

· 中国房地产研究丛书 ·



产业组织优化与物 业管理法律研究

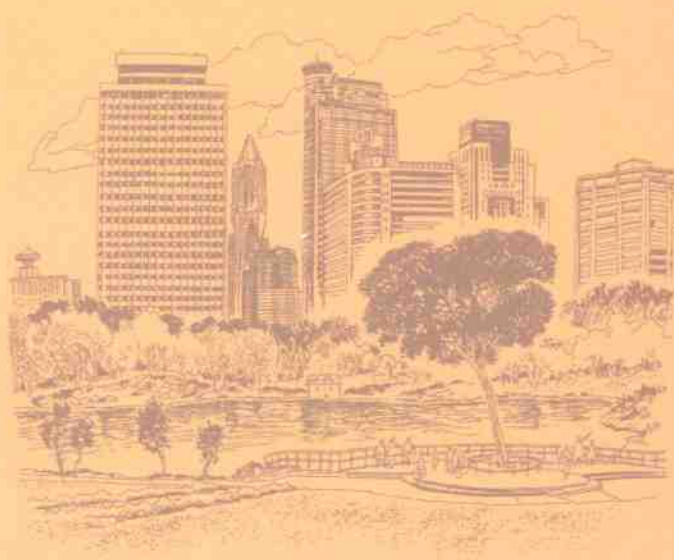


2005/3

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

Chinese Real Estate Studies

上海社会科学院出版社



Shanghai Academy of Social Sciences Press

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies 2005/3

产业组织优化与 物业管理法律研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

产业组织优化与物业管理法律研究 / 上海社会科学院房地产业研究中心、上海市房产经济学会编. —上海: 上海社会科学院出版社, 2005

(中国房地产研究丛书)

ISBN 7-80681-783-2

I. 产... II. 上... III. 物业管理—法律—研究—中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 127401 号

中国房地产研究丛书(2005/3)

产业组织优化与物业管理法律研究

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编

主 编: 张泓铭

责任编辑: 周 河

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

(上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 53062622 邮编 200020)

经 销: 上海社会科学院出版社

印 刷: 上海鸿建印务有限公司

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 12.75

字 数: 200 千字

版 次: 2005 年 9 月第 1 版 2005 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 7-80681-783-2/F·079

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾问 宋春华 尹继佐
名誉主任 厉无畏 谢家瑾
主任 桑荣林
副主任 殷友田 徐麟祥 范伟 周玉升
委员 (以姓氏笔画为序)
左 令 包宗华 刘洪玉 印坤华 张永岳
张泓铭 张金鶚 陆中信 范伟 周玉升
倪建达 徐林宝 徐麟祥 柴强 桑荣林
殷友田 顾云昌 曹振良
主编 张泓铭
副主编 刘福长 姚宏来
本期编审 张泓铭 刘福长 袁福华 陈则明

协办单位

中房上海房地产(集团)有限公司
上海城开(集团)有限公司
复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
上海房地(集团)公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

目 录

房地产业组织优化:香港经验及其启示	苗天青(1)
一、香港房地产业“高度集中”的市场结构	(2)
二、香港房地产企业的市场行为	(5)
三、香港房地产业的绩效	(8)
四、结论与启示	(12)
房地产周期波动与货币政策	汪利娜(17)
一、房地产景气与经济周期	(18)
二、房地产景气与货币供给	(23)
三、房地产景气与货币政策	(26)
PPP模式的公共住房保障体系在中国的实践	廖俊平 田一淋(31)
一、PPP模式的简单介绍	(33)
二、西方发达国家和中国香港特区的 公共住房保障体系对PPP模式的运用	(36)
三、中国公共住房的现状和发展前景	(38)
四、结 论	(42)
深圳住房抵押贷款提前还款行为实证研究	卢建新(43)
一、中国银行深圳分行住房抵押贷款提前还款情况	(44)
二、住房抵押贷款提前还款行为的产生原因	(47)
三、住房抵押贷款提前还款行为对商业银行的影响	(50)
四、中国商业银行防范提前还款风险的思路	(51)
对基准地价成果表达体系设计的思考	何 芳(58)
一、成果表达体系应充分反映城镇地价分布规律	(59)
二、基准地价、基准条件和表达方式设计	(63)
论建设工程法定抵押权	胡志刚(65)
一、建设工程法定抵押权与不动产留置权的对比与选择	(67)
二、对建设工程优先权和建设工程法定抵押权的辨析	(74)
三、对建设工程法定抵押权立法模式的思考	(78)
四、建设工程法定抵押权与相关物权的关系	(85)

中国上市房地产开发公司资本结构实证研究·····	郝立红 张熙东(89)
一、资本结构影响因素及文献回顾·····	(90)
二、变量、数据的界定和样本选择·····	(92)
三、描述性统计结果·····	(95)
四、实证回归结果·····	(96)
五、结 语·····	(98)
城市工程建设用地优化配置·····	祁神军 单 良(100)
一、工程建设用地优化配置的原因·····	(101)
二、工程建设用地优化配置的目的·····	(102)
三、工程建设用地优化配置模型的探讨·····	(103)
四、资源优化配置政策措施·····	(108)
对建立经营城市项目运作机制的探讨·····	许付科(111)
一、经营城市项目以及项目运作机制的内涵·····	(111)
二、经营城市项目运作存在的主要问题·····	(114)
三、建立经营城市项目行政运作机制·····	(116)
四、建立经营城市项目运作的操作机制·····	(121)
五、建立经营城市项目经济运作机制·····	(124)
物业管理法律规制研究·····	陈德豪 吴剑平(131)
一、物业管理的法理依据·····	(132)
二、物业管理的立法组织·····	(133)
三、物业管理的法律体系·····	(134)
四、一些具体、重要物业管理问题的法律规制研究·····	(137)
关于小区业委会和居委会整合的法律研究·····	方静燕(152)
一、业委会和居委会存在的主要问题·····	(153)
二、关于业委会和居委会整合的设想·····	(163)
三、相关立法建议·····	(175)
四、结 语·····	(180)
居住权制度的立法选择·····	林 晨(182)
一、居住权概念的溯源·····	(183)
二、“居住权”是否应该纳入中国的物权法体系·····	(190)
三、对居住权制度的立法选择·····	(194)
四、结 语·····	(200)

CONTENTS

Real Estate Industrial Organization Improvement and Hong Kong's LessonMiao Tianqing(1)

Abstract: Hong Kong real estate industry is characterized not only by high concentration, but also by high estate price and low housing level. We should not completely copy structure of high concentration from Hong Kong real estate industry.

Study On Real Estate Cycle and Monetary Policy.....Wang Lina(17)

Abstract: Real estate cycle is closely linked with macro-economy and money supply. Different monetary policies and policy transmission mechanism will impact greatly the real estate market. However, besides the impact of external policies, the development of real estate industry has its internal forces, which will offset the external effect. So, real estate cycle lags behind the change of monetary policy. Close attention should be paid to the trend of future real estate market, with coordination of money and taxation policies to prevent the upswings and downswings of the industry.

Housing Security System Based on Public Private PartnershipsLiao Junping, Tian Yilin(31)

Abstract: this paper discusses the housing security system based on public private partnerships (PPP), from its appliance of western developed countries and Hong Kong to its feasibility to China. The paper finds that the PPP can bring the private efficiency to Public field, and cut down the government's financial pressure. So, It has great opportunity in China.

An Empirical Study of the Prepayment Behavior of Mortgage in Shenzhen

.....Lu Jianxin(43)

Abstract: Because commercial banks in China were deeply suffered the bad loan for a long time, what they are worried about is not prepayment, but borrowers' default. With the increasing of mortgage, there appears large-scale prepayment behavior in Shenzhen, Shanghai etc., which makes commercial banks suffer an amount of loss, therefore commercial banks need to master the mechanism of prepayment behavior, in order to forecast and guard prepayment risk. This paper makes an empirical study of the prepayment behavior of mortgage in Shenzhen based on American experience.

Study on the Expression of Benchmark Land Price System.....He Fang(58)

Abstract: Owing to the inaccuracy, benchmark land price has serious problems in reflecting the distribution rule of land value, which are resulted from the unreasonable design of expression system. This paper puts forward some suggestions to improve expression system, in order to reflect land value according to the horizontal and vertical distributing rule, land types and industries diversification rule, undeveloped and developed land rule, influence of commercial land characteristics. The paper emphasizes that datum conditions and expression ways should be defined in the Benchmark Land Price System.

Study on Legal Lien of Engineering Project.....Hu Zhigang(65)

Abstract: This paper studies on legal lien of engineering project, in order to find legal solution of engineering wage default. firstly, the paper distinguish the engineering project legal lien from real estate lien and project priority. Secondly, the paper finds that Switzerland mode is available to China. Finally, the paper gives some suggestions to Chinese property law.

An empirical Research on Capital Structure of Listed Real Estate Development Company in Chinese Mainland Hao Lihong, Zheung Xidong (89)

Abstract: This paper analyzes factors of listed real estate development company including total ratios of debt to asset, short-term ratios of debt to asset and long-term ratios of debt to asset with the empirical method. We concludes that the short-term ratios of debt to asset are higher than the best level, but the long-term ratios of debt to asset are lower than the best level. This paper discusses the effects of profitability, collateral value of asset, non-debt tax shield on the three ratios above, and concludes that the improvement of the capital structures of the listed real estate companies depends on the improvement of the business mode.

Optimization of City Construction Land.....Qi Shenjun, Shan Liang(100)

Abstract: Firstly, this paper analyzes the concept of land resource, city land resource and optimization city land resource. Secondly, the paper analyzes the reason and goal of city construction land optimization, and the paper discusses the models of city construction land optimization, to find the best rate of construction land and the rate of all kind used land in construction land. Finally, we give some suggestions.

Discussion on project Mechanism of City Management.....Xu Fuke(111)

Abstract: City Management theory and its appliance has developed greatly in China, but it also has brought some problems in location, investment, construction scale, administration, finance and repayment. The paper gives 3 mechanism and 11 ways to solve the problems.

Study on the Property Management Legal Institution
.....Chen Dehao, Wu Jianping (131)

Abstract: This paper studies property management legal institution problems from many aspects. Firstly, the paper generally analyses property management legislative problems, legislative organization and property management juridical foundation. Secondly, the paper studies on the problems about owners autonomy organization juridical status, the nature and the effect of the property management contract, the right of estate owner in voting, the property right of parking place in residential district, the price of property service and the juridical responsibility in the property management practice. Finally, the paper gives some suggestion.

**Research on Law of Integration of Owner's Committee
and Resident's Committee**.....Fang Jingyan (152)

Abstract: This paper finds primary problems in establishment and operation of Owner's Committee (OC) and Resident's Committee (RC), analyzes background, reason and advantage of the merger, and gives available approaches and legislative proposals.

Legislation Selection of Housing Right.....Lin Chen (182)

Abstract: The housing right is one of the most important issues in the legislation of Chinese property right. But it is still enacted in the legislation of marriage system or family law, not in the legislation of property right. The right of housing for ethic is demanded much more in society than the one for investment. It is not suitable for us to put this system in the legislation of Chinese property right nowadays.

房地产产业组织优化： 香港经验及其启示

苗天青

[摘要与告白] 在已有的关于我国房地产业市场结构的分析文献中,通常引用香港房地产业市场结构的“高度集中”来说明我国房地产业存在所谓的“产业分散化”和“过度竞争”。这种分析方法没有考虑到香港地区由于四面环海、土地供应几乎无弹性等与内地并不具有可比性的事实,就“市场结构”谈“市场结构”,没有深入分析在这种高度集中的市场结构下的香港房地产企业的市场行为以及市场绩效,就贸然得出香港房地产业市场结构是我国房地产业理想参照系的结论,显然是不严谨的。的确,在香港房地产业“高度集中”的市场结构中,发展商的盈利能力较强,但这是以香港的高房价和消费者的低居住水平为代价的。因此,简单地以香港房地产业市场结构作为我国内地房地产业发展理想“参照系”的观点,值得斟酌。

作者简介:苗天青 徐州师范大学城市与环境学院副教授。

20 世纪 80 年代中期以后,随着西方产业组织理论 SCP 分析范式的引入,我国的理论工作者开始重视对相关产业市场结构与绩效之间相关性的研究。曹建海(2000)从我国放松规制后所引致的“过度进入”的角度,研究了我国产业组织分散化与相关产业效率下降的关系,提出了以促进集中和提高规模经济效率为主要内容的产业组织政策。周刚(2001)在对我国房地产业市场结构进行分析时,认为我国房地产业过低的“集中度”是导致房地产企业间过度竞争和整个房地产业绩下降的主要原因。其分析依据是:1990 年代房地产业的大规模“进入”,造成我国房地产业产业组织的分散化,具体表现在我国房地产业的“集中度”CR8 不足 1%,相对于香港房地产市场 1990 年代 CR10 一直稳定在 80%以上,我国的房地产业“集中度”明显较低,在此基础上,他提出了推进产业重组、发展房地产企业集团的对策。张永岳(2001)也认为,相对于香港房地产业市场结构,我国的房地产业“集中度”较低,因而提出要发展房地产业规模经济。然而,用香港房地产业的市场结构来作为我国房地产业发展的理想“参照系”,显然没有考虑到香港房地产业的特殊性以及由这种特殊性所引致的绩效。

一、香港房地产业“高度集中”的市场结构

第二次世界大战以后,香港的房地产发展商首创了“分层出售,分期付款”的售楼制度,推动了香港房地产业的迅速发展。经过数十年的激烈竞争,特别是 1970 年代初期大批房地产公司在香港挂牌上市,逐渐形成了一批大型的房地产发展商。根据有关机构对世界最大的房地产公司(按 1996 年 12 月的资本市场价值)的统计,香港有 14 家发展商跻身于前 25 名,在前 10 名中,香港的房地产发展商有 6 家,而前 3 名则全部是香港的发展商(见表 1)。

表 1 世界最大的房地产公司(按 1996 年 12 月的资本市场价值)

NO.	公司名称	国家或地区	类型	资本市值(亿美元)
1	Sun Hung Kai	香港	住宅发展商	301
2	Cheung Kong Holdings	香港	住宅发展商	205
3	Henderson Land	香港	住宅发展商	167
4	Mitsubishi Estate	日本	投资商	158
5	New World Devmts	香港	住宅发展商	117
6	Wharf Holdings	香港	投资商	116
7	Mitsui Fudosan	日本	投资/开发商	94
8	City Devmts	新加坡	投资商	71
9	Hong Kong Land	香港	投资商	67
10	Land Securities	英国	投资商	64

(续表)

11	Ayala Land	菲律宾	投资/开发商	63
12	Whcclock	香港	投资/开发商	57
13	Rodamco	荷兰	投资商	44
14	Hysan Devmts	香港	投资商	40
15	Amoy Props	香港	投资商	36
16	Simon DeBartolo Grp	美国	投资商	36
17	British Land	英国	投资商	35
18	Sino Land	香港	开发商	35
19	Henderson Investment	香港	投资/开发商	35
20	DBS Land	新加坡	投资商	32
21	MEPC	英国	投资商	32
22	Hang Lung	香港	住宅发展商	31
23	Kerry Props	香港	投资商	30
24	Hopewell Hldgs	香港	住宅发展商	29
25	Sumitomo Realty	日本	投资商	27

资料来源: Bloomberg, FTCI

随着这批大型房地产发展商的崛起, 香港房地产市场的集中度迅速提高, 1996 年, 尽管香港有房地产发展商 704 家, 但最大的 10 家发展商却控制了香港超过 60% 的房地产市场。据统计, 1994~1996 年, 香港 10 大发展商在房地产市场所占的份额, 以当年落成的楼宇面积计算, 分别占 52.7%、55.9% 和 63%, 以增加价值计算, 分别占 50.6%、45.3% 和 65.3%, 数字还显示了这种经营的集中度有日趋增强的趋势(见表 2)。

表 2 1994~1996 年香港房地产 10 大集团的经营集中情况

用途	发展计划数目(个)			楼面总面积(千平方米)			增加价值(亿港元)		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
住宅楼宇	112 (27.0)	95 (27.1)	120 (35.9)	6399.5 (60.3)	5883.0 (62.7)	7833.4 (75.5)	231.6 (56.3)	141.3 (46.9)	320.7 (78.1)
商业大厦	46 (22.1)	40 (19.6)	45 (22.0)	1407.9 (38.5)	1908.1 (48.4)	1734.3 (45.0)	113.1 (42.3)	85.0 (44.1)	89.6 (44.3)
工业大厦	36 (35.6)	37 (37.0)	34 (37.4)	839.5 (37.6)	965.6 (41.0)	1210.3 (42.2)	24.8 (47.6)	24.2 (41.4)	14.4 (37.9)
总数	194 (27.2)	172 (26.3)	199 (31.7)	8646.9 (52.7)	8756.7 (55.9)	10778.0 (63.0)	369.5 (50.6)	250.6 (45.3)	424.6 (65.3)

资料来源: 冯邦彦:《香港产业结构研究》, 经济管理出版社 2002 年版。

注: 括号内的数字表示占当年房地产市场的比重。

从上表中还可以看出, 房地产发展商在香港新落成的住宅市场中的集中度更高, 以当年落成的住宅楼宇面积计算, 分别高达

60.3%、62.7%和 75.5%。1996 年 7 月,香港消费者委员会发表的调查报告《香港私人住宅物业市场:“安得广厦千万间”》也反映了同样的情况。调查显示,1992 年和 1994 年,香港规模最大的 11 家房地产发展商建成的全部楼宇单位,分别占到当年私人住宅楼宇新落成单位总量的 86%,1991~1994 年,平均约占每年私人住宅楼宇新落成单位总量的 75%。其中,规模最大的 5 家房地产发展商平均每年所占的市场份额约为 60%,规模最大的 3 家房地产发展商,平均每年所占的市场份额达 45%,而规模最大的房地产发展商,住宅单位供应量则持续占市场份额的 25%。有关的数字反映了香港新落成住宅市场的高度集中情况(见表 3)。

表 3 1991~1994 年前 11 家发展商的新楼宇单位的市场占有率 单位:%

发展商	1991	1992	1993	1994	1991~1994
A	30	30	15	28	26
B	12	9	11	8	10
C	5	7	10	16	10
D	10	17	3	7	9
E	6	4	5	11	6
F	2	3	4	4	3
G	1	0	0	0	0
H	0	0	0	2	1
I	1	3	0	1	1
J	3	6	3	9	5
K	3	5	9	0	4
首 11 家发展商的市场占有率	73	86	61	86	75
首 5 家发展商的市场占有率	61.5	68.1	51.0	70.8	60.3
首 3 家发展商的市场占有率	51.1	55.0	37.0	54.7	45.2

资料来源:香港消费者委员会:《香港私人住宅物业市场:“安得广厦千万间”》,1996 年 7 月。

应该说,高度集中的市场结构本身并不一定有问题,也不一定有违竞争规则。从某种意义上说,市场的高度集中反映出规模经济所带来的效率和地产商的成功经营策略,也可以显示房地产商对市场的信心。问题在于,较高的市场集中度是否影响了“竞争威胁”的存在。“可竞争市场理论”认为:在一个具有高度“竞争威胁”的市场,存在着新企业随时进入市场的潜在竞争压力,新的进入者可能实行“打了就跑”的策略与现存企业竞争。在这种情况下,即使市场上仅有一个企业独家垄断,它也只能制定超额利润为零的可维持价格,从而使高度集中的市场结构也可以与效率并存。但根据香港消费者委员会的调查,香港虽然没有法律壁垒去阻止任何人士加入房地产市场而成为房地产发展商,但新的经营者在进入房地产

市场与原有的房地产发展商竞争时,却面临着如下诸多不利因素:

首先,高昂的地价。1993~1995年,香港具有优秀潜质用于发展住宅物业的土地,每幅价值高达20~25亿港元。而原有的房地产发展商,因在1985年以前买入换地权益书和拥有土地储备,他们的土地成本较低。从理论上说,他们可以用较高的价格向政府竞投土地,其发展计划的平均成本仍会较新经营者低,这是新经营者面临的一个重要障碍。有土地储备的发展商以高价竞投,后果是提高新发展商的入市成本。

其次,高财务成本。新经营者在安排财务信贷方面,所得到的条件不能与原有的有业绩可循的大型发展商相比。大型发展商除能够获得较低的贷款利息外,又可从其他渠道如股市等融资取得资金。

第三,较弱的议价能力。大规模的发展商享有规模经济,在聘用专业人士和承建商方面,拥有较大的议价能力,而这种较强的议价能力无疑是新经营者所不具备的。

第四,购地途径有限制。新经营者大多数依赖政府每年有限的土地供应,手上没有甲种及乙种换地权益书的新发展商,不能参与某些土地的投标;但拥有土地储备的大发展商则可以维持一定的开发量,而不致受政府土地供应量的影响。

总体而言,香港的房地产市场不属于具有高度“竞争威胁”的市场。在过去的若干年间,有个别大的发展商改变经营策略,退出市场;市场的低迷也淘汰了一些发展商。虽然期间也有新的经营者进入,但自1981年以来,没有新的大型房地产商打入市场(这是指有能力每年供应量达5%或以上的私人住宅楼宇的发展商)。

可见,经营的高度集中和市场的低度竞争威胁,显示出香港房地产市场是典型的寡头垄断市场结构。

二、香港房地产企业的市场行为

香港消费者委员会在研究1990~1995年将军澳、马鞍山、蓝田三个地区的新落成楼盘的销售情况时,发现大房地产发展商的市场行为具有两个明显的特点:

1. 楼盘的开售时间各不相迭

根据香港理工大学的观察,市场曾出现地产商轮流推出楼盘的情况,所相隔的时间平均有20多天。而这些楼盘,其市场推销期(如卖广告)会有些微重叠,但实际推出发售的时间却没有重叠。如丽港城楼盘,在1990年5月首次公开发售,之后每隔两三个月或

五个月便加推单位发售,至1992年6月共11次,连续两年没有单位推出。第4期则在1994年5月(两次)、9月及1995年1月及5月公开发售,其前后时间跨度长达5年。同样,慧安园和富丽花园两个楼盘的开售时间也各不相同,通常相差的时间为2至3个月,其发展商南丰和恒基获得政府的预售楼花同意书,可分别于1993年3月4日及5月11日发售所有单位,但他们还是倾向于轮流推出楼盘(见表4)。尽管不能确定发展商之间是否曾协调发售的时间表,或这是他们在考虑竞争对手的行动后,独立订出的商业决策。但这种供应方式的直接结果就是弱化了竞争,使消费者减少了选择并要面对更高的楼价。

表4 香港房地产发展商楼盘推出情况表

丽港城			慧安园			富丽花园		
日期	座数	单位数目	日期	座数	单位数目	日期	座数	单位数目
28/5/90	1-8, 13-17	2800	4/3/93	1-4	1,280	11/5/93	1,2	688
18/5/90	1-6	1296	18/3/93	3	320	30/5/93	1	120
21/8/90	7, 16	416	2/10/93	4	169	11/7/93	2	60
11/10/90	13	224	16/10/93	4	169	11/7/93	2	40
13/10/90	14, 15	448				11/9/93	1,2	128
8/1/91	24-31	1704				2/10/93		
25/1/91	25, 29	424				13/10/93	1,2	110
31/1/91	26, 30	424				9/11/93	1,2	103
8/3/91	24, 28	424				9/12/93	1,2	100
18/3/91	31	216				9/2/94	1,2	68
12/7/91	32-38	1504				7/3/94	1,2	55
5/8/91	17, 32, 35	632				28/5/94	1,2	52
16/8/91	33, 37, 38	648				19/8/94	1,2	108
16/6/92	9, 18	416				20/10/94	1,2	105
30/6/92	9, 18	416				26/11/94	1,2	97
6/4/94	10-12, 19-23	1648				24/12/94	1,2	96
14/5/94	10, 20	128				23/1/95	1,2	93
21/5/94	21	104				23/3/95	1,2	76
22/9/94	11, 19	208				1/5/95	1,2	73
14/1/95	19, 22	128				27/11/95	1,2	44
6/5/95	11, 19, 22	242				11/1/96	1,2	28
						5/2/96	1,2	18
						30/5/96	1,2	6
						26/6/96	1,2	5

资料来源:根据香港消费者委员会:《香港私人住宅物业市场:“安得广厦千万间”》有关资料整理。

2. 楼宇单位分成小批推出

如慧安园和富丽花园两个楼盘的发展商南丰和恒基都没有公

开发售所有单位。根据《香港地产》数据,慧安园 1280 个单位中,只有 658 个(51%)公开发售;富丽花园 688 个单位中,仅 220 个(32%)曾公开发售。其余单位由发展商经内部认购或其他途径出售(见表 4)。发展商习惯采用的手法就是把整个楼盘分为小批推出,取得理想的市场反应后,再加推单位,通过这种限制市场上每次推出的楼宇单位供应量的手法,可以使楼价有提高的机会。香港消费者委员会的研究报告指出:“对发展商来说,这可以让他们有机会测试市场的反应。但后果是供应量受到限制,是经济学上‘价格歧视’的一种,在高度竞争的市场不会出现。我们没有资料显示这类开售时间不相同的情况,如何发生和有多普遍。”

研究报告认为:“这种供应楼盘的方法,会减少消费者的选择,推高了楼价及减低消费者比较价格的机会。”有发展商认为,这种方法“实际上是发展商之间激烈竞争的结果”。对此,报告认为:“这种激烈的竞争最有可能是市场结构的结果,若是如此,这反映市场上的不完全竞争。市场上缺乏‘完全竞争’,并不符合消费者的最佳利益。”

研究报告还发现,由发展商持有的新落成楼宇单位的长期空置率(建成后两年的单位),较市场整体空置率为高。1995 年的数据显示,该年新落成的单位,有 11%仍在发展商手中,比整体市场的总空置率 4%明显高得多。数据还显示:1994 年 1 月~1995 年 5 月,经政府批出销售楼花许可的住宅楼盘有 57 个,可提供的楼宇单位共 4 万多个,但截至 1996 年 5 月,只有 40%在市面推出,其余 60%的单位或未曾推出,或留作内部认购。报告认为:“这种情况很少会在高度竞争的市场出现,因为若有高度竞争,发展商都会尽快把楼宇单位售出。”

香港消费者委员会还调查了发展商楼盘发售日期与预售同意书批出日期两者之间时间上的差距。从 1994 年 1 月~1996 年 4 月的 29 个月内,政府共对 57 个住宅发展计划发出了预售同意书,涉及单位共 40040 个。结果发现:上述住宅计划,在获发预售同意书后相当长的一段时间内才推出发售(见表 5)。其中只有 7%的个案能在一个月将单位推出,平均时间差距为 120 日,其中 5 个极端例子,时间差距超过 540 日。研究报告认为:“发售日期与预售同意书批出日期的长时间差距,可能会扭曲住宅物业市场的供应及效率。”