

房地产 市场体制 建设研究

车江洪 / 著

233.5

上海社会科学院出版社

房地产 市场体制 建设研究

车江洪 / 著



A0937693

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场体制建设研究/车江洪著. —上海:上海
社会科学院出版社, 2000. 6
ISBN 7-80618-732-4

I. 房... II. 车... III. 房地产业-经济体制-研究-
中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 30070 号

责任编辑 范舰萍

封面设计 闵 敏

房地产市场体制建设研究

车江洪 著

上海社会科学院出版社出版

(上海淮海中路 622 弄 7 号)

新华书店 上海发行所发行 上海新文印刷厂印刷

开本 850×1168 1/32 印张 9.25 插页 2 字数 232000

2000 年 6 月第 1 版 2000 年 6 月第 1 次印刷

印数 1—1000

ISBN 7-80618-732-4/F·446

定价:16.00 元

前 言

经济本质和经济运行是经济学的两大研究领域。在社会基本的经济制度建立起来以后,一定制度下的经济运行就成为经济学研究的重心。而经济运行的核心问题,则是通过一定的制度安排和规则设定,即通过一定的经济体制,有效地配置社会资源。因此,也可以说经济学是研究资源配置的科学。

对于社会化的经济,只有两种可供选择的社会资源配置方式,除了以行政手段为基础的方式,就是以市场机制为基础的方式。理论和实践都已证明,以市场交换为基础的资源配置较之集中计划体制更有效率。因此,我国经济体制改革的目标,就是以前一种资源配置方式取代后一种资源配置方式,建立社会主义市场经济体制。房地产业作为国民经济的一个重要产业部门,也要从原来的集中计划体制向市场体制转变。所以,笔者选择如何在这一转轨的过程中建立房地产市场体制作为本书研究的主题。

一、市场、市场机制、市场经济

什么是市场?这似乎是一个不成问题的问题,其实不然。在日常生活中,人们通常把城乡的集市、城市和集镇的商业街道以及其他人们进行交易活动的场所都叫市场,如农贸市场、百货商店、超级市场等等。因此,有的经济学著作把市场定义为商品交换的场所,如前民主德国的米塔格就认为:“商品流通的具体场所是市场。”但是,实际生活中很多商品交换活动并不一定非要到特定的具体场所进行,买卖双方可在办公室或在家中通过电话或电传,通过报纸广告等手段也可以进行买卖,即进行市场活动。因此,市场这

个概念的关键,并不在于是否有一幢商厦、一间店铺、或某一特定的空间,即并不在乎它的物质形式,重要的是市场反映了人们之间的商品交换关系。所以,大多数经济学著作一般都把市场定义为商品交换关系的总和。这个概念显得过于笼统。市场究竟反映了商品交换者之间什么样的关系呢?是不是有买者、卖者,他们之间进行商品的交换,就意味着建立了市场关系呢?比如传统体制下国家与农民之间的农产品交换关系,又比如在过去的经济体制改革中,在企业间的交往中普遍引入商品货币关系。回答是否定的,因为规范的市场必须满足以下条件:

首先,是市场关系的平等性。参加市场活动的当事人(卖者与买者,或称生产者与消费者,或称供给者与需求者)没有高低贵贱之分,没有社会地位的差别,在市场上一律平等,反对任何行政的、财产的和宗法的特权。其次,是市场主体的自主性。市场主体在地位平等的基础上进行自主的活动,即完全按照自己的经济利益和意志自主地从事生产经营活动。任何其他的市场活动当事人都不得把自己的意志强加给他人。第三,是市场交换的等价性。任何人在市场上都只能作为商品的卖者或买者互相对待。在市场的买卖中,通行的是等价交换的原则,买卖双方得到的和付出的价值要求大体相等,任何人不能通过非经济的方式和手段占有他人劳动。第四,是市场活动的竞争性。在市场上,众多的经济活动当事人为争夺有利的生产和交换的条件而展开竞争。

因此,可以认为市场就是平等主体之间的自主交换、公平竞争关系。根据这一定义来看,传统体制下国家与农民之间的农产品交换关系就不是市场关系,因为:①国家与农民的地位是不平等的;②农民在交换过程中没有自主性,价格与交易量都是由国家制定的;③国家制定的农产品价格低于其价值,实行的是不等价交换政策;④这种交换过程中不存在竞争,而是由买方完全垄断。不仅农产品如此,传统体制下,许多工业品,特别是初级产品的交换都是

行政力量强制下的交换。因此,有人认为传统体制下除少数消费品外,基本上是不存在市场的。

市场中最基本的关系,是买者和卖者的关系。在这里,每个买者和卖者都要追求最大利益,于是买方与卖方之间、卖方与卖方之间、买方与买方之间展开竞争。通过市场交易过程中买卖双方的讨价还价,得到使双方都能接受的价格,从而使买卖双方的利益冲突得到解决。而在竞争中形成的价格的高低反映了商品的供求状况:需求大、供给小,价格就高;需求小,供给大、价格则低。换句话说,价格是一种信号,它的高低反映了商品的稀缺程度。每种商品都有其市场价格,形成一个相互联系的相对价格体系,其中每一种商品与其他商品比较而言的相对价格,反映着这种商品的相对稀缺程度和社会对它们的评价。商品所有者为了实现效用最大化和利润最大化,需要根据价格信号作出生产什么、怎样生产和为谁生产的决策。这种决策,实际上是根据各种资源的供给和需求状况作出的选择。所以,这种决策既能反映生产者的利益与愿望,又能符合社会的需要。生产者主动根据市场价格的变化不断作出新的选择,生产那些价格较高、有利可图、从而也是社会最需要的产品;或者减少某种价格下跌的、从而也就是社会上需求量减少的产品的生产,如此等等。稀缺资源以价格波动为导向在各个部门和各个企业之间自由地进入和流出,达到最有效的配置。

至此,引出了一个重要的结论:市场可以引导资源有效配置。换句话说,市场是一种有效的资源配置方式。与此相对,还有一种基本的资源配置方式就是计划(或称行政命令)。传统的社会主义经济体制,就是以计划指令为配置资源的手段。建国以来几十年的经验教训已经证明,它经常造成资源的误配置和生产的低效率,而以市场交换为基础的资源配置方式较之集中的计划体制更有效率。因此,我国经济体制改革的实质,在于以市场机制为基础的资源配置方式取代以计划指令为主的资源配置方式。所谓市场机制

就是通过市场价格的波动、市场主体对利益的竞争、市场供求关系的变化调节经济运行的机制。而以市场机制作为社会资源的基本配置方式的经济,就是市场经济。

现代市场经济就像一部巨大配置机器,它是由三个互相联系的环节组成,通过各个部分之间的互动关系,实现资源的有效配置。首先是一个竞争性的市场体系,在这个体系中的各种市场上通过自由竞争形成能够反映各种资源相对稀缺程度的价格,它对资源的社会价值高低作出评价,并通过价格的升降引导企业的决策;第二是自主经营、自负盈亏、以追求最大盈利为基本目的的企业,它们有权自由进入市场并在市场上平等竞争,能够作出灵活的反应,自主地作出决策,并承担决策的经济后果;第三是以市场机制为基础,以间接手段为主,在市场某些失灵的领域内实现宏观总量管理和行政干预的宏观调控体系。房地产市场体制的建立,也要围绕这三个方面来进行。

二、我国房地产市场的沿革

房地产市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分,它在产品市场和要素市场中都占有重要地位;住宅作为人们必需的消费资料,在产品市场中占有极其重要的位置;地产和各类非居住用房——厂房、仓栈、商店、办公室、酒楼、宾馆等各种楼宇是各行各业进行生产或经营活动所不可缺少的物质条件,在要素市场中占有举足轻重的位置。但在我国的历史上,曾经有过30年的房地产市场缺位。新中国建立后,从50年代中期到80年代初,通过对私有房地产的社会主义改造,通过城市土地的国有化过程的实现,土地资源和房屋资源的配置不再通过市场,而是直接由政府的计划指令配置。

传统体制下土地资源的配置是一个高度行政化的过程。政府的计划、规划及土地管理部门掌握着土地分配的权力。事实上,政府的计划部门掌握着几乎所有生产要素,包括土地使用的终极权

力,而土地的使用者如企业和居民则基本上没有选择的权力,规划及土地管理部门也仅仅是一个办理使用手续的部门。城市土地收归国有后,使得土地的配置成为仅仅是一个从属于政府基本建设投资计划的行政分配过程。与此相应的是,土地的交易买卖——无论是所有权或使用权——是被严格禁止的。即使在两种土地所有权的转换之中,也不存在城市政府与农村土地所有者的谈判过程,更不存在由于土地供求变化而产生的市场的介入。

与土地的行政配置相一致,居民的住房建设、分配和使用也是一个高度的计划过程。大部分居民住宅,事实上是通过职工所在单位向计划部门申请投资及建房用地而取得的,并被纳入政府的基本建设投资计划内容的一部分。另一种方式是由城市的房屋管理部门建设房屋,然后根据各单位,主要是政府机关各部门的住房需要来分配。但无论是单位自建或城市房管部门提供的房屋,都作为政府计划配置的一个组成部分而出现,个人的住房需求很难通过自身或市场的途径来解决。至于非居住用房建设,则与其他固定资产投资同等对待,房地产建设投资由国家财政拨款,实行统一计划、统一投资、统一施工、统一分配、统一管理的集中计划体制。

在这种情况下,房地产市场不断缩小以至衰竭,除少量的零星的私房交易之外,大宗的正常的房地产交易几乎绝迹。到“文化大革命”时期,公开的房地产市场基本上被取消,只有个别的私人住房进行非公开的地下交易,但数量非常有限。可以说,在这一历史时期,我国的房地产市场是不存在的。

80年代初,随着住房商品化政策的推行,继而城市土地使用制度改革出台,城镇土地使用权的转让和出租现象日渐增多,城镇私有房屋、公有旧住房、新建房屋的买卖和租赁也相继出现并迅速发展,我国的房地产市场重新启动。但这一时期的改革,不论是土地制度,还是住房制度,都不是以建立市场机制为目标的改革。以土地使用制度改革来看,当时提出的改革目标是变无偿使用为有

偿使用,主要措施是征收土地使用费或土地使用税。这实际上仅是土地收益分配制度方面的改革,并没有触动行政配置资源的传统体制。收费或收税的标准是由政府单方面制订,而不是通过市场形成的,且这种收费只具有象征意义,并不反映地租的真实水平。1987年,深圳首先试行土地批租制,并逐步推广到全国。这一改革措施旨在引进市场机制(主要是价格机制)来配置土地资源。但由于过分强调国家(主要是政府)在土地买卖中的垄断地位,结果批租市场演变成一种行政垄断市场。虽然引进了某些市场因素,但城市土地的行政配置体制并没有得到根本改变。而土地使用权在使用者之间自主转让的二级市场,由于受到法律和政策的限制,没能得到充分发展。再以住房制度改革来看,各地的房改措施,无论是提租,还是售房,都没有脱离旧的体制框架,仍然沿用行政的方法和手段来配置资源,结果使改革的收效甚微,呈现出租金提不上来,公房卖不出去,新房建不起来的局面。因此,虽然改革开放之后,我国城市的土地、房屋交易有了一些扩大,也引进了价格(地租、地价、房租、房价)概念,但这并不意味着房地产市场机制的建立。“问题的症结并不在于交换是不是采取买卖的形式,而在于资源的基本配置者究竟是政府,还是市场。”^①笔者认为以往的房地产制度改革,仍然是以政府为主的。因此,有必要研究在计划经济向市场经济转轨的过程中我国房地产市场体制的建设问题。

三、转轨过程中的房地产市场体制建设(本书主要研究内容)

现代市场经济是由三个相互联系的部分组成的,这就是:竞争性的市场体系、自主的企业制度、以间接调控为主的宏观调控体系。本书就是围绕这三个方面来探讨我国房地产市场体制建设问题。

从传统的计划经济体制向市场体制转变,是一项复杂的系统

^① 吴敬琏:《计划经济还是市场经济》,中国经济出版社1993年版,第173页。

工程,不可能一蹴而就。西方一些老的工业化国家,花了几百年的时间才建立起比较完善的市场经济体制,因此,我们也不能指望改革指日成功。但是,在比较短的时间内,建立起市场经济的基础结构或基本框架还是完全可能做到的。

本书第一章主要讨论房地产市场一般的理论问题,包括:供给与需求、价格。希望通过对这些基本经济问题的探讨,建立房地产经济的微观理论基础。笔者首先运用微观经济学的方法,对市场经济条件下房地产的供给与需求机制进行了规范分析,并与我国传统体制下房地产的供给与需求机制进行了比较。接着讨论了房地产价格的本质、形成与规律。笔者认为:房地产价格本质上是一种产权价格,但房地产市场价格是在多种市场和非市场因素综合作用下形成的。文中对我国房地产一级市场、二级市场价格形成机制分别进行了分析,并对房地产价格运动的规律进行了讨论。

市场经济最核心的问题是市场交换关系,现代产权经济学认为市场交易的本质是产权的交换,产权的明晰是市场交易的前提,因此,产权制度就成为市场制度的基石。本书第二章讨论了我国房地产产权制度的改革与创新。根据法学及现代产权经济学有关产权的理论,分析我国传统体制下房地产产权制度及其弊端、改革以来产权制度的变化及存在的问题,提出我国房地产产权制度改革与创新的目标、原则、基本思路,并在此基础上提出我国房地产市场体系建设的框架(第三章)。

1. 重构土地一级市场。针对土地一级市场作为一种特殊的“行政垄断市场”存在的问题,提出重构土地一级市场,设立国有地产经营公司,代理政府经营城市国有土地,彻底根治“行政垄断”弊端的思路。

2. 发展房地产二级市场。房地产二级市场是平等主体之间自主交换的市场,是整个房地产市场的主体。一方面,要大力发展商品房市场;另一方面,由于大量的存量土地和房屋还未进入市场,

二级市场还有很大的空间可以扩展。一是藉国有企业改革的契机,理顺国有土地产权关系,引导存量土地进入市场;二是改革传统的公房体制,引导存量公房进入市场。通过以上措施,将存量房地产都纳入二级市场范畴。

3. 培育住宅消费市场。住房是一种个人消费品,长期以来,在计划经济体制下,住房却被作为一种福利,通过国民经济再分配的形式配置。住宅消费不进入市场,是造成房地产市场狭小的主要原因之一。必须切断住宅的实物福利分配,推行住宅分配货币化改革,把住宅的最终消费推向市场,这也是将增量房屋纳入房地产二级市场的一个方面。

4. 建立建设用地的市场配置机制,引导农村土地进入市场。我国现行的建设用地征地制度是计划经济的产物,必须进行改革,限制国家征用土地的范围……只能用于社会公益或公用事业,开放非农建设用地市场,建立建设用地的市场配置机制,同时加强政府对土地的管理。

通过以上四方面的措施,基本上把土地、房屋资源的配置都纳入了市场配置的范畴,建立起较完善的房地产市场体系。

企业是市场经济活动的主体,企业制度是市场制度的重要组成部分。第四章应用经济学中有关企业和企业制度的理论,分析了我国房地产企业目前存在的问题,并针对这些问题,提出了房地产企业制度建设的途径。

传统的计划经济体制下,我国的土地和房屋资源的配置是以政府为主的,要建立房地产的市场体制,必须重新确立政府在房地产经济中的作用。第五章借鉴西方经济学关于“市场失败”与政府干预的理论,并反思了以“政府万能”为基础的传统计划经济理论的缺陷,提出在社会主义市场经济新体制下,政府应该首先退出市场的直接经营活动;其次是培育市场;最后是校正市场失败,保证房地产市场的健康发展。

通过以上研究,基本上建立了我国房地产市场体制的理论框架。本书的下半部结合上海的实际,围绕房地产市场体系构筑过程中几个突出问题,如一级市场土地供应总量失控;二级市场商品房大量空置,大量的住房消费仍沿用计划方式配置等,进行了实证研究。

土地供应是房地产市场的源头,政府作为土地供应的主体,有责任也有义务控制土地供应的总量与结构,保证房地产市场的健康发展。第六章回顾了上海 1987~1997 年 10 年中土地供应总量发展的过程,指出目前土地供应总量失控的原因在于:在土地由各级政府行政垄断,且土地供应决策分散的体制下,缺乏宏观调控手段所致。提出了在现行“两级政府、两级管理”体制下,通过加强宏观管理,建立土地储备机制等措施,控制土地供应总量的对策。

商品房空置是当前房地产市场最突出的问题,实际上它是我国房地产市场发育初期性的一种综合表象,其中既有土地一级市场不规范(土地供应过量)的影响,也有二级市场发展不充分的因素。第七章分析了上海近几年商品房空置的现状、成因及发展趋势,从控制供给、增加需求两大方面提出了解决商品房空置问题的对策。

住房分配货币化改革是当前我国经济体制改革的一项重要内容,也是拓展房地产二级市场的一个重要方面。第八章对上海住房分配货币化改革的可能性进行了数量分析,在此基础上提出了上海住房分配货币化改革的基本思路、具体实施意见及配套改革措施。

房地产业的发展离不开金融的支持,本书的最后(第九章)分析了上海房地产金融发展的现状及存在的问题,提出调整融资结构,从过去只重生产转向生产与消费并重,逐步增加消费融资的比重,提高消费者的购买能力,建立房地产业发展的金融支持系统,促进房地产业的持续发展。

在本书中,笔者通过规范分析,在房地产市场理论的许多方面进行了创新,如房地产供求理论、价格理论、产权理论、市场理论、企业理论、政府理论等,并在实证研究的过程中,提出了许多有针对性的政策建议。之后这些建议大多数被有关部门采纳,对推动上海房地产市场体制的建设起到了一定的作用。将理论研究与实践相结合,并解决实际问题,可以说是本书的一大特色。

理论篇

第一章 房地产市场一般理论

第一节 房地产的需求与供给

一、房地产的需求

房地产按其用途的不同,可以分为消费资料房地产和生产要素房地产两大类。前者主要是住宅,后者指用于商业、工业等生产经营活动的房地产。由于两类房地产的性质不同,在需求上表现出不同的特性,所以分别进行分析。

(一) 住宅需求

经济分析使用需求(Demand)这个概念时,例如在谈到某个消费者(家庭)对某一商品或劳务的需求时,总是意指他在某一时期内和一定市场上按照某一价格愿意并且能够购买的该商品或劳务的数量。所以需求这个概念不仅限定了特定的时期和进行买卖的市场,不仅意指购买者有支付能力的需求,因而有别于人类无限多样化的需要(Needs);特别要注意的是,需求这个概念总是同时涉及两个变量,一是该商品的销售价格,二是与该价格相应的人们愿意并且有能力购买的数量。

在商品经济条件下,住宅作为个人消费品,是一种地地道道的商品。个人和家庭为了满足自身的生理和心理的居住需要,必须支

付一定数量的货币以换取一定数量和质量住宅。住宅需求也就是一定条件(时间、空间、价格)下人们有支付能力的住宅购买力,包括以下诸种住宅交易方式下买方的购买力:(1)住宅租赁方式下的承租方;(2)住宅买卖交易的购买者;(3)城乡自建住宅的建房者;(4)典买方式下的典权人等等。本文主要以租赁方式为例研究住宅需求问题。

住宅是由土地及附着于其上的建筑共同构成的。因此,对住宅的需求包含了对住房的需求和对住宅用地的需求,其中,对住房的需求是直接的,对土地的需求则是间接的,它来自于对住房的需求,因而是一种引致需求。所以首先讨论对住房的需求,然后才是对土地的需求,前者主要是对住宅需求量的分析,后者主要是一个区位选择问题。

在一种商品市场上,影响该种商品的市场需求的因素,一般有以下几种:(1)消费者的嗜好或称偏好;(2)消费者的收入;(3)该商品的价格;(4)其他商品的价格;(5)人们预期的该商品和其他商品将来会有价格。对于住宅来说也是如此。可以运用微观经济学的两个重要的工具:无差异曲线和预算线来分析消费者的住宅需求行为。

在市场上,消费者行为的目标是追求最大满足,用无差异曲线表示。它是根据消费者偏好画出的。其上每一点都代表消费者的最大满足,所以也叫效用曲线。但无差异曲线只表示消费者消费一定量的商品能给予带来的满足程度。消费者实际能消费的数量要受收入和价格的限制,他只能得到预算线(也叫消费可能性曲线)以内的商品组合。消费者选择就是在既定收入和价格下,如何实现最大满足的过程。微观经济学证明消费者均衡点在无差异曲线与预算线的切点上。如图 1-1 所示:假设消费者所购买的商品分为两种:(1)住房;(2)住房以外的其他商品。无差异曲线(I_0)表示这两种商品对消费者均具有相同的满足程度。预算线(AB)表示消

费者的收入全部用于支出,可以购买这两种商品的组合,其方程式为:

$$P_X X + P_Y Y = M$$

其中: P_Y 表示物价, Y 表示其他商品购买量, P_X 表示房租, X 表示住房承租量。无差异曲线与预算线的切点(R),决定消费者的最大效用,这时住房需求为 X_0 ,

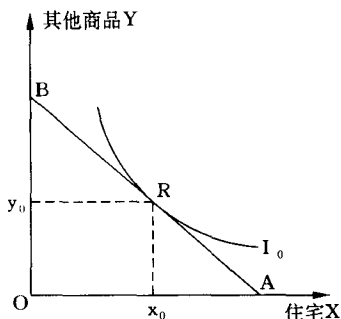


图 1-1 住宅消费的均衡分析

其他商品为 Y_0 。以上分析是建立在收入和价格既定,而消费者偏好不变的假定的基础上的。如果消费者偏好不变,价格和收入发生变动,消费者的需求量也会发生变动。

1. 收入增加对住宅需求的影响

如图 1-2 所示,如果收入增加,而物价、房租稳定,则 AB 平行外移至 $A'B'$ 。从短期分析,由于房屋是耐久消费品,故消费者对住房消费量在短期内仍将维持在 X_0 ,但对其他商品的购买量则增加到 Y' ,维持无差异曲线 I' 的满足水平。从长期分析,消费者将增加住房消费至 X_1 ,相对减少其他商品的消费量至 Y_1 ,以使无差异曲线由 I' 提高到 I_1 。根据上述分析,我们可以给出一条收入消费曲线 (ICC),表示消费者在不同收入下对商品的消费量,并由此导出对住房的收入需求曲线 (EC)。可见,随着收入增加,消费者的住房需求量逐渐增大。

2. 房租上涨对住房需求的影响

如果房租上涨,但收入和物价稳定,则 AB 旋转至 $A'B$,如图 1-3 所示。从短期分析,由于房屋是耐用消费品,故消费者对房屋的消费量在短期内仍将维持在 X_0 。但对其他商品的消费量减少至 Y' 水平,而维持无差异曲线 I' 的满足水平。从长期分析,消费者将

减少房屋的消费至 X_1 , 相对增加其他商品的消费至 Y_1 , 以使无差异曲线由 I' 提高到 I_1 。根据上述分析, 我们可以绘出一条价格消费曲线 (PCC), 表示消费者在不同房租水平下的商品消费量, 并可由此导出消费者对住宅的需求曲线 (dd)。

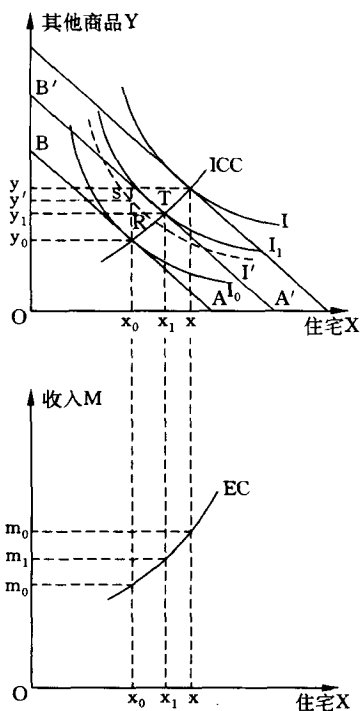


图 1-2 上图: 收入增加对住宅需求的影响
下图: 住宅收入需求曲线

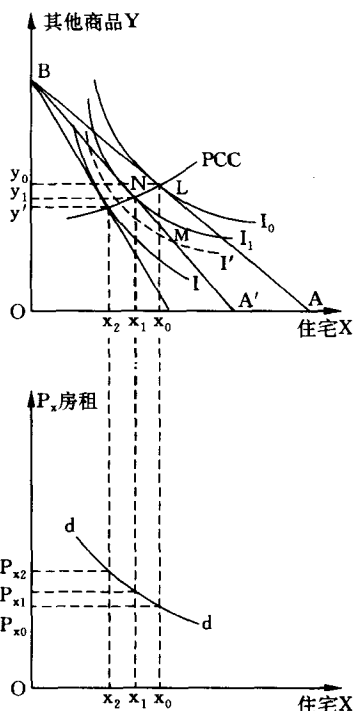


图 1-3 上图: 房租上涨对住宅需求的影响
下图: 住宅需求曲线

房租上涨引起的住房消费量增加, 是由两种效应引起的, 其一是收入效应。房租上涨促使消费者实际收入减少, 造成房屋消费量减少。如图 1-4 所示, 作 AB 的平行线 CD 切无差异曲线 I_1 于 P 。房屋消费由 X_0 减少至 X' 。其二, 是替代效应。由于房租上涨促使房屋相对其他商品更昂贵, 造成房屋消费量由 X' 减少至 X_1 。房租上