

高水平经济学科建设丛书

房地产市场政府管制的 理论与实践

王阿忠 著



The Theory and Practice of
Government Regulation of Real Estate Market

中国财经出版传媒集团

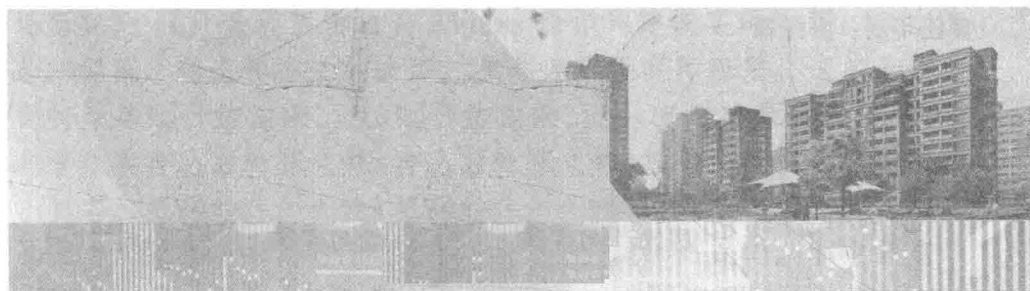


经济科学出版社
Economic Science Press

高水平经济学科建设丛书

房地产市场政府管制的 理论与实践

王阿忠 著



The Theory and Practice of
Government Regulation of Real Estate Market

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产市场政府管制的理论与实践/王阿忠著. —北京:
经济科学出版社, 2017. 5
(高水平经济学科建设丛书)
ISBN 978 - 7 - 5141 - 7962 - 0

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产市场 - 政府管制 -
研究 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 090826 号

责任编辑: 于海汛 段小青
责任校对: 杨 海
版式设计: 齐 杰
责任印制: 潘泽新

房地产市场政府管制的理论与实践

王阿忠 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京汉德鼎印刷有限公司印刷

三河市华玉装订厂装订

787 × 1092 16 开 13. 25 印张 280000 字

2017 年 7 月第 1 版 2017 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 7962 - 0 定价: 33. 00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn)

丛书总序

为了促进我校我院经济学科的发展,展示我校我院经济学科全院教师的学术研究水平,进一步提高我国经济学科的理论和应用研究水平,我们撰写和编辑了这套高水平经济学科建设丛书。它们是:《向量自回归模型及其应用》,《中国农产品贸易开放过程中的若干问题及治理研究》,《智力资本价值创造研究》,《我国猪肉产业发展与猪肉贸易政策效应评价研究》,《福建省三次产业投入产出动态比较分析——基于历次可比价投入产出序列表》,《中国零售业资本结构及结构调整研究——基于零售上市企业数据》,《“互联网+”下中国 P2P 网络借贷市场研究》,《计量经济学软件 EViews 操作和建模实例》等。其中有些著作偏重于理论和方法的介绍,有些偏重于实际应用。这些著作的共同特点是知识结构新,反映经济学科中某一方面的最新发展状况,并包含作者自己的研究成果。今后随着时间的推移,我们还将进一步推出更多、更好的有代表性的学术著作。

读者对这套丛书有什么意见,可以随时反馈给我们。书中若有不妥或错误之处,敬请广大读者批评指正。

黄志刚

2016 年 10 月

序 言

2003 年至今，中国住宅商品价格整体升温，北上广等一二线城市呈现过热现象，市场出现了投资增长过快、供给结构不合理、房价涨幅过大、空置面积却不断增加等涉及房地产市场稳定健康发展的问题。与此同时，中国楼市也经历了种种政策“过山车”，先是 2004 年的土地“8·31 大限”，后有“国八条”和七部委下发的“意见”以及银行“按揭”贷款利率的不断调高，再有随后的“国六条”，“国十条”以及近期“房子是用来住的，而不是用来炒的”回归住房居住消费属性的政策总基调，等等。在政策洗礼下的中国楼市却始终难以拉回房价这一脱缰的野马！当然，要实现中国楼市健康稳定有序的发展，需要有个过程，但就目前来看，政策高压下的房价增幅尽管有所回落，而上涨预期依然强劲，投资性购房有增无减，保障性住房与土地供给缺位，供给结构矛盾仍然突出，多数居民还是面临买房难的问题。显然，中国各城市住宅价格的快速上涨已经不能很好地用经济基本面和市场供不应求来解释，历史数据分析也显示出住宅价格已经极大地偏离了长期均衡值，中国的住宅市场已处于相当程度的市场失灵和价格失效的状态。

纵观历次的房地产宏观调控政策，无不从市场供求关系视角切入去调控房价。然而，通过供求关系影响商品价格，它只对竞争充分的市场有效，而对垄断性市场则影响有限，这也是多年来我国房地产价格调控政策收效甚微的原因。政府对市场经济的管制包括价格管制等是基于垄断性市场结构下政府的反垄断与经济管制行为（经济管制针对的是自然垄断市场），它是市场经济的辅助功能，旨在使市场经济回归正常竞争与价格理性的运行轨道。我国房地产市场发展的好坏对老百姓的安居乐业至关重要，但是住宅市场近几年发展得既不适宜“安

居”，又不适宜“乐业”，这与土地市场的自然垄断、与地方政府在土地供给上的价值取向以及住宅商品垄断性市场结构缺乏管制等不无关系。当前，政府是否应该管制住宅市场，遇到了来自理论界和实践部门的不同声音，有些人误将正常的垄断性市场的政府经济管制行为界定为“计划经济”行为，甚至认为我们不应该干预开发商的垄断供给与定价行为，这种观点在住宅市场利益集团的强化下，形成市场的控制力量，对政府正常的市场经济管制政策的制定和实施造成了负面影响。由于认识上的不统一，对政府相关管理部门形成掣肘，导致出台的住宅市场管制政策不到位，或者一些可行的市场经济管制措施也远未达到预期的效果，造成政策失效与管制的“失灵”。为此，我们有必要从理论上系统梳理房地产垄断性市场结构的现象与成因，探究住宅市场微观经济政府管制的机理，研究住宅产业经济管制理论与方法，为政府的住宅价格经济管制提供坚实的理论基础和可操作性的实践建议，以利于构建我国房地产市场长期稳定健康发展的体制机制架构。

2007年由中国社会科学出版社出版的《中国住宅市场的价格博弈与政府规制研究》是我在厦门大学完成的博士学位论文，作为博士论文，其学术味道太浓，读起来晦涩难懂。为此，我一直想完成一部更为通俗易懂的著作，并希望在政府反垄断与经济管制方面对中国房地产市场正在进行的市场经济治理上添加一抹色彩。感谢我的家人在我写作过程中给我的支持与鼓励，感谢我的好友陈强帮我完成书中图形的绘制工作，感谢周小亮教授在出版本书资助方面的大力支持与帮助。

王阿忠

2017年3月31日

目

录

第1章 反市场力量与政府管制	1
1.1 房地产市场政府管制的原因	1
1.2 市场经济效率分析	6
1.3 政府管制理论基础概述	10
第2章 房地产市场结构、定价与管制	18
2.1 房地产市场结构分析	18
2.2 寡头、串谋与管制政策	24
2.3 垄断市场结构下的开发企业定价行为	28
2.4 住宅市场结构、行为、绩效与政府管制	32
第3章 房地产市场管制的国际经验比较与启示	38
3.1 国内外土地制度与地价管制的比较与启示：基于地价研究	38
3.2 国外房地产政府管制的比较与启示	43
第4章 房地产价格的形成与管制方法分析	51
4.1 城市住宅用地价格形成理论	51
4.2 房地产价格的多级形成机理	64
4.3 房地产价格政府管制方法分析	72
第5章 房地产价格政府管制组织架构与设计	83
5.1 住宅市场价格经济管制原则与架构	83
5.2 地价管制实践：基于土地出让制度的管制安排	92
5.3 房价管制实践：限价普通商品房的运作	103
5.4 开发项目利润率管制的理论与实践：一手房市场	114
5.5 置业投资房价涨幅上限管制的理论与实践：二手房市场	127

第 6 章 信息不对称下住宅价格博弈与政府管制	138
6.1 中国住宅市场信息不对称与房价失效	138
6.2 信息不对称下的房价博弈及不稳定纳什均衡	142
6.3 信息不对称下价格偏好与非理性动态均衡路径	154
6.4 政府经济管制对策：信息不对称房价博弈与理性序惯均衡	157
第 7 章 中国保障性住房价格经济管制分析	166
7.1 建立城市住房保障制度问题分析	166
7.2 中国经济适用房价格经济管制分析	179
7.3 中国租赁房租金经济管制分析	184
参考文献	191

第 1 章

反市场力量与政府管制

1.1 房地产市场政府管制的原因

1.1.1 竞争是市场经济的核心

如果我们生活在一个按照完全竞争方式运行的世界里，那就很少需要反垄断政策和其他的管制行为了。^① 我们构建的完全竞争市场必须充满大量的买者与卖者，买卖中的任何一方都是价格的接受者，而不是价格的决定者。买者也掌握关于产品的完全信息，这样的竞争市场必须满足六个假定条件。不幸的是，现实市场经济世界中很少会符合教科书中所描述的这种理想化的完全竞争市场。房地产市场与许多其他市场一样都不满足这种理想化的市场条件。在房地产市场中，开发商是房价的制定者，我们常常会听到某楼盘的开发商说：“你现在再不买，过段时间我们就要涨价了！”这足以说明开发商有定价能力，他一般将一个项目分多期开发，价格定得一期比一期高，造成价格不断上涨的预期。另外，买房者也常常处于房产与房价信息不完备的状态下。

实际上，市场经济的核心是竞争，只有在竞争下才能做到优胜劣汰，市场才有效率，并最终实现资源的优化配置。所以，竞争是市场经济的原动力，在此原动力下，大浪淘沙，留下优秀的，淘汰劣质的，我们要实现资源优化配置这个终极目标是竞争的结果。

但是，竞争从来都不是一条坦途，它甚至是一条坎坷之路。竞争的反面是垄断，为了攫取垄断利润，市场商品供给方企业总是想尽办法垄断市场和控制价格。有时候为了垄断市场，领导企业可能采取掠夺性定价即低于成本的价格，让竞争企业不赚钱，使其亏损而退出市场，然后再提高价格。这种所谓的恶性竞

^① W. 基普·韦斯库斯等：《反垄断与管制经济学》第四版，陈甬军等译，中国人民大学出版社 2010 年版，第 2 页。

争,其目的最终是为了垄断市场,所以为了垄断而进行的恶性竞争是不正常的竞争,我们必须禁止企业的掠夺性定价行为。

当然,垄断并非指完全垄断,通常意义上的垄断即指竞争的不完全或竞争的有限性。事实上,西方市场经济百年,也是与这种反市场的垄断力量斗争百年的历史。美国政府管制反市场、反竞争的力量主要采取法律手段,其经济学家们通常把反垄断与政府管制视为用以推进竞争,进而提高经济效率的一整套法律体系,这里包括1890年的《谢尔曼法》、1914年的《克莱顿法》和《联邦贸易委员会法》三个法案,它们构成美国反垄断政策的基本法律框架。另外,编入美国《联邦管制法规汇编》中对各行各业政府经济管制的法律法规就多如牛毛了。

我国市场经济历史不长,许多人对市场经济的认识还有误区,他们认为,“‘管’是计划经济,‘不管’才是市场经济”。在这种认识下,缺乏对市场反市场的垄断力量的有效管制。由于市场经济效率没有体现出来,导致现在我们市场出现诸如产品质量低下、价格畸高以及食品药品质量和安全的外部性带来的环境污染等问题。

西方国家政府在纠正这种对完全竞争市场的偏离时采取反垄断与经济管制。它们通过立法方式来反市场垄断,而对自然垄断行业,为了要压制垄断者的定价强势行为,则采取经济管制方式直接控制企业的决策行为,如限价,特别是对公用事业部门水电价格与房价等的经济管制。在反垄断政策中,政策目标主要是阻止威胁市场竞争功能的市场集中行为的发展。相反,经济管制通常认为市场集中等自然垄断不仅是不可避免的,而且在很多情况下是特定市场的高级结构,在铁路运输、水、电等的自然垄断市场,竞争反而带来低效。因此,针对自然垄断市场的经济管制目的是对这一市场中的企业定价行为加以限制,以便减少其经济决策行为可能导致的社会损失。

1.1.2 房地产市场的不完全竞争特性

一般按照竞争程度的不同,市场可分为完全竞争市场和不完全竞争市场两大类结构。不完全竞争指除了完全竞争之外的所有市场结构类型,包括完全垄断、寡头垄断和垄断竞争三种。每一本微观经济学教科书都给出完全竞争市场的以下六个前提假定:(1)所提供的商品是完全同质的,买者拥有商品的完全信息;(2)存在大量的买者和卖者,所有当事人都是价格的接受者,外部性被排除在外;(3)生产者的生产方程排除了规模报酬递增和技术进步的因素;(4)所有资源(包括信息)具有完全的流动性,新企业进入市场没有任何壁垒;(5)买者在给定的预算约束下偏好最大化,卖者在其生产函数下利润最大化;(6)市场实现竞争均衡,存在一系列使全部市场出清的价格。很遗憾的是,现实市场经济几乎都无法满足教科书所列的这六个条件,这就使政府管制

市场经济成为常态。

在完全竞争市场，市场交易任何一方都无法决定价格。但是，房地产市场由于其自身的固有特点，很难满足完全自由竞争市场的前提条件，其垄断性市场特性尤为显著，这种反市场或反竞争行为具体表现在捂盘惜售、散布虚假信息和房地产价格操纵能力等方面。市场的不完全竞争性或者垄断性表现为以下几点：

1.1.2.1 土地市场供给方完全垄断

住宅价格中土地价格所占比重很大，占房价的30%~50%，高的甚至达60%多。在土地使用制度方面，中国地方政府在土地委托—代理机制中是唯一代表国家行使地权利的代理者，是住宅用地市场的唯一供给方，由于在转型期中中国地方政府利益的二重性及行为的短期土地财政利益特征，在土地“招拍挂”出让方式中，地方政府基本上都是采用争抢土地资源最激烈的拍卖方式出让土地，导致地价失去控制，“地王”频出，进一步助推住宅价格的上涨。

1.1.2.2 土地资源的有限性

由于土地资源的有限性，房地产市场不可能存在大量的供给，住宅商品与从流水线生产出来的一般商品不同，无法做到购买者需要多少，企业就可以生产多少来满足无限的需求。这样的市场，不可能做到所有当事人都是价格的接受者，价格是很容易被供给方操纵的。另外，正是土地资源的有限性，导致地价不断抬高，动不动几十亿元、上百亿元的地价，也形成新企业进入市场的壁垒。一旦开发商拿到土地，就是该地块的唯一商品房供给企业，或者该地块周边不多开发项目的供给者，形成该地块完全垄断或周边地块寡头垄断企业，由于缺乏完全竞争，寡头企业可以通过串谋来提高销售价格。

1.1.2.3 住宅商品差异化特性

由于土地位置的固定性和住宅开发项目的个别性，决定了任何两个住宅开发项目、两套房子都不可能完全相同，体现在住宅的区位、朝向、楼层等方面的差异，也决定了它们价格的不同，这与完全竞争模型商品同质性假定是相悖的，导致开发商有强势定价能力。

1.1.2.4 住宅市场交易信息不对称

住房价格的影响因素多而复杂，导致交易信息的不完备。住宅商品供给方容易利用手中的信息资源优势，采用各种项目策划包装、媒体宣传、造势、炒作、囤积房源以及制造供不应求紧张气氛等，达到涨价的目的。一般购房者面对住宅价格构成中复杂的关系，只能选择“理性无知”，他们是无法了解影响住宅商品价格的所有信息，即完全竞争市场的信息充分性假设在住宅市场中无

法满足,住宅产业存在较严重的交易信息不对称现象。具体表现在住宅开发成本收益信息不对称、供给信息不对称、价格信息不对称、住宅品质信息不对称等。

另外,住宅商品生产周期长,从买地、设计、招投标、施工建设到最后竣工验收要花一定的时间,导致住宅商品的供给总是滞后于需求。目前我国主要采用预售模式,即未生产出住宅成品就先出售房子,预售房也称期房。但期房往往不如现房那样产品信息公开、透明,容易导致合同欺诈、项目扩大宣传、过度包装、以次充好等现象的发生。而且,由于存在时间差,一些投机者乘机入市炒作,甚至存在炒房号现象,更会加剧住房的供应紧张,最终导致房价畸高。

总之,房地产市场是个不完全竞争市场,存在地产市场供给完全垄断和房地产市场的寡头垄断特征。在完全自由竞争市场,商品价格可以通过供求关系来调节,即供大于求,价格下跌,求大于供,价格上涨。而在不完全竞争市场下,价格被市场垄断力量控制,就很难通过供求关系来调节价格了。自2004年以来,我国房地产调控政策不断,但始终效果不佳,这与立足供求关系来调控房价有一定关系。

目前,我国提出要建立房地产市场健康稳定发展的长效机制,首先必须对住宅市场的结构与反竞争力量要有个清晰的认识,才能对症下药,解决房价不断上涨的顽疾。“住宅是用来居住的,不是用来炒的”,这样的定位会让大家明白既然房子不能用来炒,那么炒房的收入就是不合理的,不应受到保护,我们可以通过征收重税的方式使炒房者不赚钱,将房子回归到其正常的居住功能上,这样房地产市场的长效稳定发展机制才能初步建成。

1.1.3 反市场力量与政府管制范围

反市场力量即为垄断力量或者反竞争的力量。这种力量会破坏市场经济的效率,毁坏市场经济的根基,导致市场“看不见的手”无法达到应有的自我调节作用,最终使资源难以实现优化配置。政府管制就是要制服这种反市场、反竞争的力量。如果我们的市场是按照完全竞争方式运行,那就基本不需要政府管制了。然而,不幸的是,现实经济世界很少会满足完全竞争市场的条件,所以政府对市场经济的管制就变得常态化了。

实际上,在现实经济生活中,政府管制无处不在,它包括对企业和个人行为方面。在个人行为方面受到的管制,如系安全带;劳动安全行为规定;交强险缴交与交通禁行;公共场所禁止抽烟与卫生行为规定;禁止行贿受贿;禁止证券从业人员欺诈、操纵与内幕交易;针对房地产投机行为的限购、限贷;等等。对企业行为方面的管制不仅仅包括传统意义上的反垄断,还包括公共产品价格的管制、食品药品质量与安全的管制、自然垄断行业的特许经营和环境污染的管制,

等等。

当然,从政府对市场经济管制的范围来看,主要包括反垄断和经济管制,这也是本书对政府管制的界定。反垄断大家都比较熟悉了,但对于自然垄断行业就需要进行经济管制,现代市场经济中,由于各个国家都有反垄断法,因此完全垄断的市场已经很少了,通常意义上的垄断即指竞争的不完全或竞争的有限性。

但是,如果一种产品的生产或服务的提供由单个厂商来完成时成本最小,就可以说该产业是自然垄断产业。自然垄断产业不可能引入小企业进行竞争,这样做的结果反而会带来成本的提高,变得更不经济了。这些产业包括电力、自来水与天然气配送等。而由于制度或者行政引发的完全垄断,其性质与自然垄断类似,在这样的市场中,产品的供给者是唯一的,如我国的土地市场,地方政府是土地的唯一供给者。供方市场不存在竞争,由于产品或服务的唯一供给方垄断了市场供给,因此就有可能产生垄断价格。对于此类市场,则应该采取经济管制。经济管制被定义为“政府通过法律的威慑来限制个体和组织的自由选择”。^①它是指政府对产品供给者在价格、产量、进入和退出等方面的决策进行限制,政府经济管制的目的在于限制经济行为人的决策行为。

垄断者也许对自身是有利的,但是,这不等于它对国家、对社会是有效率的。当市场的供给者只有唯一一个时,供给者就会制定对自己有利的游戏规则。如土地出让市场尽管有“招拍挂”三种出让方式,但我国90%以上的土地都是采取激烈竞价的拍卖方式,其目的就是要卖高价,导致这些年“地王”频出。正是由于这种市场供给方拥有很强的定价力量。因此,在这样市场,价格管制是政府经济管制的重要手段。

价格管制或是为供给者指定一个特定的价格或是要求供给者在一定的范围内定价。^②若是政府认为一个被管制的垄断供给者定价过高,管制就会给产品或服务限定一个最高定价,当然,政府管制机构也可以通过管制供给者获得正常收益率的办法来达到控制价格的目的。

商品或服务的数量决定着市场的供求关系,进而会影响价格,因此数量管制成为政府经济管制的第二种手段。尽管数量管制没有价格管制那样那么直接地决定价格高低,但它也会明显地影响市场价格。数量管制可以管控供给者的供给量,也可以限制消费者的购买量,如对房地产的限购。这里应该注意的是,数量管制对价格的影响力没有价格管制的影響力大,因为价格管制对价格的决定力量是直接的。因此,如果企业具有定价力量,政府采取数量管制如限购来影响商品价格的力量相对就会弱,其最终对价格的影响力就要打折扣。

政府经济管制的第三种手段是进入与退出市场的管制。进入管制指限制企业

^① Alan Stone, Regulation and Its Alternatives (Washington, D. C.: Congressional Quarterly Press, 1982), P10.

^② W. 基普·维斯库斯等:《反垄断与管制经济学》第四版,陈甬军等译,中国人民大学出版社2010年版,第304页。

或消费者进入市场，如限制外国人或外地工作的人到本市投资购买房子。退出管制指限制企业或消费者退出市场，如不允许企业为了提价而捂盘惜售，这与电力或石油企业为了提价而断电或断供油气类似；当然，也不欢迎投机者持有房子一年就抛售而退出市场的现象存在。除此之外，政府经济管制的手段还包括对产品的质量 and 投资行为等方面的管制。

1.2 市场经济效率分析

1.2.1 经济效率

经济效率是指帕累托效率或者帕累托最优状态。这得从完全竞争的理论模型出发来讨论它，第 1.1 节中关于完全自由竞争市场的六个关键假定，一个重要的福利经济学定理就是基于这六个假定而产生，满足这六个关键假定的完全自由竞争市场就会达到帕累托最优，可以实现经济效率。帕累托最优即指这一完全自由竞争均衡不能被另外的均衡所替代。它可以用于定义最优资源配置，也就是对于某种既定的资源配置状态，所有的帕累托改进均不存在，任何改变都不可能在不损害一部分人利益的前提下增加另外一部分人的利益，则称这种资源配置状态为帕累托最优状态。可以通俗地理解帕累托最优状态是一种“好得不能再好”的状态，因为在帕累托最优状态下已经无法再通过改进变得更好的状态了。这种状态也称为经济效率或帕累托效率。

这种完全自由竞争市场被认为满足帕累托最优条件，该理想的完全自由竞争市场不需要政府的干涉或管制，因为这个完全自由竞争市场均衡最重要特征是，在所有的市场上价格等于边际成本。

1.2.2 竞争与垄断的效率

我们现在来分析上述完全自由竞争市场均衡的经济效率的形成过程。为了便于理解，如图 1-1 所示，假定以计算机市场为例来说明，图中显示计算机市场的供给曲线和需求曲线。首先回顾一下微观经济学的知识，竞争性行业的供给曲线是由无数单个企业的供给曲线的水平加总所形成，而单个企业的供给曲线又是其各自的边际成本曲线。因此，可以说图中的供给曲线也是行业的边际成本曲线。由于边际成本与产量的乘积等于总成本，所以边际成本曲线之下的区域即为相应产出的成本总量。例如，生产 Q_0 单位的计算机，其总成本是 OQ_0BC 区域（见图 1-1）。当然它不包括任何的固定成本。

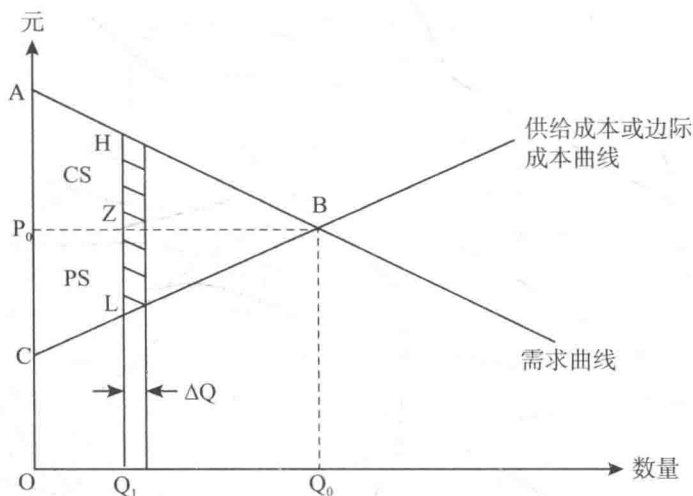


图 1-1 经济剩余计算

而在特定的假设下，需求曲线可以被看作是购买计算机消费者的边际支付意愿总和。^① 例如，在竞争均衡点 (P_0, Q_0) 处，边际支付意愿 P_0 刚好等于 Q_0 处的边际成本。又由于边际支付意愿下的区域是总的支付意愿，即消费者愿意为 Q_0 支付总量 OQ_0BA 区域，将该总支付意愿减去总成本 OQ_0BC 就得到总剩余 ABC 区域。当然，总剩余可以分为消费者剩余 ABP_0 区域和生产者剩余 P_0BC 区域。

消费者剩余 (CS) 是指总的支付意愿减去消费者实际需要支付的数量。在此，消费者实际支付是由价格 P_0 和产量 Q_0 所决定的长方形 OQ_0BP_0 区域，所以，图 1-1 中的 ABP_0 就是消费者剩余。而生产者剩余 (PS) 是指该产业中企业的利润，它等于价格 P_0 乘以产量 Q_0 ，再减去企业总成本 OQ_0BC ，所以，生产者剩余为 P_0BC 。

值得注意的是总剩余的最大化等同于消费者剩余和生产者剩余之和的最大化，接着我们将证明总剩余最大化就是选择价格等于边际成本的产量水平 Q_0 。在图中，随意选择一个产量水平 Q_1 ，该产量会在价格 Q_1H 处被出售。当然，在产量水平 Q_1 上，边际支付意愿 Q_1H 超过了边际成本 Q_1L ，因此，在产量 Q_1 处微量增加一个产量 ΔQ 就会使总剩余增加图中一条细长的阴影区域 HL ，其宽度为 ΔQ 。由于随着产量增加，总剩余会继续增加，因此，该产量增加过程可延续直至 Q_0 处。而超过 Q_0 之后，产量增加会导致边际成本大于边际支付意愿，这时的产量增加会造成总剩余的减少。所以，产量从 Q_1 增加到 Q_0 处，总剩余增加最大值为 HLB 区域。推而广之，当产量从 0 增加到 Q_0 处，价格等于边际成本时，总剩余最大化为 ABC 区域。

^① Robert D. Willig, "Consumer's Surplus without Apology," American Economic Review 66 (September 1976): pp. 589-607.

关注 HBL 区域是有益的,它意味着总剩余有潜在增长的可能。但是,如果由于某种反市场力量即垄断者决定将产量限为 Q_L ,并索取高价格 $Q_L H$,这就会造成一个 HBL 区域的“无谓损失”,^①这是反市场竞争的垄断力量造成的社会成本,它经常被称为垄断导致的“无谓损失”。若是没有反市场竞争的力量,竞争将会使价格等于边际成本,产生的总剩余为 ABC 区域,大于垄断情况下的 AHLC 区域。由于垄断导致消费者剩余有一个三角形 HBZ 区域的“无谓损失”,生产者剩余有一个三角形 ZBL 区域的“无谓损失”,因此,市场没有达到经济效率或者帕累托最优状态。

为了支持上述观点,可以使用一个例子来比较垄断与竞争的效率。图 1-2 显示一个典型的垄断与竞争的均衡点,假设反需求函数为 $P = 145 - Q$,为简单起见,假定平均成本 AC 不变,因此等于边际成本 MC,设 $MC = AC = 25$ 。由此,收入 $R = PQ = 145Q - Q^2$,则边际收益 $MR = 145 - 2Q$,如图 1-2 所示。

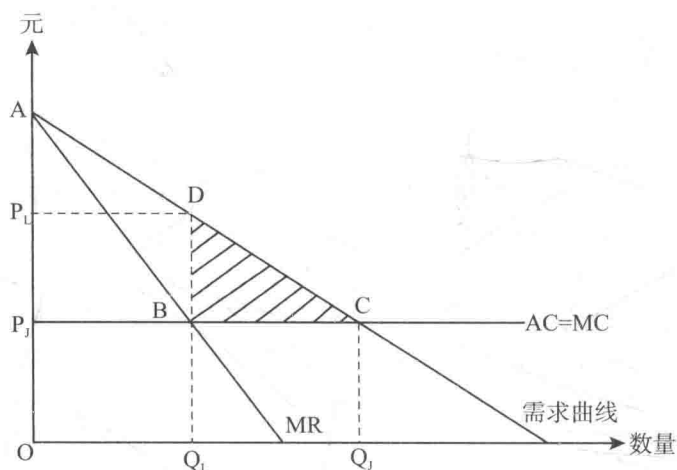


图 1-2 垄断与竞争

垄断者会选择 $MR = MC$ 利润最大化点 B 进行生产,则 $145 - 2Q_L = 25$,可求出产量 $Q_L = 60$,代入反需求函数可得 $P_L = 145 - Q_L = 85$ 。因此,在垄断情况下,消费者剩余 ADP_L 区域为 $\frac{1}{2}(145 - 85) \times 60 = 1800$,生产者剩余或者利润 P_LDBP_J 区域为 $(85 - 25) \times 60 = 3600$ 。则在垄断之下,二者合计的总剩余为 5400。

现在有一个管制政策打破垄断,并代之以竞争。假设成本没有改变,^②因此这个竞争行业的供给就是一条处于边际成本位置的直线。竞争均衡就在价格 P_J

① W. 基普·维斯库斯等:《反垄断与管制经济学》第四版,陈甬军等译,中国人民大学出版社 2010 年版,第 72 页。

② 垄断存在的理由也许是依靠技术进步而取得较低的生产成本,所以该假设现实中不一定能得到满足。

和产量 Q_1 处, $Q_1 = 145 - P_1 = 145 - 25 = 120$ 。此时, 消费者剩余扩大到 ACP_1 区域, 等于 $\frac{1}{2}(145 - 25) \times 120 = 7200$, 生产者剩余则为零。在完全竞争之下, 总剩余为 7200, 高于在垄断下的总剩余 5400, 说明垄断造成阴影面积 $DBC (7200 - 5400 = 1800)$ 的无谓损失。显然, 竞争的全社会效率大于垄断下的效率。

该例中促进竞争的管制导致总剩余从 5400 增加到 7200, 因此, 该管制垄断政策对社会是有利的, 应该被实施。但也应该看到, 生产者剩余从 3600 降至 0, 管制政策使垄断者受损, 而消费者剩余则从 1800 增至 7200, 增加 5400, 也就是说消费者可以补偿垄断者 3600 的损失, 仍然还有 $5400 - 3600 = 1800$ 的净收益, 即消费者对垄断者补偿后境况仍然比以前更好, 得到帕累托改进。显然, 相对垄断而言, 竞争使经济效率提高了。当然, 补偿原理表明补偿不需要实际进行, 我们只要证明这种结果的合理性即可, 政府可以通过税收方式来处理垄断者的损失。

1.2.3 垄断导致的无效率

垄断导致的第一种无效率就是前述的“无谓损失”, 也是最重要的无效率。垄断导致的第二种无效率被称为 X - 无效率, 这是学者哈维·莱本斯坦在 1966 年关于该主题的著名论文而得名的。^① 尽管我们在现实经济中会认为垄断者与完全竞争者在使用他们的生产要素时是有效率的, 在每一产量水平上都实现了最小成本。但是, 令人信服的是, 竞争的压力会迫使完全竞争者使其成本最小化, 而缺乏竞争会使垄断者的 X - 无效率成为可能, 即垄断者可以在高于它的理论成本曲线的某一点运行。另外, 由于大公司所有权与经营权分离, 所有者与管理者之间有目标冲突, 导致委托—代理成本永远不可能为零, 在这种情况下, X - 无效率也会出现。

垄断导致的第三种无效率是指企业为了竞争垄断权而耗费的现实资源。这种资源是一种社会成本, 也是福利的损失, 例如为了竞争某项特许经营权, 各企业会投入资源进行寻租, 包括游说立法或政府管制机构官员的费用, 以及说客和律师的劳动支付等, 它是形成社会腐败的根源。我国早期的土地市场以及现在部分四线城市土地使用权的获取都或多或少存在寻租现象。对企业而言, 寻租支出不应超过特许经营的垄断利润, 即图 1-2 中 $P_L DBP_1$ 区域的面积。

由于垄断会破坏竞争, 毁坏市场经济效率, 它是反市场力量, 所以需要政府反垄断。而对于自然垄断行业, 为了减少垄断者导致的无效率损失, 压制垄断企业的强势定价行为, 也需要政府对垄断者进行经济管制, 包括限制垄断企业定价等的经济决策行为。这就是政府管制市场经济的理由。

^① Harvey Leibenstein, "Allocative Efficiency vs. X - Inefficiency", American Economic Review 56 (June 1966): pp. 392 - 415.