

M
ONOPOLY, COMPETITION AND REGULATION

垄断、竞争与管制

——北京市住宅业市场结构研究

—— STUDY ON MARKET STRUCTURE OF
HOUSING INDUSTRY IN BEIJING

况伟大 著

经济管理出版社

ECONOMIC MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

垄断、竞争与管制

——北京市住宅业市场结构研究

况伟大 著

经济管理出版社

责任编辑：骆 珊

技术编辑：蒋 方

责任校对：静 心

图书在版编目 (CIP) 数据

垄断、竞争与管制：北京市住宅业市场结构研究 / 况伟大著.
—北京：经济管理出版社，2003

ISBN 7 - 80162 - 616 - 8

I. 垄... II. 况... III. 房地产业—经济结构—研究—北京市
IV. F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 018090 号

垄断、竞争与管制

——北京市住宅业市场结构研究

况伟大 著

出版：经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编：100035)

发行：经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷：北京中租胶印厂

850mm×1168mm/32 7.75 印张 188 千字

2003 年 5 月第 1 版 2003 年 5 月北京第 1 次印刷

印数：1—2500 册

ISBN 7 - 80162 - 616 - 8 / F·542

定价：20.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书，如有印装错误，由本社发行部负责调换。

通讯地址：北京阜外月坛北小街 2 号 邮编：100836

联系电话：(010) 68022974

序

2002年11月召开的中国共产党第十六次代表大会，是我们党在新世纪召开的第一次全国代表大会。大会确立了全面建设小康社会的奋斗目标。改革开放以来，经过全党和全国各族人民的共同努力，虽然我国已经实现了社会主义现代化建设“三步走”战略目标的第一步和第二步，人民生活总体上已经达到了小康水平。但是，“现在达到的小康还是低水平的、不全面的、发展很不平衡的小康。”“大会确立的全面建设小康社会的目标，是中国特色社会主义经济、政治和文化全面发展的目标。”提高居民住房消费水平，满足居民住房需要，是全面建设小康社会的重要内容。“小康不小康，关键看住房。”

改革开放以来，随着国民经济的发展，我国住宅与房地产业在20世纪80~90年代有了巨大的发展，取得了举世瞩目的成就，解决了大量居民的住房问题。2000年全国房地产开发投资实际完成额达到了4984.1亿元，2001年又增长到6245.5亿元。房屋建筑施工面积2000年达到了65896.9万平方米，2001年增长到77213.5万平方米。竣工面积2000年达到了25104.9万平方米，2001年增长到27303.2万平方米。商品房销售面积2000年达到了18637.1万平方米，2001年增长到20779.2万平方米。商品房销售额2000年达到3935.4亿元，2001年增长到4625.7亿元。城市人均住房使用面积从1990年的9.9平方米，增加到1995年的11.8平方米，2000年的14.9平方米。城市人均居住面积由1990年的6.7平方米，增加到1995年的8.1平方米，

2000 年的 10.3 平方米。1998 年房地产业在 GDP 中所占的比重，已经超过 5%，对国民经济的贡献率约为 12%~13%。进入新世纪，随着城市化的加速，预计到 2050 年，城市人口将达到 10 亿人，家庭将达到 3 亿个。每个家庭住房面积 100 平方米，就是 300 亿平方米住宅，每年要建住宅 6 亿平方米才能满足需要。房地产业发展空间十分巨大，房地产业的任务十分艰巨。

北京住宅与房地产业发展得更加迅速。1993~2002 年的 10 年间，房地产开发投资由 58.4 亿元，增加到 900 亿元，10 年翻了近 4 番。全市开、复工面积由 1993 年的 3607.5 万平方米，增加到 2002 年的 9600 万平方米，增长了 2.7 倍。10 年累计住宅竣工面积 12342.1 万平方米，比 1993 年全市住宅总量的 11304 万平方米还多，解决了人均住房面积不足 4 平方米的 5.3 万困难户的住房问题。到 2002 年 9 月底，全市集中建设的经济适用房达到了 40 个，累计开、复工面积 1372.91 万平方米，竣工面积 613.29 万平方米，销售 797.34 万平方米，人均建筑面积约 30 平方米，总体上达到了小康水平。但是，由于分配不公，还有许多居民的住房问题没有得到很好的解决。当前制约北京进一步解决居民住房问题的关键，是住房价格偏高的问题。

北京住房价格偏高，是一个公认的事实。这主要表现在以下几个方面：

第一，北京住房价格高于国内同类城市以及全国城市住房价格的平均水平。

北京的 GDP 总量以及人均 GDP 不是全国最高的，低于上海、广东、浙江等东南沿海省市，但是北京的住房价格一直高于上海等城市。1999 年以后北京住房价格虽然有所回落，但 2001 年商品住宅平均售价仍然高达 4716 元/平方米，远远高于上海等城市的住房价格水平（见表 1）。

表 1 北京与上海历年商品住宅平均售价比较 单位：元/平方米

年份 城市	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
北京	3505	4057	5357	4769	4786	4557	4716
上海	2572	3200	3199	3493	3422	3565	4283

资料来源：国家统计局编：《北京市统计年鉴》、《上海市统计年鉴》，中国统计出版社，2002。

北京住房价格不仅高于上海等大城市，而且高于全国的平均水平（见表 2）。

表 2 北京及全国城市商品住宅平均售价 单位：元/平方米

年份	北京商品房平均售价	全国城市商品房平均售价
1984	300	293
1990	1900	703
1995	3505	1203
1996	3869	—
1997	5478	1790
1998	4769	1854
1999	4787	1857
2000	4557	1952
2001	4716	2226

资料来源：北京市国土资源和房屋管理局：《北京住房价格综合分析报告》2002 年 4 月 8 日；蔡金水：《客观公正说住房价格》，载《北京房改》2002 年第 8 期。

根据国家统计局商品房销售额和销售面积数据测算，2002 年 1~9 月份，全国商品房平均价格为 2227.1 元/平方米，北京平均达到 4517.2 元/平方米，是全国平均住房价格的 2 倍。

第二，北京住房价格上涨幅度过快，不仅高于全国城市平均上涨的水平，而且高于本市物价上涨的幅度。

1992~2001 年的 10 年间，全国城市住房平均售价上涨了 7.06 倍，北京则上涨了 15.72 倍。北京住房价格总体水平不仅

高居全国榜首，而且住房价格上涨的幅度也远高于同期商品零售物价指数（见表 3）。

表 3 北京商品房价格上涨幅度与同期物价上涨幅度比较

年份 项目	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
房价涨幅	0.398	0.215	0.196	0.157	0.320	-0.110	0.004	-0.048	0.035
物价涨幅	0.132	0.164	0.126	0.073	0.038	-0.013	-0.012	-0.011	0.012

资料来源：《北京统计公报》历年。

第三，房价收入比高出世界银行确定的合理界限。

判断房价是否合理的重要指标，就是住房价格与家庭年收入的比。20 世纪 90 年代初，世界银行通过对 50 多个城市的调查，认为一套住房价格相当于一个家庭年收入的 3~6 倍，是比较合理的区间。联合国人居中心 1996 年出版的世界人居报告中甚至认为，一套住房价格是居民年收入的 2~3 倍时才比较合理；当房价收入比达到 5 倍时，就会使大多数人买不起房子。2002 年 10 月《新财富》杂志对我国 35 个城市住房价格收入比调查的资料显示，北京的住房价格收入比居全国前列，达到了 12.4（见表 4）。

表 4 中国 35 个城市住房价格收入比

城市	套房售 价 (元)	户均可支配 收入 (元)	房价 收入比	城市	套房售 价 (元)	户均可支配 收入 (元)	房价 收入比
全国平均	242680	31079	7.8	上海	382060	43804	8.7
北京	488370	39365	12.4	青岛	262880	29684	8.9
郑州	146310	24704	5.9	南京	357920	30084	8.9
长沙	204570	29413	7.0	海口	190660	26366	7.2
武汉	177890	24837	7.2	厦门	287170	38941	7.4
南昌	184750	21102	8.8	福州	236820	30781	7.7
西宁	120840	20539	5.9	深圳	692120	77087	9.0
乌鲁木齐	185880	26851	6.9	广州	495720	49015	10.1

续表

城市	套房售 价(元)	户均可支配 收入(元)	房价 收入比	城市	套房售 价(元)	户均可支配 收入(元)	房价 收入比
银川	148430	21272	7.0	南宁	164670	26882	6.1
兰州	190500	21504	8.9	昆明	182490	25178	7.2
西安	233760	22797	10.3	成都	224450	27637	8.1
济南	162880	32521	5.1	重庆	198660	23489	8.5
宁波	238680	40759	5.9	贵阳	286050	22852	12.5
杭州	294740	36385	8.1	呼和浩特	154610	21020	7.4
合肥	188280	23178	8.1	太原	166230	22101	7.5
哈尔滨	211970	21765	9.7	石家庄	189460	23137	8.2
大连	268450	25222	10.6	天津	216790	30460	7.1
沈阳	295820	21713	13.7	长春	207590	21551	9.5

资料来源:《新财富》2002年10月。

第四,北京住房价格在世界各国首都城市中,也居于高水平的地位。

北京目前人均 GDP 只有 3000 美元,发达国家的首都如英国的伦敦、法国的巴黎、日本的东京,人均 GDP 为 30000 美元,是北京的 10 倍,充分显示了北京住房价格的不合理性。

北京住房价格偏高,引起了各方面的关注。无论是实业界人士,还是专家学者,都从不同的方面对这一问题进行了广泛的研究。在说明这一问题产生的原因与发展的前景时,有两种比较典型的观点。

一种观点可以称为“成本决定论”。这种观点认为,北京住房价格偏高主要是由于价格构成不合理造成的。其中,主要是土地费用高、拆迁费用高。此外,各种配套费用、税费等,不仅太多太乱,而且收取标准也高。北京一个权威机构通过对北京 9 家房地产开发企业的 13 个商品住宅项目调查发现,新区普通住宅的开发成本达到了 5339 元/平方米,危改区住宅开发达到了 7327 元/平方米(见表 5)。但是,持“成本决定论”观点的同志

认为，再不可能从降低成本上寻找出降低住房价格的出路，于是得出结论说：“在充分尊重住房开发企业要求获得一定利润的前提下，住房价格已无更大的实质性的下降空间。因此，居民购买力太低是住房市场启而不动的根本原因。”（蔡德容等：《住房金融创新研究》，东北财经大学出版社）

表 5 普通住宅开发建设成本调查情况

构成因素	新区普通住宅		危改区住宅	
	金额(元/平方米)	比例(%)	金额(元/平方米)	比例(%)
地价款	516	9.12	860	11.03
征地拆迁费	1035	18.30	1943	24.91
前期工程费	134	2.37	86	1.10
基础设施建设费	356	6.29	543	6.96
建筑安装工程费	2057	36.36	1979	25.37
公共设施配套费	318	5.62	579	7.42
管理费(含销售费)	290	5.13	287	3.68
贷款利息	318	5.62	621	7.96
两税一费	315	5.57	429	5.50
所得税前利润	318	5.62	473	6.07
住房销售价格	5657	100	7800	100

资料来源：北京市国土资源和房屋管理局：《北京住房价格综合分析报告》（2002年4月8日）。

另一种观点可以称为“需求决定论”。持这种观点的同志认为，造成北京房价较高的原因有三：①首都效应。②我国加入WTO和北京申奥成功。③外地、外国在京单位和个人大量涌入北京住房市场，从而造成了住房需求的持续旺盛。他们认为，供求决定商品的价格，完全符合市场经济规律，没有什么不可理解的。

《垄断、竞争与管制——北京市住宅业市场结构研究》的作者，从另外一个角度提出和系统研究了住房价格问题。作者指出：“在经济转轨期，处理好两种基本的经济关系对中国经济发

展至关重要：①垄断与竞争的关系。②政府与市场的关系。竞争是市场经济的本质特征，相信市场就是相信竞争。只有保持住房市场充分的竞争性，才能优化资源配置以及使社会福利达到最优。同时，只有处理好政府与市场的关系，才能保障市场机制的有效运行。因此，本书要解决两个基本问题：①运用产业组织理论来考察住宅市场的垄断与竞争的关系，具体分析住宅业的市场结构是如何形成的，市场运行效果如何，在此基础上分析房价为何居高不下。②运用管制经济学来考察政府与市场的关系，具体分析管制是如何产生的，管制者是如何干预市场的……总之，本书试图理清住宅业的垄断与竞争、政府与市场二者的关系，希望对推进房改，规范住宅市场秩序提供一条思路。”

作者运用产业组织理论和管制经济理论，把北京住宅业发展过程划分为四个阶段，顺序探讨了北京住宅业发展中的垄断与竞争、政府与市场的演进关系。

作者认为，第一个阶段是1980年以前的计划经济时期，住宅业的基本特征是行政性垄断。住宅的供给和需求完全由政府“包”了下来。计划代替了市场，社会资源完全由政府的行政权力来配置。由于供给短缺与过度需求直接导致了人均居住面积的下降。

第二个阶段是1980~1991年。这一阶段住宅业的基本特征是国有企业垄断。住房制度改革，使房地产开发企业成为住宅供给主体。“开发企业的国有制，直接导致了国有企业垄断。”“测度市场势力的一个重要指标为勒纳指数。北京市较高的勒纳指数表明，开发商在住宅市场中的垄断力量是很强大的。”“垄断是市场失败的地方，政府为什么对国有企业垄断坐视不管呢？一是开发商为政府缴纳了实物地租；二是开发商为国有企业，政府不能让其‘自断生路’。国有企业垄断造成了糟糕的经济绩效。”

第三个阶段是1992~1999年。这一阶段住宅业的基本特征

是寡占。这个时期，“开发商之间的竞争是环形竞争。”开发商的竞争之所以形成环形竞争，主要是因为“土地是不能移动的。由于同一或相邻区域的开发商不多，从而环形竞争的开发商形成了寡占。此外，区位是形成住宅产品差异的重要因素，而产品差异是增强开发商垄断力量、弱化竞争的重要手段。总之，进入壁垒、环形竞争、产品差异使住宅市场成为垄断性较强的寡占市场。”作者“运用了房价与建造成本的偏离程度以及投资收益率来测度住宅市场的垄断。结果显示，北京房价与建造成本偏离程度最大，投资收益率最高。”“高房价以及分配不公大大降低了消费者的福利。”“政府为何对垄断性的寡占坐视不管？一方面，开发商替政府缴纳了实物地租；另一方面，政府没有认识到住宅业的市场结构为垄断性的。”

第四个阶段是2000年至今。这一阶段住宅业的基本特征是价格合谋。1998年停止住房实物分配，实行住房分配货币化，消费者成为住房市场的主体，“消费者需求成为开发商的主要约束。”“由于害怕巨大的沉淀成本，开发商才希望合作，避免竞争，垄断市场。”开发商的合谋，形成了“价格同盟”。“开发商价格合谋采取了价格领袖制的方式。也就是说，由首先进入该区域的开发商制定价格，后来者跟随先来者的价格。价格合谋以价格领袖制出现，就容易产生价格刚性。”“价格合谋形成了垄断，降低了资源配置效率和社会福利”。

通过对北京住宅与房地产业发展过程中的垄断与竞争的关系、政府与市场关系的分析，作者得出结论说：“北京市房价居高不下的根本原因在于垄断。一方面，在垄断下，开发商缺乏降低成本的内在机制。也就是说，开发商为政府和消费者降低成本缺乏动力，开发商只有为自己降低成本才有动力，而这一动力离开竞争难以奏效。另一方面，在垄断下，开发商能索取一个高价就不会索取一个低价。因此，政府应该双管齐下，一方面限制垄

断、鼓励竞争；另一方面，把不合理的成本降下来。只有这样，才能将房价真正降下来。”这一论断，不仅对于降低或规范北京的住房价格，而且对于加速北京房地产市场体制的建设，提高北京房地产企业经营管理水平，有效配置北京房地产资源，都有着重要的理论意义和实践价值。

这部著作，从完善房地产市场体制的高度，以市场经济中的企业、市场和政府关系为主线，以住房价格为中心，依据大量的统计资料，全面系统地探讨了北京住房价格偏高的形成原因、发展过程、改革途径，开辟了北京住房价格研究的新途径，具有重要的创新价值。

住宅与房地产价格，是房地产经济运行中的核心问题。住宅与房地产是一个巨大的产业体系，涉及城市经济各方面的关系和利益，决定了住宅与房地产价格构成的复杂性及其在经济运行中的重要性。住宅与房地产价格构成及其运行是否合理，不仅关系到房地产业的发展，住宅与房地产市场运行是否规范，而且关系到住宅与房地产资源的优化配置，小康社会居民住房问题解决得好坏。所以，深入研究住宅与房地产价格的构成和通过市场形成价格的机制，是住宅与房地产经济和理论研究中一个十分重要的问题。希望这部著作的出版，能够让广大专家学者以及实际部门的工作者，进一步深化对住宅与房地产价格问题的研究，为住宅与房地产业的发展和规范住宅与房地产市场运行，做出更大的贡献。

张跃庆*

2002年12月28日

* 张跃庆为首都经济贸易大学教授、中国城市经济学会理事、北京城市科学研究会常务理事、北京房地产业协会常务理事。

Abstract

Different from former Soviet Union and East European nations, China's reform goes "step by step". In the transition from central-planned economy to market-oriented economy, two typical market structures usually appeared. The first is monopoly, especially administrative monopoly, such as telecommunication industry, power industry, railway industry and water industry. The second is excessive competition, such as textile industry and fertilize industry. The former resulted from the inertia and instinct of the government-regulated economy. The latter was due to the repeated construction of central-planned economy. Obviously, the above market structures cannot realize optimization of resource allocation and social welfare. On the other hand, China's home electricity industries, such as color TV industry, refrigerator industry and washing machine industry, have greatly improved the efficiency of resource allocation and social welfare by workable competition. Facing with the international competition, China's home electricity industries are still competitive, but the industries mentioned above are fragile to be shocked. Therefore, it is vital for an industry to keep its full competitiveness.

China's housing industry has reached a great achievement since Mr. Deng Xiaoping's talk about housing reform in 1980. With the progress of Housing System Reform (HSR) and development of

housing market, the following two problems should be studied.

The objective of HSR is to resolve housing shortage problem and meet the demands of citizens. Therefore, the chief questions are why Real Estate Developers (REDs) are indifferent to Economical and Suitable Housing (ESH)? Why housing shortage problem cannot be resolved? Further, who is responsible for the HSR? What is the key point of HSR?

If asking that housing market is competitive or monopolistic, the answer is probably that housing market is competitive because of two thousand REDs existing in the market. In this case, the second kind of question is why housing price is rigid?

The above two problems are related to how to evaluate HSR and keep the housing market in good order. In my opinion, it is important for China to deal with two basic economic relationships in the course of economic transition: 1) the relationship between monopoly and competition, and 2) the relationship between government and market. Generally speaking, competition is the basic character of market-oriented economy, thus the workable competition of the housing market should be maintained to get the maximal economic performance. In addition, the government should better manage the relationship with market to keep it running well. Therefore, this dissertation tries to resolve two basic problems: 1) studying the relationship between monopoly and competition through Industrial Organization Theory (IO), and 2) studying the relationship between government and market through regulation economics.

In order to expound the above two relationships, the evolution of housing industry in Beijing, which has been divided into 4 phases, is analyzed in details.

The first phase refers to a period of central-planned economy still before 1980 in which the administrative monopoly was the basic character. In this stage, in order to resist outside invasion and realize “overtaking” strategy, people were usually “emphasizing on production and despising on consumption” or thinking “production first and consumption second”. It was considered that the housing investment belonged to non-productive construction and thus wasted resources. If government cut down the investment, non-productive investments like housing investment were firstly reduced.

For the sake of according with central-planned economy, the supply and demand of housing was completely managed by government, so the plan replaced market mechanism and thus the social resources were allocated by administrative power. This monopoly purely formed by administrative power is called “administrative monopoly”. From the supply side, housing provided by government was lack of diversification, and could not meet various demands; from the demand side, administrative material allocation was carried out. Apart from monetary allocation, material allocation cannot be delivered equally. Furthermore, government solely levied symbolical and negligible rent, and consequently the excessive demand occurred.

The housing supply was severely insufficient because of shortage of government investment and the influence of war and political movement. On the other hand, negligible rent and population explosion resulted in the excessive demand. The combination of supply shortage and excessive demand directly caused the decrease of living area per capita. Although the central-planned economy had its historical rationality, the bad housing performance was resulted from administrative monopoly.

The second phase is from 1980 to 1991. State-owned enterprises (SOEs) monopoly is the basic character of housing industry in this period. In this phase, China's defense power had made a great progress; furthermore, peace and development were becoming the topics of world development. Domestic attention shifted from outside invasion to self-living. The problem of housing shortage existing in the central-planned economy appeared in this time, but the weak fiscal revenue could not resolve the problem, so central government decided to carry out HSR on account of financial difficulty.

One important aspect of HSR is to make REDs become the main provider. The private enterprises cannot get legal status in terms of common-owned system, thus the nature of state-owned system of REDs resulted in the monopoly of SOEs. As being known, the syncretism of government and enterprise is the essence of SOEs. Therefore, the monopoly of SOEs resulted from administrative monopoly. When monopoly is formed, monopolists capture government to maintain their group interests by canvass and rent seeking.

The other important aspect of HSR is to change the unique house demand of government into diversified demands of government, enterprise and resident. Why not government directly turned its demand into consumer demand? The reason is that the purchasing power of residents was still limited. Why government continually permitted enterprise to take part in the house purchase? It was mainly because the problem of “enterprise supporting society and society supporting enterprise” was still not solved. If the enterprises are responsible for providing housing to their employees, the employees certainly relied on the enterprises but not themselves to resolve housing problem. Moreover, with the very low rent, the employee would think that renting was better than purchasing, which resulted in that enterprises became the main purchaser of housing.

Under SOEs monopoly, monopolists usually followed up the measure of cost pricing. Furthermore, monopolists transferred market price into legal price through government. The Lerner Index of the housing market in Beijing indicated the market power of REDs was strong.

Monopoly belongs to a kind of market failures. Why the government didn't regulate SOEs monopoly? On the one hand, the REDs had paid the kaitou to the government, on the other hand, the REDs were SOEs, so the government cannot make them bankrupt. Therefore, government and REDs colluded to damage the benefit of consumers. SOEs monopoly caused the awful economic performance as well.

The third phase is from 1992 to 1999. Oligopoly is the basic charac-