

国家自然科学基金资助项目

ZHONGGUOFANGDICHANSHICHANG

中国房地产市场

非均衡性与分类宏观调控

熊方军 马永开 著



科学出版社

www.sciencep.com

中国房地产市场 非均衡性与分类宏观调控

熊方军 马永开 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书构建了房地产市场价格波动理论模型,定量研究了国内房地产市场价格波动特征和非均衡特征。在国内房地产市场非均衡特征研究基础上,设计了基于房地产市场宏观调控的房地产市场分类指标体系,构建了房地产市场分类方法,为我国房地产市场的分类提供了科学分类方法和依据。在房地产市场特征地区分类的基础上,系统地提出了我国房地产市场分类宏观调控思路及方案,填补了国内房地产市场分类宏观调控研究的空白,研究结论为我国房地产市场宏观调控政策的优化和完善提供了重要的参考依据。

本书适合学者、博士研究生、硕士研究生、房地产业界人士以及政府相关部门和房地产研究机构的管理工作者阅读。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场非均衡性与分类宏观调控/熊方军,马永开著.
—北京:科学出版社,2009

(房地产经济)

ISBN 978-7-03-024099-6

I.中…II.①熊…②马…III.房地产—市场—宏观调控—中国
IV.F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第023567号

中国房地产市场非均衡性与分类宏观调控

熊方军 马永开 著

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

四川煤田地地质制图印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2009年3月第一版

开本:B5(720×1000)

2009年3月第一次印刷

印张:11 7/8

印数:1—2000

字数:220千字

定价:35.00元

前 言

房地产业关联度高、带动力强，已经成为国民经济的支柱产业之一。由于房地产市场的不完全竞争性、外部性和准“公共产品”等属性，使得房地产市场并不能保证资源的有效配置。为了达到经济的健康运行，政府需要对房地产市场进行宏观调控。无论在上升周期，还是在下降周期，我国房地产市场均具有显著的区域非均衡特征，政府在挤压房地产泡沫或者在房地产救市的宏观调控过程中，均需要考虑房地产市场发展的非均衡性。因此，如何对我国房地产市场进行分类宏观调控是一个亟待解决的重要课题。

本书作者自 2005 年以来一直研究我国房地产市场发展的非均衡特征及房地产宏观调控的相关理论，先后得到一项国家自然科学基金项目（项目名称：中国房地产市场预售合同研究，项目编号：70672104）；一项教育部“新世纪优秀人才支持计划”基金项目（项目名称：基于中国证券市场的风险预算方法研究，项目编号：NCET-05-0811）；四川省哲学社会科学规划项目（项目名称：宏观调控对四川省房地产市场的影响分析，项目编号：SSKGH05-1）；四川省哲学社会科学“十一五”规划项目（项目名称：中国房地产市场分类宏观调控研究，项目编号：SSKGH07-1）的资助，公开发表学术论文 10 余篇。本书是这些资助项目研究成果的集成。我们的研究得到同行的一致好评，其中部分研究成果得到省市领导的肯定，并被采纳使用。

作者感谢国家自然科学基金委员会、教育部和四川省社会科学界联合会对我们的资助。在本书的编辑出版过程中，得到了科学出版社的有关工作人员的大力支持和帮助，作者在此向他们表示衷心的感谢。最后，作者向多年来支持和关心我们工作的领导、同事、朋友和家人表达由衷的谢意。

熊方军 马永开

2008 年 9 月 1 日于成都

目 录

前 言	i
第1章 引 言	(1)
1.1 研究背景	(1)
1.1.1 中国房地产市场发展历程	(2)
1.1.2 房地产市场宏观调控的必要性和重要性	(3)
1.2 房地产市场宏观调控机理	(4)
1.2.1 国家宏观调控的理论依据	(4)
1.2.2 房地产市场宏观调控的理论依据	(6)
1.2.3 房地产市场宏观调控手段	(9)
1.3 房地产市场宏观调控研究现状	(9)
1.4 国内外房地产市场分类及其聚类分析的方法研究	(13)
1.4.1 国外房地产市场分类研究现状	(13)
1.4.2 国内房地产市场分类研究现状	(14)
1.5 本书主要内容及其主要创新点	(18)
第2章 我国房地产市场投融资差异分析	(20)
2.1 房地产投资差异分析	(20)
2.1.1 全国房地产投资	(20)
2.1.2 30个省市房地产投资差异分析	(23)
2.2 房地产融资差异分析	(27)
2.2.1 全国房地产融资特征	(27)
2.2.2 30个省市房地产融资差异分析	(30)
2.3 本章小结	(32)
第3章 我国房地产市场总需求差异分析	(33)
3.1 影响房价的宏观因素	(33)
3.2 全国房地产市场总需求概况	(37)
3.2.1 全国房地产销售面积	(37)

3.2.2 城镇居民可支配收入.....	(37)
3.2.3 商品房销售价格.....	(42)
3.2.4 房价收入比.....	(45)
3.3 30个省市房地产市场总需求差异分析.....	(47)
3.3.1 可支配收入对商品房需求影响的差异分析.....	(47)
3.3.2 商品房价格差异分析.....	(50)
3.3.3 房价收入比差异分析.....	(53)
3.4 本章小结.....	(54)
第4章 我国房地产市场总供给差异分析.....	(55)
4.1 房地产市场土地供给区域差异.....	(55)
4.1.1 全国房地产市场土地供给概况.....	(55)
4.1.2 30个省市房地产土地供给差异分析.....	(58)
4.2 商品房供给区域差异分析.....	(61)
4.2.1 全国商品房供给概况.....	(61)
4.2.2 30个省市房地产供给差异分析.....	(66)
4.3 本章小结.....	(71)
第5章 我国房地产市场分类与特征分析.....	(72)
5.1 房地产市场的总量均衡分析.....	(72)
5.2 30个省市房地产市场分类.....	(75)
5.2.1 分类指标.....	(76)
5.2.2 分类方案设计.....	(79)
5.2.3 分类过程.....	(82)
5.2.4 分类结论.....	(85)
5.3 房地产价格波动模型的构建.....	(86)
5.3.1 理论价格波动模型的推导.....	(86)
5.3.2 理论模型的应用转换.....	(88)
5.4 数据、平稳性及模型检验.....	(89)
5.4.1 数据的选取.....	(89)
5.4.2 面板单位根检验.....	(90)
5.4.3 模型类型的选取.....	(91)

5.5 实证结论	(93)
5.5.1 各因素对长期均衡房价的影响.....	(93)
5.5.2 各因素对短期房价波动的影响.....	(97)
5.6 价格波动的动态分析	(100)
5.6.1 各因素对长期均衡房价波动的动态影响.....	(101)
5.6.2 误差纠正项分析	(111)
5.6.3 各因素对短期房价波动的动态影响分析.....	(114)
5.7 本章小结	(120)
第6章 我国房地产市场分类宏观调控方案设计	(121)
6.1 宏观调控政策及其传导机制	(121)
6.1.1 金融政策.....	(121)
6.1.2 税收政策.....	(126)
6.1.3 土地政策.....	(128)
6.1.4 住房政策.....	(131)
6.2 分类宏观调控总体思路.....	(136)
6.3 房地产数据库建设	(138)
6.4 房地产市场分类与特征分析	(141)
6.5 房地产市场分类宏观调控	(141)
6.5.1 按地区类别对房地产市场差别调控政策.....	(142)
6.5.2 按地区类别对房地产市场实施有差别的金融税收调控政策.....	(142)
6.5.3 按地区类别对房地产市场实施有差别的供需调控政策.....	(146)
6.6 实施和反馈调控效果	(152)
6.7 本章小结	(152)
第7章 分类宏观调控的实例分析.....	(154)
7.1 汶川大地震概况	(154)
7.2 汶川大地震对全国房地产市场的影响.....	(155)
7.2.1 购房者的影响分析.....	(155)
7.2.2 房地产市场的影响分析.....	(157)
7.3 灾后分类宏观调控政策及其效果分析.....	(164)

7.3.1 灾后房地产市场主要调控政策.....	(164)
7.3.2 成都市房地产市场分类调控政策.....	(167)
7.3.3 分类调控效果分析.....	(169)
7.4 结论	(175)
参考文献.....	(176)

第1章 引言

1.1 研究背景

房地产业关联度高、带动力强，已经成为国民经济的支柱产业之一。作为社会的基础产业，它的发展不仅与虚拟经济、泡沫经济有直接关系，而且与金融危机息息相关。由于房地产市场的失灵，房地产市场本身并不能保证资源的有效配置，为了达到经济的有效运行需要对房地产市场进行宏观调控。

由于我国房地产市场发展严重不平衡，局部区域房地产投资规模过大，商品房价格上涨过快，供应结构不合理，市场秩序比较混乱。为了进一步加强对房地产市场的引导，及时解决商品房市场运行中的矛盾，努力实现商品房供需基本平衡，切实稳定住房价格，促进房地产市场持续、健康、稳定发展，国家出台了一系列的宏观调控政策。

纵观我国房地产市场宏观调控政策，都是采取了“一刀切”的调控模式，没有充分考虑到房地产市场发展的区域差异、空间差异、不同收入群体的支付能力差异和不同需求特点的差异等等。

因此，怎样对我国房地产市场进行合理的宏观调控是一个亟待解决的重要问题。国内研究房地产市场宏观调控的学者很多，针对我国房地产区域发展不平衡和房地产调控效果不佳的现状，国内许多学者都提出了房地产市场宏观调控政策需要考虑地区差异的分类调控观点，即具体分析不同地区房地产市场特点，再针对不同地区特点提出更为因地制宜、分类指导的房地产市场宏观调控政策，即基于分类的房地产市场宏观调控政策。但“怎样分类”、“如何分类调控”均没有深入地系统研究。

根据不同区域房地产市场特点，实施分类指导的房地产市场宏观调控政策，能进一步优化房地产市场资源配置；有效地调节当前一些区域房地产投资规模过大，商品住房价格上涨过快，供应结构不合理等问题；实现房地产市场供需基本平衡，切实稳定住房价格，促进房地产业的持续稳定健康发展。房地产市场分类研究的研究方法、研究结论、政策建议对我国房地产市场宏观调控政策的制定有参考应用价值，对优化现行的宏观调控政策具有实际指导意义，对政府决策有借鉴作用。

1.1.1 中国房地产市场发展历程

房地产业是中国国民经济的支柱产业之一，是关系到国计民生的重要产业，而房地产业作为一个独立产业出现在中国经济舞台上是在 20 世纪 90 年代初期，中国房地产业发展到现在，大致经历了四个阶段。

第一阶段：从十一届三中全会以后至 1991 年底，中国房地产业得到恢复并重新成为独立行业。

1978 年 12 月，十一届三中全会召开，中国开始进行经济改革，房地产业也随之慢慢复苏和发展，进行了土地使用制度改革和住宅体制改革。20 世纪 80 年代，开始实行国有土地使用制度改革，改变城市土地无偿划拨制度。1982 年，深圳经济特区率先变无偿为有偿使用土地，按照不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。开始于 20 世纪 80 年代初期的中国城镇住房制度改革，至 1988 年全面展开，改革的重点从福利住房体制向住房的市场化、社会化过渡，即“住房商品化”。

第二阶段：1992 年至 1998 年，中国房地产业的调整和房地产市场的形成期。

1992 年至 1993 年，房地产业急剧升温，市场过热，发展迅猛，一年之间房地产开发企业从 3000 多家猛增至 13000 余家。1993 年 6 月至 1998 年，国家对房地产业进行治理整顿、宏观调控和市场化的改革，主要政策有实行购房按揭政策和住房分配货币化。建设部于 1997 年 6 月 1 日颁布施行“城市房地产抵押管理办法”，中国人民银行于 1998 年 5 月 9 日颁布实施“个人住房贷款管理办法”，从而使居民可以通过按揭进行抵押贷款买房，激活了房地产市场；1998 年 7 月 3 日，国务院颁发“关于进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的通知”，明确要求自 1998 年下半年停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化。这样，停止住房实物分配以后，城镇职工解决住房问题就只能通过市场购买，标志着改革开放后中国房地产市场的真正形成。

第三阶段：1999 年至 2002 年，中国房地产市场的快速有序发展期。

这一阶段，中国房地产市场整体出现飞跃。随着住房体制改革不断深化，特别是住房货币化分配方案的积极推进和住房信贷政策的调整，使得居民的消费观念发生了根本的转变，从而推动了全国范围内商品房销售持续、快速、健康发展。1998 年至 2002 年，全国房地产开发投资额从 1998 年的 3614.20 亿元增加到 2002 年的 7736.40 亿元。房地产投资额占固定资产投资额比重从 1998 年的 12.72% 上升到 2002 年的 17.91%，房地产投资增长水平平均高于固定资产投资增长水平。

第四阶段：从2003年至今，房地产市场发展过快，房地产市场处于宏观调控期。房地产市场发展过热，房地产投资额占固定资产投资额的比重从2003年的18.27%增加到2007年的21.50%，房地产投资比重过高，局部省市房地产投资比重甚至超过固定资产投资的一半，如2006年北京的房地产投资比重为55.73%。

自2003年以来，房价上涨过快，2003年全国平均房价为2359.00元/平方米；2004年和2005年比上年度分别增加354.90元/平方米、453.75元/平方米；2005年全国房价平均上涨16.70%，其中有19个城市房价涨幅超过全国水平；2006年上涨215.21元/平方米；截至2007年，同比增幅为17.95%，增长幅度达到607.14元/平方米，房地产市场存在着较大的风险。

另一方面，我国房地产市场发展极其不平衡，局部地区房地产市场过热，投资比例过大；中西部地区，房地产市场发展程度比较低。

面对中国房地产市场的复杂情况，国家实施了一系列的房地产宏观调控政策控制房地产市场的过快、过热发展，防范金融风险，这些宏观调控政策包括金融、税收、土地、住房调控政策等，如土地“8·31”大限、国八条、国六条、国十五条、土地增值税、完全付清土地款、连续18次上调银行准备金率等。

1.1.2 房地产市场宏观调控的必要性和重要性

房地产业在国民经济中占有重要的地位。据联合国统计，世界各国以房地产形式所形成的固定资产占同期形成的固定资产总值的50%以上。如英国的房地产价值占该国财富的73.2%，房地产价值占全国固定资产总值的2/3；美国的房地产业与建筑业相结合为战后经济高速发展提供了强大的物质保障，房地产业与建筑业一起成为国家的四大经济支柱之一。

房地产业也是我国国民经济的支柱产业之一，房地产业同国民经济其他产业的关联度大，是基础性、先导性产业，房地产业的发展直接影响相关产业的发展，对建筑业、建材装潢业、钢铁、森林工业、机械等产业的发展有决定性的作用。考虑到房地产开发投资通过关联产业对GDP的拉动，当前房地产开发投资对经济增长的总贡献率超过20%，房地产业对经济增长的贡献率保持在2个百分点以上，房地产业和建筑业增加值占GDP的比重超过10%。由于其产业关联度高，房地产开发投资的大幅波动，可以带动其他相关产业也出现波动，最终必然会引起经济发展的波动。

房地产市场具有其自身的特点，如位置的固定性、价值量大、具有自我增值的功能。商品房作为一种商品，既可以作为消费品又可以作为投资品。作为消费品，

住房是城镇居民的基本生活必需品,而保障城镇居民的住房权利,是政府义不容辞的责任;作为投资品,暴涨暴跌、“追涨杀跌”也是房地产价格变化的重要特征,容易引起房地产价格的剧烈波动,很容易导致经济社会不稳定,特别是给中低收入家庭造成很大危害。

房地产市场的特点决定了房地产市场是非完全竞争性的市场,属于垄断竞争性的市场,同时房地产市场的外部性、信息不对称、准“公共物品”等属性,导致房地产市场失灵。为促进房地产市场的可持续健康发展,需要借助凌驾于市场之上的力量——政府——这只“看得见的手”来弥补房地产市场上的失灵。因此,加强政府对房地产经济的宏观调控和引导是推动房地产业良性发展的迫切要求和重要内容,政府需要通过经济、法律、行政手段加强对房地产市场的宏观调控。

1.2 房地产市场宏观调控机理

1.2.1 国家宏观调控的理论依据

所谓宏观调控^[1~3],即政府从国民经济全局利益出发,采取一系列的经济措施,主要通过财政政策和货币政策,对宏观经济运行过程进行调节与控制,以实现社会总需求和总供给的基本平衡等宏观经济目标。

西方的宏观调控理论的形成主要经历了以下几个阶段:

(1) 自由放任主义。20世纪30年代以前,以英国的亚当·斯密、法国古典经济学的创始人巴蒂斯特·萨伊、大卫·李嘉图等为代表的古典经济学家,坚持主张资本主义的自由竞争是经济发展的动力,市场这只“看不见的手”不仅能合理地配置社会资源,同时也能自动实现收入的合理分配。因此,政府无需宏观调控经济的运行,他们认为国家在资源配置上的干预是没有任何必要的。在这一思想的主导下,他们反对政府过高征税,反对政府举债,强调预算应该每年平衡,政府充当“守夜人”的职能。后来以马歇尔、庇古等为代表的新古典经济学家将这些自由竞争基本信条发展为完整的系统化的理论体系,主要包括“萨伊定律”:供给总是能创造自己的需求,即社会总供给等于社会总需求;充分就业是常态,市场有自动调节经济使其趋向或达到充分就业的均衡状态;价格充分弹性,即利率自动调节储蓄和投资使得货币市场总处于均衡状态;货币中性,货币只影响价格水平等名义变量,不会影响实际就业量和产量。

(2) 凯恩斯主义。20 世纪 30 年代的经济大萧条,使得凯恩斯的主张有了坚实的实践背景,凯恩斯认为自由放任会导致有效需求不足,因此,主张国家宏观调控经济,扩大政府职能。在刺激消费上,政府必须对消费倾向施加导向性的影响,可以将税制、限制利率以及其他手段并用,刺激平均消费倾向。在刺激投资上,国家可以采取提高资本边际效率以刺激私人投资的积极性。他认为不能太重于增加消费,而应该增加投资,主张采用赤字财政政策,通过减税、大量举债,并积极增加政府开支以扩大社会总需求。凯恩斯首次将国家对经济的宏观调控理论化。1936 年凯恩斯发表了《就业利息和货币理论》,这标志着国家宏观调控理论的正式形成。

(3) 后凯恩斯主义。进入 20 世纪 70 年代以后,西方国家出现了失业与通货膨胀并存的“滞胀”现象,使得凯恩斯主义理论受到新的挑战。作为对凯恩斯理论的补充,出现了“后凯恩斯主义”,主要包括两个学派:一个是萨缪尔森、托宾等人代表的“新古典综合派”,主张通过研究供给方面的问题,弥补凯恩斯需求管理的不足,在总需求分析上仍采用凯恩斯主义的观点,而对于总供给的分析,短期采用凯恩斯的观点,长期采用新古典派的观点;另一个是以英国剑桥大学一批学者如琼·罗宾逊、卡尔多等为代表的“新剑桥学派”,1956 年琼·罗宾逊的《资本积累》和卡尔多的《可选择的分配理论》标志着该学派的形成,其认为资本主义经济的缺陷是收入分配不均,其政策主张是依其收入分配理论提出来的,政府调控的首要目标在于改进资本主义的社会收入分配结构,实现收入均等化。政府应该改进税制,实行收入均等化,通过福利措施,解决“富裕中的贫困”问题,对投资进行全面的管制,克服盲目的经济增长。

(4) 市场失灵理论。现代福利经济学的第一基本原理证明,只有在下述条件下,通过市场配置资源才有效。

- 1) 拥有充分的市场。
- 2) 所有的消费和生产者都处于竞争状态。
- 3) 存在着市场均衡。

当这些假设不成立时,将产生资源配置的低效率,即市场失灵。市场失灵是市场经济中政府干预经济的重要原因,造成市场失灵的原因主要是不完全竞争、外部性和“公共品”属性。

1.2.2 房地产市场宏观调控的理论依据

1.2.2.1 房地产市场的不完全竞争性

完全竞争市场必须具备四个条件^[1]：

(1) 市场上有许多经济主体。这些经济主体数量众多，且每一经济主体规模很小，他们任何一个主体都无法通过买卖行为来影响市场上的供求关系，也无法影响市场价格，都是市场价格的被动接受者。

(2) 产品是同质的，即任何一个生产者的产品都是无差别的。任何单个主体对整个市场的影响减少至可以忽略不计的程度；由于个别售卖者的产品和他的竞争者完全一样，就使他不能以任何方法控制其价格。

(3) 各种资源都可以完全自由流动而不受任何限制。这包括劳动可以毫无障碍地在不同地区、不同部门、不同行业、不同企业之间流动；任何一个生产要素的所有者都不能垄断要素的投入；新资本可以毫无障碍地进入，老资本可以毫无障碍地退出。

(4) 市场信息是完全的和对称的。厂商与居民户都可以获得完备的市场信息，双方不存在欺骗。

由于现实世界中垄断的市场结构的广泛存在，厂商在这些市场结构中拥有决定市场价格的权利，由此产生的市场结构是市场价格超过边际成本，出现了过高的价格和过低的产量，没有使资源得到有效配置，即社会经济处于帕累托次优状态。

对于解决不完全竞争问题，需要政府进行宏观调控，目前，西方国家已经采取一系列措施来抑制垄断的形成和发展，如控制垄断企业的价格和利润，颁布反托拉斯法，来禁止非法兼并、独家交易、分割市场、地区性垄断等。

在房地产市场上，由于其产品的特殊性，决定了房地产市场不是一个完全竞争的市场。

(1) 开发商具有垄断性，土地供给具有垄断性。在房地产市场上，虽然我国的开发商超过 5 万多家，但绝大部分是中小开发商，整个市场基本上被大的开发商所垄断，甚至是独家垄断的局面，使得市场均衡作用失灵，资源得不到合理配置。而且我国土地所有权归政府，土地供给上存在政府的垄断行为，具有国企或外企背景的开发商更容易拿到房地产开发中至关重要的土地资源。

(2) 产品的非同质性。与其他产品相比，房地产产品具有其特殊性，如位置的固定性，房地产产品一经生产，便固定在特定的位置形成空间的自然垄断性。使得

它不能像其他产品一样参与市场的自由竞争,由此削弱了市场机制功能的发挥。而且对同样质量、同样面积、同样设计风格的房屋在不同市场,不同地区,即使在同一地区的不同位置等都具有不同的价格。房地产经济市场属于经济学上所规定的非同质产品的“产品差异化”市场,属于垄断竞争性市场。

(3) 各种资源都不能完全自由流动。由于土地长期供给缺乏弹性,拆迁、城镇化进程、政府发展战略、城市规划、自然地理条件的限制,房地产市场的各种资源并不能自由流通。

(4) 市场信息的不对称。房地产市场信息的不对称体现在房地产的三个市场中。在土地“招拍挂”过程中存在明显的信息不对称,从而出现了各种以非法手段获得国有土地使用权的情况。在房屋交易市场中,商品房的成本和质量等信息在购房者和开发商之间的分布是不对称的,开发商比购房者占有更多的有关商品房成本、质量、权属关系等方面的信息。在房地产二级市场中,房地产中介机构与购房者和租房者之间也存在严重的信息不对称性问题。

1.2.2.2 房地产市场的外部性

外部性是指一个人或者一个厂商的活动对其他人或者其他厂商的外部影响,或称“溢出效应”。这种效应是在有关各方不发生交换的意义上,价格体系受到的影响是外来的,或者是存在没有经济补偿的经济交易。

一般认为外部性有以下几个特征:

(1) 市场性较弱。外部性的影响不是通过市场发挥作用,它不属于买者和卖者的关系范畴,市场机制没有办法对产生外部性的厂商给予奖励或者惩罚。

(2) 决策行为的产物。不论个人决策还是企业决策,其基础是生产的私人成本最低或利润最大化,在作决策时行为主体并没有考虑社会成本,即厂商的决策动机不是为了产生外部性,外部性是生产过程的伴随物。

(3) 当事人利益关联性。外部性不仅与行为发出者有利益关系,与外部性的接受者也有紧密的关系,主要表现在正的或者负的利益影响。

(4) 强制接受性。外部性一旦产生,其承受者必须接受,并且不能通过市场机制来解决。

房地产外部性是指一些家庭、企业或公共机关的房地产经济活动对其他一些家庭、企业等主体造成的影响,但这种影响并不通过市场发挥作用,即这种影响关系不属于市场交易关系。按照不同的标准,房地产外部性可以分为不同的类别。

(1) 宏观外部性和微观外部性。宏观外部性指房地产经济活动主体的行为施加于其他主体之上的外部效应或者接受其他主体施加的外部性,如房地产投资开发活动使区域投资环境改善,这为工商业经济活动带来了成本的节约并扩展了行业的盈利空间。而城市工商业的繁荣,不仅增加了整个城市的经济活力,而且也使得相关的区位地价提高。

微观外部效应是指房地产业内部各经济主体之间或者不同的房地产经济活动之间存在的外部效应。如商业房地产开发活动对住宅房地产开发、流通和消费均存在着正的外部效应。

(2) 房地产外部经济与外部不经济。凡因房地产经济活动而受益的外部影响称为房地产外部经济。房地产开发使得城市景观大为改观属于房地产外部经济。凡因房地产经济活动而受损的外部影响成为房地产外部不经济,城市土地的过度开发,导致住宅拥挤、公共绿地的减少、环境污染等属于外部不经济。

(3) 房地产开发的外部性和消费的外部性。房地产开发的外部性,房地产开发商施加于房地产开发商或者其他生产者的外部性。如果一个房地产开发商的开发活动妨碍(或者便利)了其他生产者,但它又没有为其妨碍而承担补偿(或者因为其提供了便利而获得报酬),即发生了外部性。

房地产消费的外部性指房地产消费行为而产生的外部性。住宅作为一种重要的消费资源,其示范效应极为强烈,一部分私营业主、外企管理人员等高收入者购买高档别墅、高级公寓成为收入稍低阶层的效仿对象。开发商为了追逐高利润,大量开发高档物业,形成畸形的住宅供给结构,各种资源如有限的土地资源等不能得到充分的配置。中低档住宅相比于高档物业需求量较大,这间接地推动了房价的上涨,同时高档住宅造成房地产市场的虚假繁荣,容易导致房地产泡沫的累积。

1.2.2.3 房地产的准“公共物品”属性

公共物品是私人不愿意生产、无法生产或无法全部生产的,必须由政府提供、政府和企业或个人共同提供的产品或劳务。公共物品具有非排他性、消费的非竞争性特点。

(1) 非排他性。即公共物品一旦被提供出来,生产者就无法排斥那些不为此物品付费的个人消费该公共物品。

(2) 非竞争性。即对任一给定的公共物品的产出水平,增加一个单位的消费所增加的边际成本为零。

根据非竞争性和非排他性的程度,公共物品可以分为纯公共物品和准公共物品。纯公共物品具有完全的非竞争性与完全的非排他性,准公共物品只具有局部非竞争性和局部非排他性。准“公共物品”是介于纯私人物品和纯公共物品之间。它可以部分由市场提供、也可以部分由政府提供,或者由政府与市场分阶段提供。

在市场经济条件下,住宅具有商品性和社会性的双重属性,与住宅相关的住房问题具有个人问题和社会问题的双重含义,住宅产业既表现出私人品的某些属性,又表现出公共品的若干性质。物品的公共性,意味着市场机制失灵,如廉租房和经济适用房的供给不为当时的价格所决定,它不受房地产市场一般的最高利润动机的支配。城市公房的增加,在需求一定的情况下,必然造成租房需求量的下降,平均的租金水平也会下降。

1.2.3 房地产市场宏观调控手段

房地产市场宏观调控理论主要运用经济手段,辅之以行政手段和法律手段,使房地产经济运行达到宏观调控的目标要求。

(1) 经济手段,主要包括税收、金融等手段。税收手段是指政府通过税率、税种的调节,介入房地产权益的分配以影响房地产业的经济活动。金融手段是利用对资金需求和供给的调节来控制房地产市场的实物供给和需求,包括贷款限额管理、贷款质量控制、货币供给总量控制、货币需求总量控制等。

(2) 行政手段,主要包括计划、规划和管理三个方面。如房地产市场的中长期计划和年度计划,国土规划、区域规划、土地利用总体规划、城市规划等,管理手段主要包括房地产产权、产籍管理、房地产企业资格审查、投资程序审批、经纪人资格审查、估价师考试与注册管理等。

(3) 法律手段,主要通过法律形式确定房地产各个主体的合法权益,保证房地产市场的健康发展。

1.3 房地产市场宏观调控研究现状

我们查阅了清华全文期刊 1979~2007 年有关房地产市场宏观调控领域的文献,对房地产市场宏观调控而言,定量的宏观调控模型主要有基于灰色系统理论的宏观调控模型、房地产市场预警调控模型、理性的反周期调控模型、房地产市场宏观调