。房地产法律的不尽完善,表现为有关法律和条例对市场主体各种侵权行为的限制性和惩罚性的具体规定很少,对消费者相关权益的具体保护规定严重欠缺,导致目前房地产合同履约率不高,侵权诉讼的结案率也不高,诉讼保障缺乏。其次,信用环境问题。由于我国房地产业的市场化程度较低,交易信息的不对称,房地产市场在追逐经济效益的同时,也到处充斥着侵害消费者现象,面临着严重的诚信危机,不但加大了行业的经营成本与风险,败坏了社会风气,更严重危及房地产市场的公正与公平。为此,加快房地产市场信用

体系建立,已成为当务之急。第三,房地产市场体系的不完善<sup>[9]</sup>。房地产市场体制的完善与否对其发展起到保障与制约的双重作用。房地产相关体制的不完善给政府调控带来了极大的负面影响。在土地征用、出让、转让以及土地所有权和使用权市场,土地没有实现平等自由的交换,农民、被拆迁居民的主体地位和财产权利没有得到保障。

### 3.2 房地产内部制度环境的失衡

良好的内部制度环境能高效引导地方政府理性地遵从并执行中央的相关政策和措施,以此让房地产调控的结果与中央的预期相符合。目前,我国房地产内部制度环境的失衡主要表现在以下几个方面:首先,政绩评价体系的偏差<sup>[10]</sup>。在现有的地方官员政绩考核评价体系中,政绩考核主要在于上级政府,而上级政府对下级政府的考核指标更趋向于GDP增长速度。地方的经济发展状况决定了该地方政府官员的政治和经济收益。在这种政绩评价体系偏差的影响下,地方政府不能容忍经济增长的滑坡,促使了地方政府短期内追求地方经济的增长与财政收入,从而导致地方与中央政府间利益关系的不协调。其次,利益分享或补偿机制的缺位。从模型分析可知,如果地方政府从执行政策中能够分享到更高的效用系数 $(1-m)$ ,即得到更多的利益,就能降低其违规概率,有效避免出现“短视”、“近视”的行为。再次,监督机制制衡的不健全。地方政府能否准确且及时的执行中央政策,与规范严谨的监督机制有很大的关系,监督机制的缺位将造成中央政府对地方政府行为监督的不可置信的威胁。最后,信息交流与反馈机制的不健全,忽略了地方政府在信息不对等状况下的不同利益诉求,导致双方信息沟通不良。

## 4 构建中央与地方政府规范化合作关系的策略选择

中央与地方政府有关房地产市场上的短期利益与长远利益、局部利益和整体利益是否有效整合,关系到房地产市场健康稳定的发展和整个社会的和谐进步。中央与地方的利益博弈在房地产的“膨胀”期和“低迷”期都存在。本章节在博弈模型结论的基础上以中央与地方政府的合作为纽带,来探讨如何重构一种科学规范的新模式,以保持深层次利益结构平衡。

### 4.1 建立中央与地方政府合作的新型关系

在当前局势下,更需要中央与地方政府之间是双向协调互动的新型关系。理性化、制度化的发展方向有助于协调二者的关系,实现二者的职能平衡。双向

协调互动的新型关系首先应体现全局与局部利益的统筹与兼顾,长远与当前利益的保障与协调。在政策制定时,要充分考虑中央和地方的利益,要强调地区的特殊性,房地产市场是一个区域性为主、扩散性为辅的市场,各地社会经济发展水平不同决定了各地房地产市场的不同,政策的制定和实施,既要维护中央的权威性,保证中央政策的贯彻实施,又要兼顾地方利益的局部性和差异性;其次,要充分发挥中央政府的权威性、决策性和指导性,以充分调动地方政府的积极性、主动性和创造性,形成中央和地方政府协调合作;再次,进一步健全法律条款,加强对政府权力的约束,依据健全的法制环境来规范市场发展,保持政策的连续性、可操作性和较强的预见性。用法律规范中央与地方政府对于房地产市场调控中的职责、权利、义务和利益分享,保障中央和地方责、权、利的统一,使中央和地方的关系制度化、法制化,加强中央和地方各自的规范运作,避免使日常工作陷于行政的博弈,实现各方利益的协调和均衡,促进社会的和谐发展<sup>[11]</sup>。

### 4.2 完善中央与地方政府合作机制

设定双方博弈规则是博弈活动有序进行的制度保证,完善中央与地方政府合作机制,是为了更好的规范双方行为,体现博弈的合法性、合理性和公平性。第一,建立激励约束机制。合理科学的激励约束机制有助于规范地方政府行为,保证政策实施的有效措施。对于积极配合执行中央决策的地方政府,中央政府应在政治经济资源、物质、仕途等多方面给予必要的政策倾斜,以此来激励地方政府更好的执行中央的政策。对于消极不合作的地方政府,应该给予相应的利益剥夺,使这种警示作用对地方政府官员形成一种心理威慑作用。在奖惩机制的双重作用下,实现中央和地方利益分配格局的稳定性。第二,健全房地产市场的监督机制。监督机制的健全不仅要形成上下级之间的双向性纵向监督,而且要形成同级权力间的横向监督。不仅要加强中央对地方政府监督的权威性、系统性、独立性和有效性,要以财政监督、司法监督、法律监督舆论监督相结合的方式监督,还要完善监督程序,监督程序要规范化和制度化<sup>[12]</sup>。第三,完善利益表达机制,加强中央与地方政府之间的意见沟通和信息交流,允许并鼓励房地产相关利益主体通过多种渠道的不同呼声,拓宽利益表达渠道,防止资源分配不公,合理界定地方政府在房地产市场调控中的合法权利和利益,在追求双方集合最优化的条件下,充分保障各自权益。

### 4.3 构建科学的政绩观和考核体系

政绩考评体系的简单化、模糊与片面是地方政府与中央政府博弈过程中短期化行为和地方保护主义的直接源头,为了矫正和克服地方政府的这种不合理现象,必须树立更加科学的政绩观和建立更加完善的考评指标体系,淡化经济指标,强化社会指标和生态指标,更多地将环境保护、增加居民收入、提升产业结构和地区竞争力等战略性的问题纳入到考评指标体系中,使政府真正履行公共管理的职能<sup>[13]</sup>。只有这样,中央政府和地方政府的政策博弈才会减弱,新型的中央政府和地方政府关系的建立才有可能。

### 4.4 地方紧跟中央步伐,促进长效机制的建立健全

为了加强二者合作的紧密性,在当前形势下,地方政府必须紧跟中央调控步伐,促进长效机制的建立健全。长效机制建立的关键点是调控思路上应重视房地产市场化发展方向,紧紧围绕使市场在资源配置中起决定性作用,中央政府适当去行政化调控,给予地方政府更大的空间,根据当地市场的发展状况灵活审慎,因地制宜;调控手段上要通过市场手段平衡供需,重视财税改革、户籍改革、土地制度改革、新型城镇化建设,加快房产税立法等,地方政府紧跟中央政府的调控步伐,从根本上促进房地产市场进入良性发展轨道<sup>[14]</sup>。

## 5 结语

中央与地方政府的利益博弈是房地产市场调控长期面临的一个问题,也是实现房地产调控高效率的关键所在。为了避免在房产调控中发生消极矛盾与冲突,构建二者和谐合作关系势在必行。客观辨析并把握房地产市场中中央政府与地方政府之间的博弈关系,才能在中央与地方之间形成合理的利益关系并长期稳定发展,是实现中国房地产市场健康发展之道。

### 参考文献 References

- [1] 郑琳. 中国房地产业宏观调控中中央政府与地方政府的博弈关系研究[D]. 武汉: 华中科技大学, 2012: 2-6.  
Zheng Lin. The Game Relations between Central Government and Local Governments in the Process of Real Estate Macro-control in China[D]. Wuhan: Huazhong University of Science & Technology, 2012: 2-6.
- [2] 迈尔森 罗杰 B. 博弈论-矛盾冲突分析[M]. 北京: 中国经济出版社, 2001.  
MYERSON ROGER B. MYERSON. Game Theory-Conflict Analysis[M]. Beijing: China's Economy Press, 2001.
- [3] IACOVIELLO Mateo, MINETTI Raoul. The credit channel of monetary Policy: Evidence from the housing market. Journal of macroeconomics, 2007, 3: 1-28.
- [4] 许治国. 中国房地产发展历程分析: 以中央-地方-社会互动为视角[D]. 南昌: 南昌大学, 2012: 25-26.  
XU Zhiguo. China real estate development analysis: take central -Local -Society From the view of interaction[D]. Nanchang: Nanchang University, 2012: 25-26.
- [5] 唐在富. 中央政府与地方政府在土地调控中的博弈分析[J]. 当地财经, 2007(8): 24-28.  
TANG Zaifu. A Game Theory Analysis of the Macro Control Policies by the Central and Local Governments Interpreting a New Approach to the Coordination between Governments[J]. Contemporary Finance & Economics, 2007(8): 24-28.
- [6] 高鹏. 中央政府与地方政府在房地产市场调控中的博弈问题研究[D]. 成都: 西南交通大学, 2009: 23-34.  
GAO Peng. Central government and local government adjust to control a medium game problem a research in the real estate market[D]. Chengdu: Southwest Jiaotong University, 2009: 23-34.
- [7] 周建军, 代支祥. 论房地产市场调控中的中央与地方政府的博弈[J]. 财经理论与实践, 2012, 33(1): 78-81.  
ZHOU Jianjun, DAI Zhixiang. The game between central and local governments on the regulation of the real estate market[J]. The theory and practice of finance and economics, 2012, 33(1): 78-81.
- [8] 余建源. 中国房地产市场调控研究: 兼论中央与地方政府的分工与协调[D]. 上海: 上海社会科学院, 2009: 133-138.  
YU Jianyuan. China's real estate market regulation research-and theory of division of work and coordinate between central and local governments[D]. Shanghai: Shanghai Academy of Social Sciences, 2009: 133-138.
- [9] 牛凤瑞. 中国房地产发展报告[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2009.  
NIU Fengrui. China's real estate development report[M]. Beijing: Social Sciences Academic Press, 2009.
- [10] 娄文龙, 胡象明. 宏观调控下中央与地方政府在住房市场中的博弈[J]. 改革创新, 2012(11): 33-34.  
LOU Wenlong, HU Xiangming. The Game between Central Government and Local Governments in the Process of Real Estate Macro-control[J]. Economic reform, 2012(11): 33-34.
- [11] 曹刚锋. 中国房地产市场主体博弈分析与政策选择[D]. 合肥: 中国科学技术大学, 2010: 67-74.  
CAO Gangfeng. Game theory analysis and policy choices on the principal part of china's real-estate market[D]. Hefei: University of Science and technology of China, 2010: 67-74.
- [12] 董保民, 王运通, 郭桂霞. 合作博弈论: 解与成本分摊[M]. 中国市场出版社, 2004.  
DONG Baoming, WangYuntong, GUO Guixia. Cooperative Game theory: Solution and cost allocation[M]. China's Market Press, 2004.
- [13] 王艺. 中国特色的房地产市场与政府管制研究[D]. 武汉: 武汉大学, 2010: 10-19.  
WANG Yi. A Research on the Housing Market and Government Regulation with Chinese Characteristics[D]. Wuhan: Wuhan University, 2010: 10-19.
- [14] 欧阳日晖. 宏观调控下的中央政府与地方政府的博弈机制[J]. 渤海大学学报, 2007(4): 124-125.  
OUYANG Rihui. The Game Mechanism between Central Government and Local Governments in the Process of Real Estate Macro-control[J]. Journal of Bohai University, 2007(4): 124-125.

(编辑 桂智刚)