



住宅产业生态价值链系统 及其价值分配研究

李玲燕/著



科学出版社

住宅产业生态价值链系统 及其价值分配研究

李玲燕/著

科学出版社

北京

内 容 简 介

住宅产业的生态化发展不仅需要产业链内各个主体密切协作、平稳创造价值,还需要合理分配价值、共享产业价值。因此,深入挖掘住宅产业生态价值链系统的价值增值,探索住宅产业生态价值链系统的价值分配问题,是住宅产业生态化发展行之有效的路径。本书系统介绍了住宅产业生态价值链系统及其价值分配的成果研究,具体内容包括当前住宅产业价值链概述及价值分配现状剖析、住宅产业生态价值链系统构建、住宅产业生态价值链系统的作用机理及价值运作探析、住宅产业生态价值链系统价值增值研究、住宅产业生态价值链系统价值分配研究等。

本书可作为高等院校科研人员和住宅产业领域相关技术人员的参考用书,也可作为工程经济与管理等相关专业研究生的参考用书,还可作为政府相关职能部门的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

住宅产业生态价值链系统及其价值分配研究 / 李玲燕著. —北京: 科学出版社, 2018.8

ISBN 978-7-03-057332-2

I. ①住… II. ①李… III. ①住宅产业—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 092518 号

责任编辑: 徐 倩 / 责任校对: 王晓茜
责任印制: 吴兆东 / 封面设计: 无极书装

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>

北京虎彩文化传播有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2018 年 8 月第 一 版 开本: 720 × 1000 1/16

2018 年 8 月第一次印刷 印张: 9

字数: 181 000

定价: 80.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

前言

住宅产业的生态化发展不仅需要产业链内各个主体密切协作、平稳创造价值，还需要合理分配价值、共享产业价值。而当前住宅产业缺乏公平、竞争有序的市场秩序，产业链之间的依存度和成熟度偏低，产业价值分配不合理等问题严重制约着住宅产业的发展。

本书在陕西省软科学研究计划项目“陕西住宅产业化生态联盟系统及其价值创造研究”（2015KRM111）、陕西省教育厅科研计划项目“陕西住宅产业化联盟价值创造与分配研究”（13JK0109）与陕西省住房和城乡建设厅重点科技项目“陕西省城镇住房品质提升研究”（2017261）等课题的支持下，从住宅产业层面入手，在深入剖析住宅产业价值链发展及其价值分配现状的基础上，创建住宅产业生态价值链系统，应用自组织理论揭示住宅产业生态价值链系统的作用机理及价值运行机制，进而深入挖掘住宅产业生态价值链系统的价值增值，探索住宅产业生态价值链系统的价值分配问题，从而为住宅产业的生态化发展提供一套行之有效的路径。

本书研究创新性成果如下。

（1）梳理当前国内外典型住宅产业价值链系统结构，测算并揭示当前我国住宅产业价值分配的不合理性。基于产业价值链理论，分析住宅产业价值链的现有构成，归纳总结及对比分析中国香港、美国的住宅产业价值链系统以及我国当前存在的基本社会化、部分社会化、高度社会化等三种住宅产业价值链模式，并从产业价值链系统本土化、构建战略联盟合作方式、制定合理价值分配模式与加强产业生态化发展等方面凝练我国住宅产业价值链的发展要点；进而，运用住宅产业价值链价值分配测算模型，即熵权-模糊综合评价模型，结合调研数据测算我国住宅产业价值链的价值分配现状，揭示住宅产业价值分配的不合理性。

（2）将生态管理与住宅产业相结合，重构住宅产业价值链结构，创建住宅产业生态价值链这一住宅产业发展新模式，为促进住宅产业生态化发展提供指导。在透析当前住宅产业宏观调控政策及企业竞争力的基础上，利用产业生态管理、生态价值链以及产业价值链等理论，仿照生态系统的循环模式界定住宅产业生态价值链系统内涵及其基本模型，并从静态—动态—纵向—横向四个维度对住宅产业生态价值链系统进行深入解剖，从而丰富和发展价值链的一般分析框架。

(3) 应用生态学中的自组织理论尤其是超循环理论来揭示住宅产业生态价值链系统的作用机理。从住宅产业的自组织特征入手, 探析住宅产业生态价值链系统的非线性、开放性与随机涨落等特征; 进而揭示出住宅产业生态价值链系统的超循环结构在受到价值主体的自我复制能力、变异与选择能力、价值主体间的耦合能力等三方面的作用下, 进化的两个方向: 第一, 住宅产业生态价值链系统内部的超循环进化, 促使产业链上各个价值主体整合成为一个协同进化、共享价值的系统; 第二, 住宅产业生态价值链系统与外界环境系统的超循环进化, 促使产业与环境的协同发展。

(4) 结合演化博弈理论与协同理论挖掘住宅产业生态价值链系统的价值增值, 为住宅产业生态价值链系统的价值分配研究奠定基础。在利用演化博弈理论演绎住宅产业生态价值链系统价值增值历程的基础上, 剖析住宅产业生态价值链系统中价值主体实现协同共生模式的过程; 进而应用协同理论, 从协同增值要素、资源增值要素、生态增值要素、技术增值要素、品牌增值要素、市场增值要素等方面挖掘住宅产业生态价值链系统的价值增值要素, 并构建价值增值要素的增量净现金流量分部加总模型, 从而为科学衡量住宅产业生态价值链系统价值增值提供新方法。

(5) 利用委托-代理理论与合作对策理论来探索住宅产业生态价值链系统的价值分配机制及方法, 为住宅产业价值合理分配提供指导。利用委托-代理理论对住宅产业生态价值链系统的价值分配机制进行模型构建与透析, 得出价值分享比例与专业性努力付出、市场风险承担之间的关系; 进而在利用合作对策理论构筑住宅产业生态价值链系统价值分配模型的基础上, 综合利用 Shapley 值法、简化的最大最小费用 (minimum cost-remaining saving, MCRS) 法、最小核心 (nucleolus) 法、纳什谈判模型来寻求价值合理分配的途径与方法。

李玲燕

2018年4月20日

目 录

第一章 导论	1
第一节 住宅产业发展现状	1
第二节 住宅产业生态价值链研究现状	3
第三节 住宅产业生态价值链构建的重要意义	7
第二章 当前住宅产业价值链概述及价值分配现状剖析	10
第一节 产业价值链理论阐述	10
第二节 住宅产业价值链构成分析	12
第三节 国内外典型住宅产业价值链发展现状对比分析	17
第四节 住宅产业价值链价值分配现状测算模型构建	27
第五节 住宅产业价值链价值分配现状剖析	33
第三章 住宅产业生态价值链系统构建	38
第一节 住宅产业生态价值链构建基础分析	38
第二节 住宅产业生态价值链的内涵界定	40
第三节 住宅产业生态价值链的基本模型构建	46
第四节 住宅产业生态价值链的结构模型构筑	53
第四章 住宅产业生态价值链系统的作用机理及价值运作探析	59
第一节 住宅产业生态价值链系统的自组织特征	59
第二节 住宅产业生态价值链系统的超循环进化规律	61
第三节 住宅产业生态价值链系统的价值运行探析	67
第五章 住宅产业生态价值链系统价值增值研究	75
第一节 住宅产业生态价值链系统价值增值演化研究	75
第二节 住宅产业生态价值链系统价值增值模式分析	80
第三节 住宅产业生态价值链系统价值增值要素挖掘	82
第四节 住宅产业生态价值链系统价值增值衡量模型构建	88
第六章 住宅产业生态价值链系统价值分配研究	95
第一节 住宅产业生态价值链系统价值分配机制探讨	95
第二节 住宅产业生态价值链系统价值分配模型构建	99
第三节 住宅产业生态价值链系统价值分配仿真模拟	104
第四节 住宅产业生态价值链系统价值分配方案设计	111

第七章 万科集团的生态价值链系统及其价值增值分析	114
第一节 万科集团的生态价值链系统剖析	114
第二节 万科集团的生态价值链联盟合作关系剖析.....	117
第三节 万科集团的生态价值链价值增值剖析	120
第四节 万科集团的产业生态化发展	124
第八章 住宅产业生态价值链系统发展的制度保障	129
第一节 政策支撑措施先行	129
第二节 行业准则和规范监督.....	130
第三节 保证价值增值与分配的稳定性与动态性	130
参考文献	131

第一章 导 论

第一节 住宅产业发展现状

在我国,住宅产业是一个与人民生活和国民经济发展密切相关的综合性产业,其发展是一个曲折复杂的过程。1978年,随着我国计划经济体制向市场经济体制的转变,在以市场为导向的经济实践中,住宅的商品属性逐渐显现出来,住宅产业也出现萌芽。20世纪90年代以来,我国的住宅产业得到了迅速发展。尤其在1998年,随着住房体制改革的纲领性文件《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的颁布,住房实物分配制度真正转为住房分配货币化、住房供给商品化与社会化的住房新体制,我国的住宅市场也得到了蓬勃发展。从2003年开始,住宅市场不断升温,至2007年达到顶峰,而国家也不断加大宏观调控的力度,不断规范产业行为,力求产业在正常轨道发展。2008年,虽然我国住宅市场受到全球金融危机与国家宏观调控政策的影响进入了市场低迷期,但在2008年下半年政府救市政策的推动下住宅市场又逐步回升,并进入下一轮的产业调整,意向不断完善行业制度,促进产业升级。

2011年我国中小城市的住房出现持续滞销现象,住宅市场呈现出结构性过剩态势。进入2014年,我国住宅市场更是出现了:新建商品住房待售面积大幅增长,同时,销售量与销售额却出现负增长;全国70个大中城市中,房价环比上涨的城市从1月的62个下降到6月的8个,一线城市住房销量跌幅显著,中小城市住房持续滞销等现象。数据显示,2013年12月底,我国新建商品住房待售面积32403万平方米,同比增长37.2%。到2014年6月底,我国新建商品住房待售面积增加至35917万平方米,同比增长25%。与此同时,2014年1~6月,商品住房销售面积为42487万平方米,同比增长-7.8%;商品住房销售额为25632亿元,同比增长-9.2%。由此可见,我国的住宅市场已经出现结构性过剩的总体态势,房地产开发企业面临库存压顶、资金链断裂等困境,住宅产业发展已经由高速增长长期转为低速增长期,进入新一轮产业调整周期。

随着我国经济体制转型和资源枯竭等问题的出现,在这个新一轮的住宅产业调整周期中,住宅产业在解决当前各地房地产开发企业库存压顶、资金链断裂、产业价值降低等困境的同时,必将围绕低环境负荷、低碳、可循环、绿色、环保、自主创新等概念的后工业化经济发展模式来探索住宅产业生态化的发展模式。然

而,面对当前的产业发展瓶颈,我国住宅产业的生态化道路任重而道远。

第一,缺乏公平、竞争有序的市场秩序,住宅产业链之间的依存度和成熟度有待提高。产业价值链理论强调的是产业链上各个价值主体相互依存、相互影响的合作关系,以构成有效的战略联盟关系,但是在当前的住宅产业价值链中,产业上下游企业间的关系完全演变成了纯粹的“甲乙方”关系。例如,当产品设计方案意见出现偏差时,房地产开发企业往往处于强势地位,通常都是设计师向房地产开发企业妥协。因此,当前的住宅产业就缺乏一个公平、竞争有序的市场秩序,从而导致产业整体运行效率下降、交易费用增高、合约信用缺失、潜规则盛行等问题,不确定的人为因素不断地增加经营风险,产业整体发育不良。

第二,住宅产业价值分配不合理,产业资源无法得到有效的整合。住宅产业是资本密集型产业,而且我国现行的土地供给制度又决定了土地必然是住宅产业价值链的主导方向。因此,在住宅产业中掌握着资本与土地的价值主体掌握着大部分的价值。另外,房地产开发企业全程参与产业价值链的各个价值创造环节,也就享受着价值建设过程中的大部分利益。然而,产业链中其他的价值主体为了获得相对很少的价值利益而相互竞争,最后所能拥有的价值相当少。这种住宅产业价值分配不合理的现象,直接导致了产业链上各个企业无法通过一个公平的平台进行沟通合作,致使产业价值链发展扭曲化。同时,在现行住宅产业价值链的运行过程中,资金筹集与土地获取环节集聚了住宅产业价值链上最激烈的竞争,而住宅产业价值链上其他资源往往被忽视,继而导致住宅产业价值链上的资源无法得到有效整合与共享,也影响了住宅产业价值链上的价值分配结构,妨碍了产业的良性运转。

第三,住宅产业的生态化、可持续发展程度偏低。当前,我国的住宅产业尚未完成从传统“粗放型”运行模式转变为“集约型”的运行模式,其发展主要依赖于资源、能源的大量消耗和资金、人工的大量投入。经初步测算:住宅建设耗用的钢材占全国总用钢量的 20%,水泥用量占全国总用量的 17.6%,城市建成区用地的 30%用于住宅建设,城市水资源的 32%在住宅中消耗。全国实心黏土砖厂占地 450 万亩^①,每年毁田 95 万亩,耗能 1 亿多吨标准煤;而据有关资料介绍,苏联 20 世纪 80 年代初黏土砖在墙体材料中的比重就已下降到了 37.9%;美国和日本黏土砖的使用比例分别在 15%和 3%以下。我国建筑用钢材和水泥的强度较低,与发达国家相比钢材消耗高出 10%~25%,每拌和 1 立方米混凝土要多消耗 80 千克水泥。这些数据都说明当前我国的住宅产业对资源、能源的利用具有很大的改进空间。

第四,从当前的理论研究现状来看,住宅产业生态价值链的研究尚属空白,实现产业价值有效循环的能力有待加强。因为住宅产业是横跨第二、第三产业的

^① 1 亩≈666.7 平方米。

产业链,所以住宅产业必须将整个产业链构建成为一个生态系统,研究建立上下游企业主体间的高效协同合作,以实现企业主体间物资、技术、信息的高效流转,不断挖掘和拓展产业价值的创造能力,并合理共享产业价值,逐步推进住宅产业的纵深发展。与此同时,住宅产业必须使整个产业链资源在一个循环的系统中共享,相关产业间协调运作,将一个产业的废弃物用作另一个产业的原材料,从而实现低开采、高利用、低排放,进而形成最优生产、最优消费、最少废弃的循环系统。

第二节 住宅产业生态价值链研究现状

一、住宅产业生态价值链研究现状评述

西方发达国家在 20 世纪 70 年代末产生了产业生态学(industrial ecology),从而为实现可持续发展提供了一条可行的道路。在将该学科引入我国的过程中,国内学者将产业生态这一术语动词化,提出了产业生态化的概念。随着迈克尔·波特的价值链理论的产生、发展及广泛的应用,产业生态化和价值链理论相结合,发展形成了产业生态价值链理论。

当前针对产业生态价值链方面的系统研究很少见,特别是针对住宅产业生态价值链的研究更少,所以只能从企业生态价值链、房地产产业生态价值链的相关研究中找寻值得深入研究的相关文献。例如,喻宏伟等(2007)就是利用迈克尔·波特的企业价值链从企业内部来界定生态价值链,认为生态价值链是对波特提出的价值链的重组和创新,是一种以生态价值为导向的企业组织协调与整合的集成制度创新,是运用循环经济的理论对价值链上的各项活动特别是关键环节以减量化、再使用和再循环等为原则进行改造与重组。吴冬梅(2008)从使用价值和非使用价值两部分来探讨企业生态价值链的构成,并指出生态价值是自然资源价值的重要组成部分,同其他环境要素一起构成环境价值。戴宪法(2011)从企业价值、员工价值和企业的社会价值构成三方面来界定企业的生态价值链,他认为这三者的相互作用和影响决定着企业的发展成效,企业科学的发展模式应该是能够实现企业价值、员工价值与企业的社会价值的和谐共进的发展模式。

房地产产业生态的概念是学者胡挺(2006;2007)首次提出的,他认为房地产产业生态是由不同的利益主体构成的复杂型生态系统,通过演化模型分析其动力机制与路径选择,在此基础上进一步建立房地产产业生态管理的简要分析框架。王俊(2009)将房地产产业生命周期与生态学中生态环境变化相结合,分析房地产产业链条上的每个环节中房地产开发商与外界利益相关者之间如何产生互动、协同作用,进而分析产业环境中各个利益相关者在不同产业周期对产业内部的影

响。但是他们关注的仅是房地产产业内的各个企业，未考虑房地产业与外界生态环境之间的关系。之后，学者也开始意识到外界环境对房地产业的重要性。倪纂（2010）认为房地产业生态系统是指各个参与房地产业的房地产业群落为了生存发展，在以土地和自然资源为载体的基础上，通过房地产业的产业链条和资金链条分工合作密切联系，并与房地产业生态环境（政府宏观调控）相互作用，形成具有一定结构、功能的动态平衡的有机整体。李德智（2011）将房地产业生态化界定为：以房地产业的可持续发展为导向，以环境友好和低消耗、高利用、再循环为原则，以提供满足社会需求的环境友好型房地产产品为手段，实现房地产业内部以及房地产业与国民经济和自然环境共生进化的过程。胡挺（2011）将房地产业生态重新界定为：以提供房地产产品的企业和组织的协同发展为基础的经济联合体。并认为房地产业生态价值链主要包括核心价值链、扩展价值链、金融链和政策链，这四个价值链与互补产业和替代产业等要素形成错综复杂的价值网络。

二、住宅产业生态价值链价值创造研究现状评述

当前学者对价值创造理论的研究主要有以下两种观点。

1. 基于资源的观点

基于资源的观点（resource based review, RBV）是 Pertraf 等在 20 世纪 60 年代最早提出的。Rumelt（1991）和 Barney（1991）认为资源本身是有价值的、稀有的、不能完全模仿的和不可替代的，资源驱动战略的选择、战略的本质应该定义在企业独一无二的资源和能力上，企业的可持续竞争优势来自于企业所控制的资源和能力。Lippman 和 Rumelt（2003a）从微观经济学角度出发，认为价值创造的主体是资源，并提出运用支付代替经济利润、经济租或传统租，以避免基于资源的观点研究绩效与价值中存在的谬误的观点。同时 Lippman 和 Rumelt（2003b）还认为价值创造来自以技术诀窍、知识、社会资本和其他社会难以转化、复杂的资源为代表的自生资源，以及资源的合作过程，包括联合、处置、合并、获取、合资等合作方式。杜义飞（2005）认为基于战略研究的框架，原有基于企业内部的价值创造组织形式超越企业界限后，可以使价值活动和资源更好地联系起来；还可促进价值活动与资源更好地融合，使产业价值链形成创造价值的创新形式。

2. 基于价值活动的观点

Porter（1985）提出资源是实现企业绩效因果链中的一个中间物，企业资源可

以从环境中采购或者通过企业的绩效活动取得；实施战略不仅需要不同的、有效的技术与资源，还需要成功的组织管理、库存系统和控制程序，资源只是管理选择的需要。Porter 也在他的竞争战略框架中将价值创造活动置于最中心的地位，把企业看作通过寻找有利的战略定位来适应产业环境的一种战略活动。Collis 和 Montgomery（1998）也提出了“价值创造是合作战略的根本”的观点，同时认为企业价值主要由企业战略活动所创造；在此观点下，认为资源只是管理选择的需要，是附着在战略活动中的；资源的价值只在于其如何支持企业所追求的战略，企业获取资源只是为了实现战略活动的需要。谢恩和李垣（2003）提出各种组织关系形成的主因是价值活动的创新与重构，并认为联盟环境能促进组织创造价值的活动。

从以往研究者关于房地产产业价值创造的相关研究来看，可从中汲取一些经验。王宇（2002）认为房地产产业价值创造的根源是房地产企业核心竞争力的建设，房地产企业的核心竞争力是充分发挥软基础（知识技术）、硬基础（土地、人力等资源）在管理控制、资源整合、战略规划、品牌塑造等四个方面的建设。沈洪涛（2005）认为优化后的房地产价值链在形成包括调研、规划、开发、建设、销售、服务等行业的“价值大循环”基础上，将房地产开发商的地位降低为投资商，形成以客户为中心的市场需求发现环节（包含调研与规划部门）、设计投资环节（包含规划、开发部门）、建设开发环节（包含开发、建设、销售部门）、后端服务环节（包含销售、物业部门）等的价值小循环。曹志伟（2006）认为在房地产价值链中有四个利润增长阶段：投资决策阶段、产品研发阶段、项目建设阶段和销售经营阶段，且每个阶段都有很多增值环节。孙平（2007）认为房地产企业价值来源于企业的核心能力：房地产企业的知识积累，即在房地产开发、经营过程中形成的能带来超额利润，且不易被竞争对手效仿的独特的知识、资源、能力的有机融合。冯梓洋（2009）定性地分析了房地产价值链的价值创造和流转过程，分析了联盟企业的利益分配机制，最后认为合作双赢的顾客价值创造理念将是房地产业发展的必然选择。胡挺和周敏坚（2007）基于演化博弈视角构造演化博弈模型，分析房地产产业内部动态决策过程。

但是，从上述研究来看，多数仅定性地分析了房地产价值链内部的价值创造环节，都未针对其中的价值创造运作机制、价值创造要素以及创造的价值如何衡量等问题进行深入挖掘，而这些问题是直接指导产业价值链的理论支撑，所以不仅要在构建住宅产业生态价值链系统的基础上分析住宅产业生态价值链系统价值增值历程，还要用定性与定量相结合的方法来剖析系统的价值增值要素。

三、住宅产业生态价值链价值分配研究现状评述

价值分配理论基本依托于产业链理论与价值链理论。大多数研究都把企业作

为研究对象,关注企业成本,成本研究的实质是产业链上、下游企业价值链关系中价值分配的问题。在产业链上、下游企业组成的供应链中,企业与企业之间中间产品的定价问题也成为重点研究的内容,在产业价值链的上、下游关系中,企业的成本支出将成为上游企业的收入,所以中间产品的价格决定了供应链各企业的价值利润的分配。

Makowski 和 Ostroy (1995) 通过对完美竞争的微观基础的深入研究开辟了战略思维的崭新视角,他们从分配的角度重新分析社会效率,将边际产出理论创造性地变为与商业战略有关的理论基础,提出竞争的完美性在于个体被完全分配其创造的价值,并不在于价格的接受机制。Brandenburger 和 Stuart (1996) 在对商业战略基于价值的分析中,提出增加价值是参与方获取价值的必要条件(非充分条件)。Saloner 和 Podolny (2001) 认为企业不仅创造价值,还能够分享其所创造的价值。唐小我(2002)系统地讨论了不存在外部市场条件下中间产品最优转移价格的确定方法。慕银平等(2003)在中间产品存在外部垄断的市场前提下,提出了中间产品价格歧视定价策略。张福利(2003)分析了公司关于中间产品转移价格决策的动态一致性问题,利用完全信息动态博弈确定了中间产品转移价格的问题。

产业价值链和供应链具有很多天然的相似性质。郑霖和马士华(2001)分析了价值链与供应链的关系:两者统一于企业运动中,都离不开具体的企业和活动;两者都属于增值链,都是由市场需求拉动的,且随市场变化而变化;企业间的竞争实质上是价值链间的竞争,也是供应链间的竞争;价值链决定供应链,供应链服从和服务于价值链;价值链研究可指导供应链研究,供应链研究又可促进和丰富价值链研究。Porter (1985) 在 *Competitive Advantage* 中提出供应商价值链、企业价值链、渠道价值链和买方价值链构成了整个价值体系。因此,供应链具有产业价值链的属性,从而形成了一大批学者致力于研究供应链中的利益分配机制,值得借鉴学习。

郭敏和王红卫(2002)提出要实现供应链整体优化和协调就必须制订相应的激励机制与利益协调机制。廖成林和孙洪杰(2003)认为供应链的长期稳定发展及其竞争在很大程度上取决于供应链上利润分配机制设计是否合理,并在此基础上提出了均势供应链的观点。王效俐和安宁(2003)在追求供应链利润最大化的前提下,运用博弈论方法分析了供应链中制造商和零售商之间的利润分配策略。钟德强和仲伟俊(2004)采用博弈方法研究了获取决策优先权的零售商战略联盟对参与联盟的企业和整个供应链收益的影响。张川(2007)在修正、扩展供应链理论中中间产品定价模型的基础上,剖析了产业链价值分配中标准的作用机理,并深入分析了在无标准约束下的产业价值链、生产者驱动的产业价值链、购买者驱动的产业价值链等模式下的案例。

四、住宅产业生态价值链相关研究总结

根据住宅产业生态价值链及其价值创造与分配的研究可知,目前我国对住宅产业生态价值链系统的研究与实践尚处于摸索阶段,既没有与生态价值链相联系的住宅产业整合研究,也没有成功的可以效仿的能与住宅产业链有效协作的实例作为参考,更没有基于住宅产业的价值创造与分配方面的研究。而从住宅产业发展现状出发,构建一个真正意义上的住宅产业联盟,从而挖掘内在价值能力是促进我国住宅产业生态化、可持续发展的战略举措。所以,应从当前的住宅产业发展现状出发,在借鉴前人相关研究的基础上,利用产业生态管理、生态价值链等理论构建住宅产业生态价值链系统,为住宅产业生态化发展探索一种行之有效的发展模式,进而利用自组织理论摸清住宅产业生态价值链系统的作用机理和运行机制,从而挖掘住宅产业生态价值链系统的价值增值,最后探讨住宅产业价值如何进行合理分配的问题,为住宅产业实现生态化发展提供理论依据,以弥补当前理论研究的不足。

第三节 住宅产业生态价值链构建的重要意义

为了实现生态经济与住宅产业互动创建住宅产业生态化、可持续发展的新型模式,住宅产业生态价值链系统探索围绕产业生态化进行住宅产业链整合的主导模式。

从产业发展角度来看,当前的住宅产业尚未构建有利于产业发展的住宅产业生态系统,导致整个住宅产业链上的各相关企业主体的整合性、协同性、互动性、耦合性功能难以有效发挥,进而导致住宅产业化、生态化发展动力不足,严重影响了住宅产业的可持续发展。而利用产业生态系统、产业生态管理、生态价值链以及产业价值链等理论构建住宅产业生态价值链的系统结构是以住宅产业可持续发展为目标的新型发展模式,讲求产业价值最大化,是确保产业价值和产业资源在整个价值链上不断创造、增值、传递循环并与其他资源、环境的协调发展的动态循环系统,是实现住宅产业生态化发展的有效方式。

从资源角度来看,当前的住宅产业是一个能耗巨大的产业。目前民用建筑在建材生产、建造和使用过程中,能耗已占全社会总能耗的 49.5%左右,其中,建材生产能耗约占 20%,建造能耗约占 1.5%,使用能耗约占 28%。然而,我国面临的能源形势是非常严峻的,人均煤储量仅为世界平均水平的 50%左右,人均石油储量仅为世界平均水平的 11%,天然气的人均储量仅为全球

平均水平的 4.5%。这就要求住宅产业以资源的高效利用和循环利用为目标,按照自然生态系统中的物质循环和能量流动方式来发展循环经济、生态经济,大力提升住宅产业的绿色生产能力。而住宅产业生态价值链系统正是通过仿照生态系统的循环模式,以达到资源的循环利用、产业废料的排放最低化等目标的生态循环系统。

从环境保护角度来看,当前的住宅产业并未实现产业与环境的和谐共处,住宅建设与使用过程中带来了比较突出的大气污染、水污染、室内空气污染等问题。例如,在住宅建设中,严重破坏自然环境、大量采用不可再生资源、排放大量产业废弃物等现象非常普遍;住宅全装修比例非常低,不仅导致产业资源浪费,还造成工程质量隐患、环境污染等。这就要求住宅产业通过企业内部循环、产业循环、产业经济各部门相互协作来构建全新的生态价值链模式,使住宅产业发展对环境的污染和破坏降到尽可能低的程度,最终实现住宅产业与环境的协调发展。

一、理论意义

在住宅产业生态化缺乏的背景下,深入研究住宅产业生态价值链系统的构建及其价值挖掘与分配问题,对构建住宅产业新型模式,提高住宅产业生态化水平,丰富前沿科学问题的研究手段、方法和成果,具有重要价值。

(1) 拓展住宅经济学的研究空间。在住宅产业生态价值链系统、价值增值和价值分配等方面丰富住宅经济学的研究内容。

(2) 利用产业生态系统、产业生态管理、生态价值链、产业价值链等理论,全新界定住宅产业生态价值链系统的内涵,并从静态—动态—纵向—横向四个维度对住宅产业生态价值链系统进行深入解剖,将其作为一个系统,探索性给出未来有关住宅产业生态价值链管理方面的战略设计,从而丰富和发展价值链的一般分析框架。

(3) 运用超循环进化理论揭示住宅产业生态价值链系统的作用机理,是将生物进化思想、产业生态化思想与住宅产业领域结合的尝试,丰富了住宅产业生态价值链的研究内容,具有理论创新意义。

(4) 利用演化博弈理论、协同理论、委托—代理理论、合作对策理论来探讨住宅产业生态价值链系统的价值增值机制、价值协同以及价值分配问题,扩展理论的应用领域并增强模型的实用价值。

(5) 探索提升住宅产业生态化水平模式的新方法,探寻科学衡量住宅产业生态价值链系统价值的新手法,寻求判别价值分配模型合理性的新途径,从而创新住宅产业领域前沿问题的研究方法和手段。

二、实践意义

本书注重理论研究与实际应用相结合,通过对住宅产业生态价值链系统的研究,尝试总结出适合住宅产业的一般性发展规律,具有重要的现实意义。

(1) 指出当前住宅缺乏公平、竞争有序的市场秩序,住宅产业链之间的依存度和成熟度有待提高,住宅产业价值分配不合理,产业资源无法得到有效整合以及住宅产业的生态化程度偏低等问题,为住宅产业生态价值链系统的构建与发展指明了方向。

(2) 对比分析我国香港、美国以及我国内地当前的住宅产业生态价值链基础,并从生态价值链系统本土化、构建战略联盟合作方式、动态价值分配模式与加强产业生态化发展等几方面总结我国住宅产业生态价值链系统发展可借鉴的国际经验。

(3) 以提升住宅产业生态化水平为目的,探索住宅产业生态价值链系统形成的必然趋势,建立住宅产业生态价值链系统模式的完整体系,期望推动住宅产业生态化发展,并能更好地协调住宅产业各价值主体方的利益,促进和谐社会建设。

(4) 通过设计住宅产业生态价值链系统,构建促进住宅产业生态化深入推进的有效模式,同时全面研究住宅产业价值链系统的优化、价值增值测算方法、价值分配比例确定方法,为工程实践提供理论依据和决策支撑。

(5) 本书可为主管部门确定住宅产业发展战略、调整管理职能、拓展业务范围、制定住宅产业政策提供理论依据。

第二章 当前住宅产业价值链概述及价值分配现状剖析

第一节 产业价值链理论阐述

一、产业价值链的内涵

产业价值链理论是随着产业链、价值链理论发展而来的。

早期的价值链思想是美国麦肯锡咨询公司提出来的，随后由哈佛商学院的 Porter 加以研究，使其成为剖析企业竞争优势的一个概念工具，它揭示了每一个企业从内部后勤、生产经营、外部后勤、市场营销、服务以及各项辅助活动创造利润的过程与关系。产业链是产业经济学中的一个概念，它描述了产业内各个企业之间一定的技术经济关系，并描述了依据特定的逻辑关系和时空布局关系而客观形成的链条式关联形态，说明了产业市场的结构形态。

因此，产业价值链的概念也可以按照如下逻辑进行理解：每个企业都处在某一条产业中，即单个企业必然位于某个产业链中的某一环节，充当某一个重要角色，而如果一个企业要赢得利润并长期维持竞争优势不仅取决于其内部价值链，还取决于其所在产业的竞争优势，即一个企业的价值链连同供应商价值链、销售商价值链、顾客价值链以及处于同等地位的企业价值链之间的彼此关联，共同构成了一个更大的价值系统，即产业价值链。

当前，国内外学者将在产业链中进行的一系列经济活动仅从价值的角度来分析研究其价值结构的集合体，称为产业价值链。从定义中可以分析得到：产业价值链的概念更加突出了价值的创造与分配，揭示了价值在产业链中的传递、转移和增值过程，强调价值结构的合理性，即整个产业价值链的价值分配的协调性与公平性。

二、产业价值链的价值界定

对于价值本质的认识与解释，西方各经济学派有着丰富的研究成果。19 世纪 70 年代的边际学派代表人物之一庞巴维克认为一件物品的价值是由它的边际效用用量来决定的。剑桥学派代表人物之一的马歇尔主要以供求论为主体，认为生产