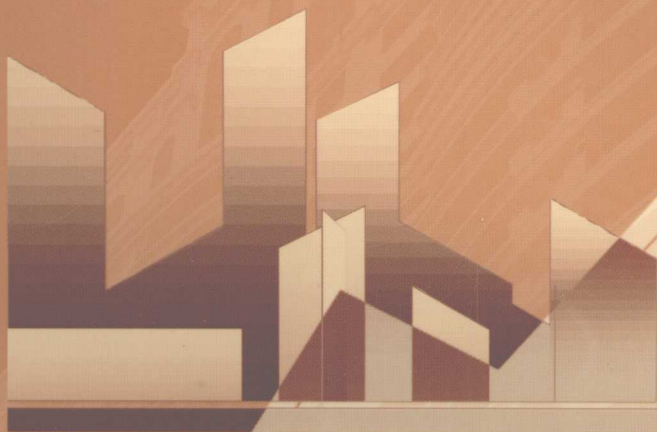


中国住宅市场的 价格博弈 与政府规制研究

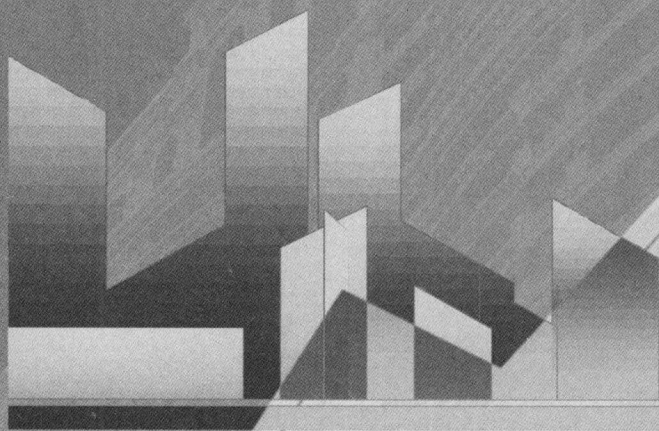
王阿忠 著



中国社会科学出版社

中国住宅市场的 价格博弈 与政府规制研究

王阿忠 著



中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住宅市场的价格博弈与政府规制研究/王阿忠著.
北京: 中国社会科学出版社, 2007. 7

ISBN 978 - 7 - 5004 - 6316 - 0

I. 中… II. 王… III. 住宅 - 商品交易 - 价格 - 研究 -
中国 IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 107924 号

责任编辑 孔继萍
责任校对 郭 娟
封面设计 弓禾碧工作室
版式设计 李 建

出版发行 **中国社会科学出版社**

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010 - 84029450 (邮购)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 北京奥隆印刷厂 装 订 广增装订厂

版 次 2007 年 7 月第 1 版 印 次 2007 年 7 月第 1 次印刷

开 本 710 × 980 1/16

印 张 19.75 插 页 2

字 数 320 千字

定 价 36.00 元

摘 要

近年来,中国住宅商品价格整体升温,部分地区呈现过热现象,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产业健康发展的问题。与此同时,中国楼市也经历了种种政策“过山车”,先是土地的“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2006年的“国六条”,等等。在政策洗礼下的中国楼市是否真的实现了预期的宏观调控效果?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,而上涨势头依然不减,投机性购房有增无减,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。

产业管制及其价格规制是基于市场失灵下的政府干预行为,是市场经济的辅助功能,旨在使市场回归正常、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”,这与地方政府在土地供给上的价值取向与住宅市场供给结构失衡等不无关系。当前,政府是否应该规制住宅市场,遇到了来自理论界和实践部门的不同声音,以为价格管制或规制属于计划经济,不是市场经济,我们不应该干预开发商的产品供给与定价行为,这种观点在住宅市场利益集团的强化下,形成了市场的控制力量,对政府产业规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,政府出台的住宅市场规制政策不到位,或者一些可行的产业规制措施也远未达到预期的效果,甚至导致政策的失效与规制的失灵。为此,我们有必要从理论上系统梳理房地产市场失灵的现象与成因,探究住宅产业微观规

制机理,充实住宅产业经济规制理论与方法,为政府的住宅价格经济规制提供坚实的理论基础和可操作性的建议,以利于调整我国住宅产业规制政策,改善产业的监管手段和管理方式,改变以往“不管就乱,一管就死”的状况。

本书探索如下几个方面以求有所创新:(1)以规制经济学和产业组织理论与方法为指导,全面系统地研究中国住宅市场政府经济规制机理,结合住宅市场价格形成与博弈的新特点,深入剖析中国住宅市场价格经济规制的现状、缘由、土地供给、垄断市场结构、信息不对称以及限价房和保障性住房价格规制等问题。在此基础上,设计政府规制架构和各类型住房的价格经济规制模型,研究力求贴近中国住宅市场实际,实证分析更具有现实针对性。(2)综合运用博弈模型模拟中国住宅市场经济现实,分别构建中央与地方政府、政府与企业、企业与企业以及企业与消费者之间的价格博弈模型,首次利用博弈模型详细分析土地的组合供给规制均衡、信息不完全房价博弈与规制的序贯均衡以及限价房“两竞两限”激励性价格规制均衡等,以新的视角探求住宅价格的形成机理与政府价格经济规制政策的有效性。(3)首次从规制立法、规制机构设置、规制监督体系和规制资金等方面设计基于市场经济体制下的转型期中国住宅市场相对独立的政府经济规制架构。(4)首次构建商品住宅价格二元规制模型和限价房“两价”激励性竞价模式,并重构了保障性住房价格规制模型。

本书研究的主要观点与结论如下:(1)中央政府从全社会政治经济大局出发,应限制地方政府自身利益在土地市场上的无限膨胀,博弈均衡须采取组合式供给地价规制方式,以实现地价的平稳增长。(2)住宅市场的垄断结构与产品差异性,导致市场呈弱价格竞争特性,通过供大于求达到降价的政策是无效的,它只会带来更多的空置面积和更低的入住率,并给市场埋下供给过剩的隐患。(3)住宅市场的信息不对称导致市场参与各方极具价格上涨偏好,房价、住宅品质以及成本关系脱节,市场呈现非理性混合均衡状态。为使市场出现房价博弈的良性序贯均衡,政府应加大打击利用信息资源牟取暴利的力度。(4)针对住宅市场失灵现状,政府必须注重长效规制机制建设,建立住宅产业经济规制法律体系和组织架构,对住宅商品市场实行“二元”价格经济规制,以防止价格泡沫的生成。(5)必须通过立法和制度设计,构建面向中低收入者的住房分类供应制度,以解决住宅市场供给结构失衡

等问题。(6) 应构建基于特许开发权竞标的限价房两段式竞价经济规制机制,探索多种形式的限价房和保障性用房价格与费率经济规制方式,确保住宅建筑质量等。

本书涉及问题较多,囿于本人学识水平,纰漏难免,有待今后进一步研究改进。

Abstract

In recent years, the price of Chinese housing commodity is temperature-elevating overall, the superheat phenomenon presented in some areas, and the market appeared some questions involve the industrial healthy development, they are: the investment grows excessively quickly, the supplies structure was unreasonable, the increase scope of house price oversized, the vacant area increased unceasingly and so on. Meanwhile, the Chinese real estate market has also experienced all sorts of policies just like the roller coaster. First is the deadline of land on 8.31, and what came after were "The eight policies about the limitation of real estate" and "the opinion" issued by the seven ministries and commissions, as well as the continual readjustment on bank loan interest rate, then is the "six policies about the limitation of real estate announced in 2006", and so on. Is the macroeconomic regulation and control effect on Chinese real estate market really realized as anticipated under the policy baptism? Certainly, to realize a health, stable and order development in the Chinese real estate market, it needs a process. But looked on at present, although the increased range of house price has recedes under the policy high pressure, the rising tendency is still not reduced, the speculative house-buying increases steadily, the supply of indemnificatory housing and land is vacancy, the supplies structure contradictory is still prominent, and most inhabitants still faced house-purchasing difficulty. Obviously, the high-speed growth of Chinese various municipal housing price could not be explained well just by economical fundamental plane and the short of demand, the history data analysis also demonstrated that the housing price has already enormously deviated the long-term equilibrium value, Chinese housing market has been at the condition that the market malfunction and the price expire at quite a degree.

The industrial control and the price regulations are the intervention behavior based on the market malfunction under government, which are the market economy auxiliary function, for the purpose of making the market return the normal and rational movement track. The quality of our country's real estate market development is very important for the common people to enjoy a good and prosperous life, but in recent years the housing market development is neither suitable for "living in contentment" nor suitable for "being content with one's occupation", this, to certain extent, is related to the value orientation of local authority's on land supplies and the housing market's monopolized supplies. Presently, the government meet different views coming from the theorists and the practice department's on whether to regulate housing market, supposing that the price control or the regulations belong to the planned economy not the market economy, and we should not intervene the product supplies and the fixed price behavior of the developer. This idea, under the group's special interest of the housing market strengthening, has formed the market control strength, causing certain negative influence on formulation and implementation of the government industry regulations policy. Without unified views, the housing market regulations policy of government does not arrive, or some feasible industrial regulations measure has also far not achieved the anticipated effect, even causes the policy to the expiration and "the regulations malfunction" condition. Therefore, we have the necessity to comb systematically and theoretically the phenomenon and the origin of the real estate market malfunction, inquire into the housing industry microscopic regulations mechanism, which can enrich the housing industry economical regulations theory, provide the solid rationale and the feasibility suggestion for the government to carry on the economical regulations of the housing price, favor the adjustment of our country's housing industry regulations policy, improve industry supervising and managing method and the management way, and change the former condition "no matter chaotic, dies".

This article explores the following several aspects for innovation. (1) Taking the theories and methods of Regulation Economics and Industrial Organization as our instruction, we study the government regulation mechanism of China's housing market comprehensively and systematically. Combining with the new characteristics of price formation and game, we analyze some problems thor-

oughly, such as present situation, reason, monopoly structure, information unsymmetry and land supply under China's price regulation of housing market, and so on. In this foundation, we design the frame of government regulations and price regulation models of various kinds of housing. The research makes efforts to be close to the reality of China's housing market, and the empirical analysis is even more realistic. (2) The article simulates the economy reality of China's housing market by using game model, constructs game models for price separately between central and local government, government and enterprise, different enterprises as well as enterprise and consumers, analyzes their equilibrium, and seeks the formation mechanism of housing price and the validity of government policy about price regulations with a new angle of view. (3) We design the relatively independent frame of economic regulations about China's housing market for the first time, and the frame of government economic regulations basing on the market economy system between transition period from some aspects, such as legislation for regulation, surveillance system of regulation, regulation fund and so on. (4) We construct dual regulation model of commodity housing price and prompting competitive bidding pattern of price-limited house in dual price for the first time. We also restructure the price regulation model of indemnificatory housing.

In this paper, the main viewpoint and conclusions is: (1) From the overall situation of the entire political and economic society, Central government should restrict the interests of local government on the unlimited expansion of the land market, and take game balanced supply of premium regulation modular approach to achieve stable development of the land-value. (2) The monopoly structure of housing market and the difference of product cause the market to appear to be weak price-competitive. The policy to reduce the price by making supplies bigger than demands is invalid, which only can bring more vacant area and lower entersrate, and hide the danger of the supply surplus for the market. (3) The asymmetric information of residential market leads to highly price risen preference in market parties involved and non-rational balanced market. In order to create a healthy sequential equilibrium market, government should intensify the fight against the use of information resources for guilty of "profiteering". (4) Considering the out of status in residential market, it is necessary for gov-

ernment to build housing industry economic regulation law and organizational structure, to practice the dual price economic regulation system in the residential market to focus on long-term regulation mechanisms. (5) By legislation and system design, government must build housing supply classification system for low and middle revenue oriented people, to solve the problem of structural imbalances in the supply of domestic markets. (6) Government should build the two-stage bidding economic regulation system based on bidding for the right to develop the concession, and explore various forms of housing price, house security prices and rates of economic regulation in order to ensure the quality of residential construction.

Due to the problems involved more papers and my knowledge, inevitably flawed, pending further study and improvement.

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 选题研究的背景与问题提出	(1)
一 住宅产业与中国经济发展	(1)
二 住宅价格关乎国计民生	(5)
三 问题的提出及其研究意义	(6)
第二节 选题的国内外研究综述	(10)
一 经济规制研究理论综述	(10)
二 价格博弈重要研究理论综述	(17)
三 住宅价格政府经济规制研究现状综述	(20)
第三节 本书研究思路、方法及论文框架	(26)
一 本书的研究思路和方法	(26)
二 本书各章研究内容与框架结构	(30)
第四节 本书创新之处及进一步研究方向	(33)
 第二章 住宅价格规制的理论基础：市场缺陷与住宅价格的理论阐释	(35)
第一节 住宅市场缺陷与经济规制的理论阐释	(35)
一 住宅市场价格经济规制的理论依据	(35)
二 关于住宅市场失灵与价格失效论	(40)
三 SCP 分析范式与中国住宅市场价格规制	(44)
第二节 城市住宅用地价格理论阐释	(46)
一 古典地价理论	(46)
二 现代城市土地价格理论	(47)
第三节 城市住宅用地价格本质要素探源及其确定	(52)
一 住宅用地收益与确定思路	(52)

二	住宅用地价格资本化率与还原利率的区别及联系	(54)
三	住宅用地价格还原利率与资本化率的补偿机理	(55)
四	住宅用地价格净收益不同分布下广义资本化率的 确定	(58)
第四节	不完全市场下中国住宅价格的多级形成机理	(62)
一	住宅价格形成机理 I——供给价格	(62)
二	住宅价格形成机理 II——有效需求价格	(65)
三	住宅价格形成机理 III——交易双方的市场价格	(66)
四	住宅价格形成机理 IV——房价影响力因素分析	(67)
五	地价与房价的关系论	(69)
第五节	住宅价格政府经济规制模式分析	(72)
一	住宅价格经济规制的含义与边界	(72)
二	住宅价格直接规制的理论模型阐释	(75)
三	住宅价格间接规制方式	(81)
第三章	中国住宅市场结构及其价格博弈	(85)
第一节	中国住宅市场垄断结构特征:理论与实证分析	(85)
一	国内关于住宅市场结构研究概述	(85)
二	城市住宅用地市场地方政府垄断供给	(86)
三	住宅商品城市区域板块寡占市场结构的实证分析	(88)
第二节	垄断市场结构下的开发企业定价行为	(98)
一	高成本利润率定价	(99)
二	住宅商品的垄断性歧视差别定价	(100)
三	住宅开发企业搭配销售获利的定价行为	(102)
第三节	住宅产品差异性的价格博弈行为	(102)
一	传统差异性产品的价格博弈路径	(102)
二	中国住宅市场边缘性进入价格博弈特征分析	(103)
三	中国住宅市场边缘性进入价格博弈模型分析与弱 价格竞争	(104)
第四节	垄断市场结构下的房价失效分析	(107)
一	城市内板块市场项目“寡占模式”抬高房价	(107)
二	垄断企业利用信息偏在的“概念楼盘”炒高房价	(108)
三	垄断土地供给的地方政府因“政绩与财税”驱动	

高房价	(109)
四 垄断市场结构下的产业高销售利润率	(112)
五 中国 35 个大中城市居民购房能力与房价的实证分析	(116)
六 高房价收入倍率	(118)
本章小结	(120)

第四章 住宅市场地价规制与博弈：基于土地出让制度的规制

安排	(122)
第一节 国内外土地制度与地价规制的比较与启示：基于 地价研究	(122)
一 土地所有制与地价	(122)
二 土地使用制度与地价	(124)
三 地价经济规制比较	(125)
四 国际经验的启示与分析：基于地价规制	(127)
第二节 中国住宅用地市场化经营下的价格经济规制与 放松	(128)
一 土地市场化下的所有权价格与使用权价格	(128)
二 中国住宅用地的出让方式及对地价的影响	(129)
三 中国住宅用地市场化经营下的地价经济规制与放松	(131)
第三节 转型期中国住宅用地价格经济规制博弈：土地市 场化下的地价决定	(139)
一 地价博弈各方的目标分析	(139)
二 土地市场化下微观主体的住宅地价判断标准	(140)
三 土地市场化下中央政府与地方政府的地价规制博弈与 纳什均衡	(144)
第四节 组合式供给规制下地方政府与企业的地价博弈	(148)
一 招标出让方式博弈的地价决定	(148)
二 拍卖和挂牌出让博弈的地价决定	(151)
三 组合式供给规制下地价博弈的市场效率分析	(152)

第五章 信息不对称下住宅市场价格博弈与经济规制 (154) |

第一节 中国住宅市场信息不对称与房价失效	(154)
一 中国住宅市场信息不对称的体现与房价失效	(154)

二	信息不对称下的房产投机与住宅商品使用价值	(158)
第二节	信息不对称下的房价博弈及不稳定纳什均衡	(159)
一	住宅品质与房价博弈模型构建	(159)
二	信息不对称房价博弈的多重纳什均衡：不稳定性与 市场效率	(163)
三	精炼化的序贯均衡与住宅供给结构条件	(169)
第三节	信息不对称下的偏好与非理性动态均衡路径	(173)
一	市场利益主体的价格上涨偏好与市场均衡取向	(173)
二	房价上涨的预期提高：一条非理性动态均衡路径的 形成	(174)
第四节	政府经济规制对策：信息不对称房价博弈与理性 序贯均衡	(177)
一	对信息不对称房价博弈的经济规制分析	(177)
二	信息不对称房价博弈的经济规制与理性序贯均衡	(178)
三	信息不对称下住宅价格经济规制对策	(185)
本章小结	.....	(186)
第六章	中国商品房价格规制架构与模型设计	(188)
第一节	住宅市场价格经济规制原则与架构	(188)
一	住宅价格经济规制的目标与原则	(188)
二	住宅商品市场价格经济规制对策：基于制度安排	(192)
三	住宅价格的相对独立经济规制架构设计	(197)
第二节	客观合理利润率与房价涨幅上限激励性规制模型的 二元设计	(200)
一	开发项目客观合理成本利润率房价激励性规制模型 设计	(201)
二	开发项目客观合理房价利润率激励性规制模型	(206)
三	置业投资二手新房市场房价涨幅上限激励性规制 模型	(208)
四	客观合理利润率与房价涨幅上限激励性规制模型的 二元设计	(212)
第三节	客观合理投资基准收益率的确定原则与构成	(213)
一	客观合理投资基准收益率的影响因素与确定原则	(213)

二 客观合理投资收益率的构成	(215)
第四节 二元规制模型的实证性分析	
——以福州住宅市场为例	(216)
一 开发项目客观合理利润率房价规制模型实证性分析	(216)
二 置业投资房价涨幅上限规制模型实证性分析	(221)
 第七章 中国限价商品房的价格规制分析	(227)
第一节 住房分类供应制度与中国限价商品房	(227)
一 世界各国住房分类供应制度概述	(227)
二 中国住房分类供应制度的设想与限价商品房	(234)
第二节 中国限价商品房的运作及价格规制博弈分析	(237)
一 中国限价商品房的购买群体与申购程序分析	(237)
二 中国限价商品房价格规制博弈分析	(239)
第三节 特许开发权竞标与限价房价格经济规制分析	(245)
一 限价房特许开发权竞价机理与价格经济规制	(245)
二 基于特许开发权竞价的限价房“两限两竞”组合 经济规制分析	(248)
三 基于特许开发权的两段式竞价程式	(250)
第四节 特许开发权竞标制度的优劣势与限价房规制的 对策分析	(251)
一 限价房特许开发权竞标的优点与潜在问题	(251)
二 中国限价商品房价格经济规制对策分析	(253)
 第八章 中国保障性住房的价格经济规制分析	(255)
第一节 建立城市住房保障制度问题研究	(255)
一 中国住宅保障制度的缺失	(255)
二 中国经济适用房建设问题研究	(257)
三 城市廉租房保障制度建设相关问题研究	(261)
四 中国保障性住房体系的构建与管理	(265)
第二节 中国经济适用房的价格经济规制分析	(266)
一 中国经济适用房的性质与价格高低问题	(266)
二 经济适用房价格经济规制模型分析	(269)
第三节 中国廉租房租赁价格的经济规制分析	(271)

一	规制下的廉租房费率构成及与市场租金的区别	(271)
二	中国廉租房租赁价格经济规制定价原则	(277)
三	廉租房租金经济规制定价模型分析	(278)
结束语	.....	(280)
附录	.....	(282)
参考文献	.....	(283)
本书研究所涉及的相关政策法规文件	.....	(298)
后记	.....	(300)

第一章

导论

第一节 选题研究的背景与问题提出

一 住宅产业与中国经济发展

东方文化的历史积淀、“安居方能乐业”思想的根深蒂固造就了中国入特殊的“家”和“居所”情结。这里“家”和“居所”的有形物质载体就是住宅。在 *American Housing: A Macro View* (KO CHING SHIH 著) 一书中将住宅定义为：在特定的一块土地上建造的永久性的建筑物及为其提供的服务，是一个或多个家庭居住的场所。人的一生大部分时间都在住宅中度过，住宅对人的重要性可想而知，“住宅创造人生”可谓至理。美国学者甚至把住宅喻为将政府和人民黏合起来的“黏合剂”，没有它，社会就不安定。1931 年美国总统胡佛就曾指出：“没有什么东西比住宅更能谋求人们幸福和社会安定作出贡献。”^① 住宅除了是人类最基本的生活资料外，对国民经济发展和生活水平提高也至关重要，因此，许多国家都把它作为一个产业来发展。1968 年，日本通产省率先将住宅产业 (housing industry) 界定为“住宅及其有关部件的生产、销售企业及其经营活动的总和”^②，次年，美国城市住宅总裁委员会将住宅产业定义为“涉及从住宅消费中获取收益的一切公司”。^③

中国的住宅产业始于 1978 年的改革开放，特别是住房制度和土地使用制度改革，使得住宅成为商品后真正得以确立和发展，它对社会经济的增长和人民生活水平的提高起着举足轻重的作用。1994 年后，为了国民经济各产业的协调发展和解决居民住房问题，中国政府开始使用“住宅

① 童悦仲等主编：《中外住宅产业对比》，中国建筑工业出版社 2004 年版，第 20 页。

② 李忠富：《住宅产业化论》，科学出版社 2003 年版，第 9 页。

③ 叶剑平、谢经荣：《房地产业与社会经济协调发展研究》，中国人民大学出版社 2005 年版，第 4 页。