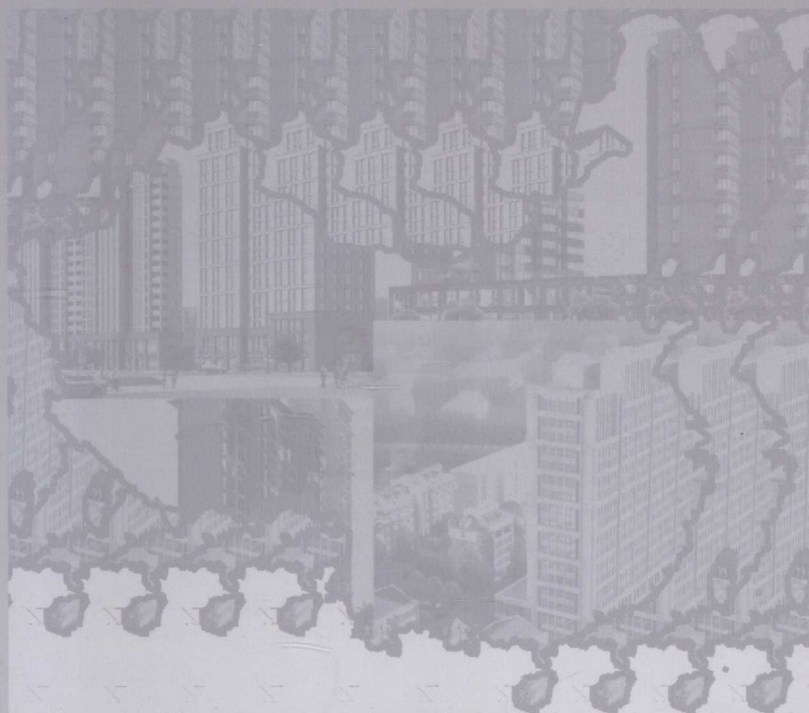


中国住宅市场化与规制研究

陈学会 著



3

675

合肥工业大学出版社

中国住宅市场化与规制研究

陈学会 著

合肥工业大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住宅市场化与规制研究/陈学会著. —合肥: 合肥工业大学出版社, 2011. 12
ISBN 978-7-5650-0635-7

I. ①中… II. ①陈… III. ①住宅市场—研究—中国 IV. ①F229.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 264088 号

中国住宅市场化与规制研究

陈学会 著

责任编辑 朱移山

出 版	合肥工业大学出版社	版 次	2011 年 12 月第 1 版
地 址	合肥市屯溪路 193 号	印 次	2011 年 12 月第 1 次印刷
邮 编	230009	开 本	710 毫米×1010 毫米 1/16
电 话	总编室: 0551-2903038	印 张	15
	发行部: 0551-2903198	字 数	277 千字
网 址	www.hfutpress.com.cn	印 刷	合肥市星光印务有限责任公司
E-mail	hfutpress@163.com	发 行	全国新华书店

ISBN 978-7-5650-0635-7

定价: 45.00 元

如果有影响阅读的印装质量问题, 请与出版社发行部联系调换。

序 一

住宅作为人类基本生存条件之一，伴随着人类走过了千万年的历史。但住宅开始被人们当做一个问题、一个学科来研究，却是近代资本主义社会才开始的事情。我国正处在一个伟大的变革时期，人民的物质文化生活不断有所改善。吃饭和穿衣问题解决了，住房问题相对来说就突出起来，成为我们当前面临的一个严重的经济问题、社会问题。住宅市场的问题不仅在经济层面上影响着我国国民经济健康和稳定发展，而且也关系着如何更好地实现人民安居乐业、社会全面协调发展及促进社会长期繁荣与稳定的实现。

近些年来，围绕我国住宅市场状况、发展趋势及其对策的研究可谓仁者见仁，智者见智。从中我们可以看出，住宅市场学与多种学科交叉，是介于经济学、建筑学、规划学、消费学、人类学、社会学、生态学和美学等学科之间的边缘学科，相关的研究必然是一项十分复杂的系统工程。陈学会博士大胆选择此研究方向，并对此做了有益的尝试。

本书的一个重要特色是现代住宅理论与实践兼备，这也是本书借以创新的基本点。正由于此，使作者形成了一个区别于同类其他著述的住宅产业研究新体系。在本书中，住宅被视为一种产品，并重点研究了土地和资本两大市场要素。此书的研究范式涉及我国住宅市场结构、住宅产品质量及定价、住宅市场规制与服务、住宅市场要素等方方面面的问题。实际上，以市场化的视角来看待中国住宅产业问题，是完全正确的思路。

首先，作者对住宅产业规制的理论评述和改革历程的反思与回顾。包括分别从公共利益导向和部门利益理论的视角对住宅产业的政府规制先后进行了规范分析和实证分析，指出政府规制具有经济性规制和社会性规制的双重特点。并对现有的住宅产业的市场化进程、住房价格与住宅产业市场结构、住房质量、土地制度、住宅金融等研究。作者认为中国的城镇住房制度改革大体上经历了四个阶段：以公房出售试点为内容的住房制度改革的初始阶段（1978—1985）、提租补贴的单项改革阶段（1986—1991）、住房制度改革全面推进、综合配套改革阶段（1992—1997）、以住房分配货币化为中心内容的深化改革阶段（1998年至今）。进而提出中国住宅产业存在的主要问题，包括：房地产业波动频繁，振幅较大、市场垄断导致房价扭曲、住宅质量低劣、事

故频发，土地供给失控，“圈地”风潮不断，住宅金融结构缺损，预算约束软化等。

其次，作者从市场结构、房价与住宅产业规制的角度，论述了计划体制下住房供求的政府垄断、国有企业改革加快了住房需求的市场化进程、住房供给的市场化及其障碍、住房价格的市场化及其障碍、住宅市场的价格规制等问题。然后，对住宅这一特殊性产品的质量问题的研究，提出住宅产品的质量多维性及其对其的管理各有不同的实现手段和路径。这是作者对当前住宅质量问题研究的一大突破。

再次，作者从土地和资本两大基本的住宅市场要素入手，着重研究了土地要素的市场化及其体制性障碍、土地出让制、住房的供给体系及其政府职能的体现，城乡土地制度分割造成的二元土地制度结构等问题。并提出了我国土地制度改革的框架性设计思路，其中实施国有土地的市场化经营和建立国有土地公司，理顺和完善内外部治理结构，是独特的建设性创新。然后，作者转入另一基本要素——资本要素对住宅金融市场与住宅产业规制的互动关系研究中，提出住宅金融市场的基本结构，及完善住宅消费信贷与加大政府支持的政策力度。并指出不完备的住宅金融体系和单一的资金供给渠道严重制约了住宅市场的发展。作者还从金融抑制理论的角度论述了中国住宅泡沫的形成机理，视角独特，发人深省。此外，作者提出了中国住宅金融改革的基本思路，值得关注。

最后，作者在前三部分论述的基础上，提出了我国住宅规制体系的改革思路和总体框架、相应对策，涉及组织体系、政策体系、法律体系三大组成部分，对于我国住宅产业制度的改革提供了重要参考，是十分难得的宝贵创见。

作为本书作者的导师，我深知学会博士为此书研究撰写付出的艰辛劳动。他今天拿出这样一本内容全面系统、结构合理有序、论证严谨科学、理论和实践意义兼备的高层次的专著，令我十分欣慰。也希望今后学会同学继续研究下去，为我国住宅产业的改革创新提出更多的独到的见解。

曹振良（教授、博士生导师）于南开园

二〇一一年八月

序 二

学会先生来访，送我以书稿，抽暇细读，获益良多。近些年国内房地产经济学领域议论纷繁，陈君乃思别树一帜，参加争鸣，其思可钦。本书结合现代房地产经济学相关理论，构筑有体系之分析框架，撰成此书，有理有据，并改传统房地产经济学理论之旧观，其创新之功，不可泯殁。品评此书，洋洋洒洒 20 余万字，颇多创新，对政府工作者、企业从业人士、学术研究者具有重要参考价值。

其一，建立了住宅产业从经济性规制到社会性规制，从规制企业到规制规制者的理论分析框架，全书按照产品和要素两个层次来组织基本架构，条理明晰，结构科学。在产品层次上，指出住宅产品价格和质量等问题，引出政府规制的必要性；在要素层次上，介绍土地和资本要素的所有权及政府要素供给行为，引出对规制者进行规制的必要性。

其二，提出住房质量是一个多维的结构，每一维度都有其独特的属性，并指出对它们的管理所具有的各自不同的经济学依据，以及具体的操作方式和实现途径，而目前这方面的研究多侧重于工程质量，其检测和控制也往往侧重技术手段。本书的研究弥补了住房质量方面的研究缺陷。

其三，透过纷繁的表象，针对当前城市房价居高不下的状况，提出住宅产品价格的规制要从价格的形成机制入手，即从调整供给和需求的主体关系入手，对当前的一些争论有正本清源之效，也使读者更能理性看待城市住房价格。

其四，对我国的二元土地制度的论述是本书的亮点。笔者指出城市土地的国家所有使得政府的土地供给政策成为影响住宅产业波动的一个关键性变量。而政府行为的非市场属性这一内在制度缺陷往往导致土地供给行为中的主观性，使我国住宅产业的规制面临政府行政机制的制约，认为及早建立市场化运营模式才是出路。

其五，提出住宅金融的基本框架，以购房居民和银行的金融关系、住宅开发商和银行的金融关系为两大支撑，并分析了金融抑制对住宅业发展的制约效应，指出住宅业的波动在很大程度上归因于金融制度的结构缺损。

其六，提出国有土地的市场化经营是完善住宅产业规制的重要途径，而

且指出中国住宅产业的三大规制体系，包括组织体系、政策体系、法律体系，难能可贵的是笔者还针对各种体系提出了相应对策。

我认为治学当独辟蹊径，勇于创新。读学会博士书稿，实获我心，提笔为序，以作推介。

倪鹏飞（研究员、博士生导师）于北京

二〇一一年八月

内容摘要

本书对中国住房制度的变革进行了历史回顾,通过勾画政策变革的基本进程,我们发现,从政府介入住宅的责任范围来考察,存在一个政府从直接供给住宅产品向为住宅生产供给要素(土地和资本)的演变过程。本书对问题的说明按照产品和要素两层次来组织。在产品层次上,指出住宅产品的价格和质量等问题,从而引出政府规制的必要性;在要素层次上,介绍土地和资本要素的所有权及政府的要素供给行为,进而引出对规制者进行规制的必要性。

中国住宅业是随着经济体制改革而发育和成长的。在需求上,经历了政府购买、集团购买和个人购买等阶段。从约束的性质来说,只有当需求主体过渡到以居民个人为主体的时候,住宅需求的市场化才算最终完成;在供给上,经历了政府供给、单位和个人自建和住宅开发商建设等阶段,尽管单位和个人自己建房,有悖于市场分工的原则,但从住宅供给主体转换来说,从政府转换到居民个人也是一个必然的阶段。但从市场经济原则来说,住房由专业化的开发商建造是实现住宅产品供给市场化的必然要求。

价格是供求关系的反映,但在中国,无论需求还是供给都是一个逐步成长的过程,所以价格所承载的,更多的则是制度变革的信息。所以,谈论住房价格不能忽略体制转轨这一历史背景。相应地,对住房价格的规制也就要从价格的形成机制入手,从调整供给和需求的主体关系入手,才是正确的选择。由于在我国,住宅需求和住宅供给都有一个市场化的过程,因此住宅价格既是一个反映需求和供给关系的参数,更是一个反映体制市场化的参数。住宅业市场结构是“环形竞争”,实质是寡头垄断,开发商之间进行价格合谋,形成“价格卡特尔”,这才是导致房价为何居高不下的主要原因。

住房质量是一个多维的结构,它们包括工程质量、功能质量、环境质量、区位质量和服务质量。每一维度都有其独特的属性,因此对它们的管理和规制具有各自的经济学依据,对它们的规制也就具有各自不同的操作方式和实现途径。目前国内,对于住房质量的研究,往往侧重工程质量,其检测和控制也往往侧重技术手段,呈现出现有研究的不足。

土地制度以及土地要素的供给行为对住宅产业发展有重要影响。土地要

素在我国经历了从无偿使用到有偿使用的变革。这种变革具有重要的意义,土地要素的经济学意义在这种转化中逐渐体现出来。在我国,土地实行两种公有制:即在城镇,实行国家所有;在农村,实行集体所有。在市场经济充分发展以后,土地要素和其他要素一样要求实现自由流转(尽管土地本身不能实现空间流动,但土地配置可以在不同主体、不同行业之间的转化来实现)。但是,二元土地制度必然会影响到城市住宅业的发展,相应地,制度的分割也会对住宅产业的规制带来障碍。城市土地的国家所有使得政府的土地供给政策成为影响住宅产业波动的一个关键性变量。但是,由于政府行为具有非市场属性,政府在特定的历史阶段,很难正确判断市场对土地需求的规模;在面临各类土地的需求主体时,也难找到一个合理的价格,因为定价需要供求双方的谈判。三种土地出让方式意味着存在协议、招标、拍卖三种土地定价机制,并且彼此之间并不存在可以操作的边界。这种内在的制度缺陷会导致土地供给行为中的主观性,并会滋生腐败,所以,我国住宅产业的规制面临政府行政机制的制约,建立国有土地的市场化经营模式将是完善住宅产业规制的重要途径。

住宅产品是一个资本密集型产品,它的资金需求量很大,对融资渠道的要求较高,因此住宅产业的规制依赖于一个国家的金融体制。在本文中,提出了一个住宅金融的基本框架。在该框架中,住宅金融包括两个方面的内容,一是购房居民和银行的金融关系,住房储蓄和消费信贷是二者之间经济关系的主要内容;二是住宅开发商和银行的金融关系,住房信贷的需求与供给是它们之间经济关系的主要内容。在我国,金融抑制和金融泡沫现象同时存在,一方面,国家一直实行严格的金融控制政策,政府从来没有放弃信贷控制和利率管制的努力,金融抑制直接导致住宅金融支持体系的残缺,从而对住宅业的发展形成直接制约;另一方面,在政府的意志下,开发商和银行之间的软预算约束,又会使大量的低质量的信贷资金在住宅产业中积累,不仅留下了金融危机的隐患,也为房地产泡沫的形成推波助澜。因此,住宅业的波动在很大程度上可以归结于金融制度的结构缺损。

中国住宅业的规制体系包括组织体系、政策体系、法律体系。每一个体系都承担了相应的职能,并且每一个体系都随着中国经济改革的进程而改变自身的结构。因此要构建中国住宅业的规制体系,既要完善组织结构,又要完善调控的政策体系和法律体系,三者之间既相互影响,又独立执行特定的职能。目前,我国住宅产业规制体系存在结构性缺陷,这些缺陷只有随着市场化改革的深化才能得到克服。

Abstract

This paper examines the evolution of the housing reform in China. It is found that the role of the government has changed from house supplier to factors (land and capital) supplier. The problem is examined from two sides—one is based on the analysis of products and the other on the analysis of factors. Through discussing the problems in the price and quality of housing products, it is concluded that it is necessary for the government to regulate. While through studying the ownership of factors (land and capital) and analyzing the behavior of the government as factors supplier, it is concluded that it is also necessary to regulate the government.

China's housing industry grows in the course of its economic reform. As regards the demand, the housing demander has changed from the government to the group, and then to the individual. Only when the individual becomes the main housing demander does a mature market of housing demand come into being. As far as the housing supplier is concerned, it has changed from the government to the individual and his company, and then to special housing developer. Even though it is unreasonable for the individual and his company to build house for himself, this transformation is necessary. Generally speaking, houses should be supplied by special housing developer in a mature housing market.

The price should reflect the relationship between supply and demand, but what the price reflects in China is largely the information of institution since the growth of both the supply and demand is a gradual process. This paper attaches importance to the influence that the institution reform has on the housing price. While analyzing the regulation of price, this paper begins with how the housing price is formed and how to adjust the regulation of the seller and buyer.

The housing market is a "loop competition", and it is a real oligopoly. The housing developers collude and form "cartel", which is actually the main

reason for high housing price.

The quality of house can be viewed from several aspects, such as the quality, function, environment, location, and service of the project, each of which has its particular attribute and should be regulated in separate ways according to different economic reasons. In China, the study on the quality of house, facilitated by technical means, usually focuses on the quality of the project.

Land institution and the system of land supply are of great importance to the development of housing industry. Land has changed from free-used to paid-used, and the change is important because the economic value of land could be worked out in it. China has a dualistic land institution—the land in cities belongs to the nation while that in countryside belongs to the village. In a mature market, land should be circulated as freely as other factors do. But the dualistic institution on land has confined the development of housing industry, and will be the obstacle to the regulation of housing industry. Since land in cities belongs to the nation, the policy on land supply is the key factor which influences housing industry. It is sometimes hard for the government to determine the real quantity of land demand, so the policy it made cannot always conform to the market. Since the price is the result of negotiation between seller and buyer, when there are several demanders, it is not so easy to determine the equitable price.

There are three ways in determining the price of land, inviting bidders, auction and quoting on board, which are actually intertwined to some extent. Therefore the price could be determined subjectively, and this causes corruption. So the administrative institution obstructs the regulation of housing industry, and keeping land marketized is a significant way in regulation.

Housing is a capital-dense product, and finance is of great importance to it, so the regulation of housing industry depends on financial system. This paper puts forward a basic structure of housing finance. Housing finance includes two points—one is the relationship between the buyer and bank, the other is the relationship between the housing developer and bank.

In China, the government restrains finance while there is still bubble in it. For one thing, since the government has always been adopting a restricted

policy to restrain finance, and has never given up its control on the credit and the interest, it restricts the development of housing industry. For another, there is soft restriction of budget between developer and bank, and this accumulates lots of low-quality credit in housing industry. So there is danger in finance and this will cause financial crisis and financial bubble. For the reasons above, it is concluded that the fluctuation in housing industry is the result of the unsound financial system.

The regulation system of China's housing industry consists of organizational system, policy system and legal system. Each assumes its own function, and the three systems change in the course of China's economic reform. The construction of the regulation system of Chinese housing industry must be based on the construction of those three systems. And the problems in the regulation system will be resolved in the course of the economic reform.

目 录

序 一	曹振良 (001)
序 二	倪鹏飞 (001)
第一章 导 论	(001)
第一节 选题背景与意义	(001)
第二节 研究视角与分析框架	(005)
第三节 研究方法、主要创新和结构安排	(008)
第四节 几个概念的释义	(012)
第二章 住宅产业规制的理论依据及既有研究的评述	(017)
第一节 住宅产业规制的理论依据——政府规制理论	(017)
第二节 住宅产业规制的既有研究及其评述	(032)
第三章 中国住宅制度的改革历程与住宅产业存在的主要问题	(048)
第一节 中国住宅制度的改革历程	(048)
第二节 中国住宅产业存在的主要问题	(059)
第四章 市场结构、房价与住宅产业规制	(065)
第一节 计划体制下住房供求的政府垄断	(065)
第二节 国有企业改革与住房需求的市场化	(068)
第三节 住房供给的市场化及其障碍	(074)
第四节 住房价格的市场化及其障碍	(079)
第五节 住宅市场的价格规制与政府行为	(083)
第五章 住房质量的结构、特性与政府规制	(088)
第一节 住房质量的结构与特征	(088)
第二节 住房质量的信息特性与政府规制	(092)

第三节	住房质量的区位特性与政府规制	(099)
第四节	住房质量的组合特性与政府公共物品的供给	(104)
第五节	我国住宅质量规制的变革及其调整	(108)
第六章	土地要素、政府职能与住宅产业规制	(119)
第一节	土地要素的市场化及其体制性障碍	(119)
第二节	土地出让制与住宅产业的规制	(126)
第三节	政府职能与住房的供给体系	(139)
第四节	城乡土地制度分割与住宅产业规制	(143)
第五节	土地制度的选择与住宅产业规制	(147)
第七章	资本要素、住宅金融与住宅产业规制	(154)
第一节	中国住宅金融的基本框架	(154)
第二节	住宅消费信贷与政府支持政策	(155)
第三节	住宅开发的金融支持体系与政府干预	(159)
第四节	中国住宅业的金融抑制和住宅泡沫	(166)
第五节	中国住宅金融改革的基本思路	(184)
第八章	我国住宅规制体系的理性构建	(186)
第一节	我国住宅产业规制的组织体系	(186)
第二节	中国住宅规制的政策体系	(191)
第三节	中国住宅产业规制的法律体系	(197)
第四节	构造相互制衡的规制结构	(204)
参考文献		(208)
后 记		(223)

第一章 导 论

第一节 选题背景与意义

一、问题的提出

衣、食、住、行是人类生存的基本需要。居住问题在任何一个国家的任何时期,不仅涉及每个民众的个体福利和生活际遇,而且民众是否安居乐业,必将影响国家的政治安全、经济发展和社会稳定。世界各国都将住宅问题作为国计民生的大事予以重视。

城市住房反映一个国家现代化的标准,也反映一个国家的管理水平,更反映出老百姓的物质生活水平和精神文明水平。“有良好环境适宜人的住处,是所有居民的基本人权”(《住宅人权宣言》,1981)。

改革开放以来,我国房地产业采取政府负责、政府主导、产业政策支持、发挥市场配置资源的基础作用等措施,不仅有效地推动了中国经济的快速增长,而且迅速地改变了居民的居住水平和城市面貌。从1987年到2010年,城镇人均住房建筑面积从6.7平方米提高到30平方米以上。同时,新建住房质量提高,住房功能更加完善,居住环境明显改善。经过努力,“十一五”期间,解决了1500万户低收入和中等偏下收入家庭住房困难问题(其中用租金补贴方式解决了400万户)(姜伟新,2011)。房地产业已经成为国民经济的基础产业、支柱产业和先导产业。

但是,中国住宅业发展到今天,也出现了诸多问题。在一定意义上可以说,当住宅成为人们关注的热点的同时,住宅也就成为社会矛盾的焦点。正如中国经济改革在总体上存在理论准备不足一样,中国住宅产业的改革一直缺乏理论的有力支持。今天,中国房地产业的发展已经走过20多年的历程,其内在矛盾和规律已经展开,在住房上积累的问题需要从理论上给予阐释,对这些矛盾和规律进行解析,可以为住宅产业的进一步发展提供理论支持。

1998年下半年停止福利分房,这意味着消费者的需求约束与需求偏好在

市场中将发挥主导作用,但由于房价过高使中国许多地区房价收入比高,居民的支付能力有限,商品房空置率高,居民的居住状况得不到应有的改善。另一方面,开发商面对消费者需求的硬约束宁愿空置也不降价,致使消费者“望楼兴叹”。可以推测,在中国,住房价格反映的并不是简单的供求关系,它凝结了太多的制度意蕴,只有将住房价格放在体制转轨和产业的市场化进程中去理解,才能揭示住房价格所承载的历史信息。

在住房质量上,问题同样层出不穷。2005年消费者对不满意商品投诉案件中,住宅商品已位居第二;北京消费者协会公布数字显示居民对住宅中介服务不满意高居榜首。同时,住宅市场上存在数量众多的开发企业,1986年全国房地产开发企业仅有1900多家,2005年全国已超过31000家,到2007年达到62500多家。在这样一个外观上显得竞争激烈的行业,为何质量问题总是屡屡发生?住宅市场是竞争性的还是垄断性的?

房改的目标是实现住房的商品化、货币化、社会化,建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系,以满足各收入阶层人们对住房的需求。但目前,我国住房结构矛盾突出,高档豪华房过剩,普通商品房短缺,在一些城市,经济适用房的建筑面积偏大,甚至出现每户超过180平方米的“奇观”。因此,正确认识经济适用房的历史地位有助于住房供应体系的完善。

中国的房改是一种由政府主导的市场化改革。住宅业的特性和功能也要求政府从制度和管理上为住宅业的市场化和法制化承担较多的职能,要明晰产权、限制垄断、鼓励竞争、加强调控、完善监管、保护公平、保证健康。而现实情况:一是法律制度不健全、不合理。如产权保护制度,土地征用、出让、储备制度,房屋拆迁、补偿制度,金融服务制度,中介服务制度,内、外部监管制度等都不同程度存在缺陷。二是产业体系不健全。开发体系表现出现代化程度低、效率低、能耗高,金融体系明显地存在融资渠道狭窄、品种单一、机制僵化,市场体系是一级不规范、二级不发达、租赁市场混乱。三是宏观调控和微观规制不完善。没有一套成熟、科学的标准和方法来健全信息统计和市场预警体系,相关决策部门分工和合作关系不顺,调控政策和手段不多且搭配不好,微观规制主体经常错位、越位、缺位。

在经济转轨时期,政府与市场扮演何种角色,发挥何种作用,对经济效率以及社会福利的影响是巨大的。既然中国选择了走社会主义市场经济的道路,就应该充分发挥市场在资源配置中的基础性作用。要保证市场配置资源的有效性,就必须保持市场充分的竞争性。在这一时期,有两方面的原因可能导致政府不能正确处理政府与市场之间的关系。一是计划经济时期政府指导和管理经济的“惯性”,使得政府可能滥用手中的权力,导致严重的“行政

性垄断”；二是长期处于计划经济下的政府，对于如何发展市场经济缺乏知识与经验，这种知识与经验的不足，致使政府一方面不敢轻易放松管制，另一方面不能正确界定政府与市场的边界，造成政府角色的缺位和越位；三是政府、尤其是地方政府基于自身的经济利益，偏好于过多地介入市场体系。基于此，研究政府管制和政府行为，为规范政府行为、发展住宅业具有重要的作用。

在转轨时期，旧的计划体制已经打破，而新的市场经济体系和运行机制尚不完善和成熟，市场失灵和政府缺陷同时并存，出现了大量的侵权和严重腐败现象，这种状况已经干扰了我国经济的正常健康发展。具有刚性的规划常被践踏，成了一些不法开发商和追求短期、形象、政绩、利益的地方政府的合法性工具；土地的征用、出让、开发、使用成了腐败官员和商人权钱交易追逐利益的乐土；房地产违规融资的花样手段令人惊叹，有的银行“支持”一地多头贷款、多价贷款，成就了开发商空手套白狼；评估等中介机构受利益驱动失去了中立、客观、公正的立场，成了腐败的帮凶。我们不禁要问，以保证公共利益、维护市场秩序、实施市场监管、实现公平公正为职责的政府，为何往往参与房地产的利益纷争甚至成为利益集团的俘虏？微观规制总是有规不治？房地产的市场化进程中要不要规制？政府规制的依据、成本、程度、边界如何确定？行政垄断该怎样打破？竞争性市场该如何推进？

此外，有关土地流转、房地产过热、房地产泡沫、房地产信贷等诸多问题，也都成为经济领域的争论热点。但是在这场看似热闹的争论中，更多的是一种利益的表达和诉求，深度的理论剖析并不多见，表现出房地产领域理论、现状和对策研究上的贫困。正如一位经济学家在第四届中国经济学年会中发言时所说，当代中国经济学家没有真正懂土地经济的。因此，我们需要从数据的完整、内容的深入、方法的规范以及视角的不同去分析研究中国房地产发展的问题。要解决房地产市场问题，首先经济学家们必须要努力探索，力争理论突破，方可有效指导实践，保证房地产政策对路、法规健全、市场规范、效率提高。这种状况促使笔者试图通过对中国住宅产业的市场化进程的逻辑梳理，运用规制经济学理论，研究住宅产业和政府规制等方面的问题。

二、选题意义

随着技术和需求等条件的变化，垄断性行业的自然垄断性和公共性发生了一定程度的变异，从而使得引入竞争成为可能。这样，通过规制来维持垄断的市场结构并约束企业垄断行为的理由被大大弱化了。此外，在技术进步所带来的异质竞争和产业融合的背景下，规制的难度异常加大，规制成本也