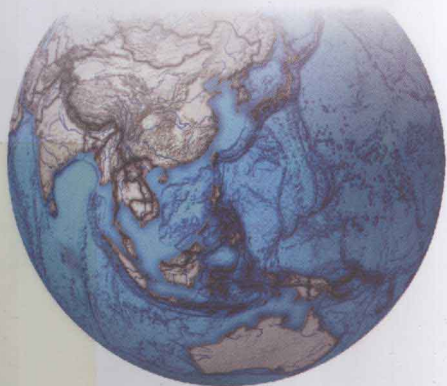


邓念 王宝刚 著

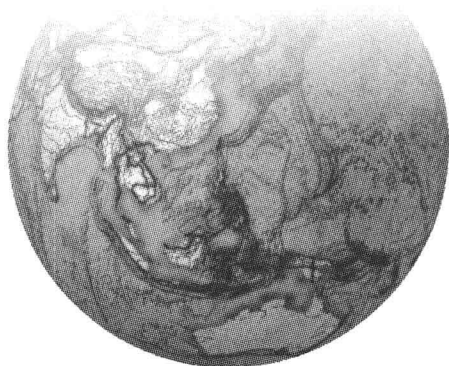
政策与 房地产市场



 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

邓念 王宝刚 著

政策与 房地产市场



 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书以产业经济学为研究视角,从经典理论 SCP 范式入手,结合有效竞争及市场有效性理论,建立了 G—SCP—E 的分析框架,将对于政府作用——G 的分析全面引入对中国房地产市场的供需关系、市场结构、市场行为以及市场绩效的分析中,最终对中国房地产业的市場有效性——E 做出分析并提出积极的政策建议。

图书在版编目(CIP)数据

政策与房地产市场/邓念,王宝刚著. —天津:天津大学出版社,2011. 12

ISBN 978-7-5618-4187-7

I. ①政… II. ①邓… ②王… III. ①房地产市场—研究—中国 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 220574 号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内(邮编:300072)
电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742
网 址 www. tjup. com
印 刷 天津泰宇印务有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 169mm × 239mm
印 张 19. 5
字 数 404 千
版 次 2011 年 12 月第 1 版
印 次 2011 年 12 月第 1 次
定 价 36. 00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换

版权所有 侵权必究

前言

伴随着改革开放的推进,中国房地产业经历了从计划经济的住房实物分配制度体系到市场体系变迁的过程,房地产市场也从无到有,从弱到强,从不规范到逐步健全迅速成长壮大。短短三十年间,房地产业已经发展成为国民经济的支柱产业,房地产市场的健康稳定运转已经直接影响到国民经济的持续发展。但在同时,房地产也受到越来越多的诟病,房价像是一匹难以驯服的野马,不断飞涨,迫使政府不得不一次又一次打压,调控越来越频繁,而且措施越来越严厉。然而,历次房价调控的结果却让老百姓觉得“越调越高”,在一轮一轮的调控中房价的上涨趋势只是会偶尔放缓,等到由于各种外部因素使得政府不得不改变调控政策时,接下来的往往是房价的更大幅度的报复性上涨。作为国计民生的核心问题,房地产业的发展以及引发的各种问题成为学者及官方的研究热点,在政策和学术上争议纷繁。

与西方国家的房地产业不同,在中国房地产业的产生与发展过程中,尤其是在房地产市场孕育及形成初期,政府力量占据了主导地位,甚至可以毫不夸张地认为是中国政府造就了中国的房地产市场。而且即使是在中国房地产市场已经形成的现阶段,政府这只看得见的手的政策导向作用也仍然十分强大,绝对不容忽视。可以这样讲,中国房地产是在政府力量和市场力量双重作用下向前发展的。

中国房地产市场集中了我国政治和经济体制中众多的矛盾和问题,要想完全对其进行解释非常困难,对于房地产市场研究众多,涉及产业组织理论、有效竞争、有效市场、制度经济学、博弈论,以及宏观经济、人口理论、城市化理论、金融理论、经济体制等等领域。本书研究的重点是政府主导下的房地产市场中的市场机制与政府力量的相互作用机理以及市场的有效性。以期能为提高房地产相关政策的合理性和有效性,促进房地产市场的健康发展提出一些新思路。

本书在写作过程中得到了复旦大学胡建绩教授的悉心指导以及上海国家会计学院夏大慰教授、南京政治学院毛林根教授、复旦大学骆品亮教授、东华大学赵小康教授、中国人民大学郑明高教授、上海对外贸易学院王志伟教授给予的批评建议,特此表示感谢。

另外本书在出版过程中,得到了天津商业大学郝建新教授的大力支持和帮助,在此一并致谢。

目 录

第1章 导论	(1)
1.1 研究背景和问题的提出	(1)
1.2 研究思路及方法	(2)
1.2.1 研究思路	(2)
1.2.2 研究方法	(4)
1.3 研究的主要内容	(5)
1.4 国内外研究现状	(9)
1.4.1 国外房地产业研究	(9)
1.4.2 中国房地产业组织研究	(9)
1.5 研究的主要创新点	(13)
1.5.1 提出中国房地产 G—SCP—E 的研究范式	(13)
1.5.2 对中国房地产市场供需条件的独特性和政府作用的深入分析	(14)
1.5.3 研究方法的创新	(14)
本章小结	(16)
第2章 理论基础	(17)
2.1 SCP 范式的发展与适应中国房地产业的分析范式	(17)
2.1.1 哈佛学派奠定的 SCP 范式	(17)
2.1.2 芝加哥学派对 SCP 的挑战	(18)
2.1.3 新奥地利学派的 SCP 发展	(19)
2.1.4 新产业组织理论对 SCP 范式的修订和补充	(19)
2.1.5 后 SCP 流派,新制度经济学发展	(20)
2.1.6 对 SCP—R 范式的解释	(21)
2.1.7 适用中国房地产业的 G—SCP 范式	(21)
2.2 有效竞争理论与中国房地产的有效市场	(24)
2.2.1 有效竞争理论	(24)
2.2.2 有效市场理论	(26)
2.2.3 房地产市场有效性与 G—SCP—E	(27)
本章小结	(28)

第3章 制度推动的中国房地产业发展历程	(29)
3.1 中国房地产业发展阶段的划分	(29)
3.2 房地产业发展的第一个时期——市场孕育期	(30)
3.2.1 第一阶段:1979—1985年,住房制度改革的探索阶段	(30)
3.2.2 第二阶段:1986—1993年,住房制度改革的全面推行阶段	(31)
3.2.3 第三阶段:1994—1998年,综合配套制度全面推进阶段	(31)
3.3 房地产业发展的第二个时期——产业发展期	(32)
3.3.1 第一阶段:1998—2002年,政策推动房地产全面市场化	(33)
3.3.2 第二阶段:2003—2008年,房地产成为支柱产业	(35)
3.3.3 第三阶段:2009年以后,房地产业新一轮发展	(42)
本章小结	(47)
第4章 中国房地产市场的供需特征研究	(48)
4.1 宏观经济长期高速发展拉动的需求	(48)
4.1.1 GDP与房地产业的发展阶段	(48)
4.1.2 中国的GDP发展速度与区域差异	(49)
4.2 中国的城市化进程引发的需求	(56)
4.2.1 中国与发达国家城市化进程的比较	(57)
4.2.2 城市化对经济增长的促进作用	(63)
4.2.3 城市化引起人口流动的原因	(64)
4.2.4 中国城市化引发的房地产需求	(65)
4.3 人口红利带来的需求	(67)
4.3.1 中国人口总量与结构	(69)
4.3.2 人口红利带来房地产业需求	(70)
4.4 土地红利与房地产业发展	(72)
4.4.1 土地价值的释放和财富效应	(73)
4.4.2 土地稀缺性对房地产业影响	(73)
4.5 土地的垄断性引致的供求矛盾	(76)
4.5.1 中国土地供应制度的变迁	(76)
4.5.2 土地垄断性与房地产业发展的影响	(79)
4.5.3 土地市场政府与开发企业的供需博弈	(81)
4.5.4 土地垄断与房价上涨的关系	(85)
本章小结	(89)
第5章 市场和政府力量双重作用下的房地产市场	(90)
5.1 实证思路及数据选择	(90)
5.1.1 实证研究思路	(90)

5.1.2 数据选择与初步测试	(90)
5.2 研究模型一:全国住宅房地产市场总体供需模型分析	(93)
5.2.1 供需关系的简单测试	(93)
5.2.2 增加政府影响因子	(94)
5.3 研究模型二:市场绩效在政府干预因子作用下的趋势模型	(97)
5.3.1 供需因子和调控因子设定与检验	(97)
5.3.2 模型校验、自相关和异方差检验	(99)
5.3.3 补充研究	(100)
5.4 研究模型三:区域市场供需水平和政府调控影响分析	(102)
5.4.1 9个城市的数据报告	(102)
5.4.2 区域城市数据报告的解析	(103)
5.5 研究模型四:利率调控下供需水平和政府调控对市场的影响	(106)
5.5.1 短中长期的利率对市场绩效影响	(106)
5.5.2 利率与政府调控因子的关系测试	(107)
5.6 市场与政府力量的双重作用分析	(108)
5.6.1 市场力量作用下需求与供给曲线的移动	(109)
5.6.2 政策调控力量作用下需求与供给曲线的移动	(109)
本章小结	(112)
第6章 中国房地产市场结构分析	(113)
6.1 市场结构类型分析	(113)
6.2 市场结构主要指标	(114)
6.2.1 市场集中度指标	(114)
6.2.2 产品差别指标	(117)
6.2.3 进出壁垒指标	(118)
6.3 中国房地产市场的集中度分析	(119)
6.3.1 全国市场的集中度研究	(120)
6.3.2 区域市场的集中度研究	(123)
6.3.3 全国与区域市场集中度综合分析	(136)
6.4 中国房地产业的产品差别研究	(141)
6.4.1 房地产产品差别的类型	(141)
6.4.2 中国房地产业的广告特点	(142)
6.4.3 中国房地产业的广告密度	(143)
6.5 中国房地产业进出壁垒研究	(145)
6.5.1 中国房地产市场进入壁垒的指标	(145)
6.5.2 土地获取壁垒的影响分析	(148)

6.5.3 银行融资壁垒的影响分析	(149)
6.6 对中国房地产市场的寡头垄断的疑问解释	(150)
6.6.1 美国市场的寡头垄断原因分析	(150)
6.6.2 中国市场的寡头垄断可能性分析	(153)
本章小结	(157)
第7章 垄断竞争市场结构下的市场行为	(159)
7.1 房地产市场的价格竞争	(159)
7.1.1 古诺模型扩展分析	(159)
7.1.2 伯川德模型扩展分析	(161)
7.2 产品差异化竞争	(166)
7.2.1 横向差异化——豪泰林(Hotelling)线性空间竞争分析	(166)
7.2.2 纵向差异化——泰勒(Tirole)模型分析	(168)
7.2.3 环形城市空间竞争——萨洛普(Salop)模型分析	(169)
7.3 广告竞争	(171)
7.3.1 多夫曼-斯坦那条件分析	(171)
7.3.2 房地产市场品牌竞争	(172)
7.4 中国房地产市场竞争策略的变化和发展	(183)
7.5 房地产企业的跨地域扩张	(186)
本章小结	(192)
第8章 市场绩效与市场有效性	(193)
8.1 市场绩效的衡量体系	(193)
8.2 中国房地产业的规模和发展态势	(193)
8.2.1 房地产业市场景气情况	(194)
8.2.2 房地产投资发展状况	(195)
8.2.3 房地产开发情况	(199)
8.2.4 房地产销售和价格状况	(200)
8.3 房地产业的社会绩效分析	(202)
8.3.1 房地产业在国民经济中的地位概述	(203)
8.3.2 房地产业对GDP的直接贡献	(204)
8.3.3 房地产业对国民经济的间接贡献	(205)
8.3.4 房地产业对税收的贡献	(207)
8.3.5 房地产业对社会福利的贡献	(210)
8.4 房地产企业绩效	(212)
8.4.1 房地产企业发展状况	(213)
8.4.2 房地产行业收益分析	(216)

8.4.3 房地产企业的市场绩效分析	(222)
8.4.4 房地产企业存在的问题	(227)
8.5 房地产行业技术进步	(235)
8.5.1 房地产行业技术进步的内涵	(235)
8.5.2 绿色环保技术的进步分析	(237)
8.6 住宅地产向商业地产的转型	(241)
8.7 中国房地产市场的有效性分析	(242)
8.7.1 从市场基本条件衡量市场的有效性	(244)
8.7.2 从市场结构角度衡量市场的有效性	(244)
8.7.3 从市场行为角度衡量市场的有效性	(245)
8.7.4 从市场绩效角度衡量市场的有效性	(246)
8.7.5 从政策和信息角度衡量市场的有效性	(247)
本章小结	(249)
第9章 政策效用与建议	(250)
9.1 产业政策的促进作用	(250)
9.2 政策失灵的原因	(253)
9.2.1 房地产市场供需差异的矛盾	(253)
9.2.2 房地产调控多目标间的矛盾	(254)
9.2.3 相关主体利益间的矛盾	(256)
9.3 政策建议	(272)
9.3.1 加大有效供给,缓解供需矛盾	(273)
9.3.2 打破区域垄断,促进有效竞争	(276)
9.3.3 调整发展速度,强调发展质量	(278)
本章小结	(280)
第10章 结论	(281)
10.1 主要结论	(281)
10.2 研究的局限和未来研究方向	(283)
参考文献	(285)

第1章 导论

1.1 研究背景和问题的提出

没有哪一个产业在发展中受到如此广泛的关注,受到如此之多的诟病,受到如此众多的宏观经济政策、产业政策和行政命令的调控。中国房地产业在一轮一轮越来越频繁的调控中像是一匹难以驯服的野马,调控稍缓,缰绳稍松,房价就开始飞涨,买房人不仅需要托关系、走后门,甚至连夜排队领取房号。有时候房价根本没有商量,你不买人家就买走了,你今天不买明天就涨价。房价肆无忌惮地狂飙,迫使政府不得不一次又一次打压,而且措施越来越严厉。然而,历次房价调控的结果却是让老百姓觉得“越调越高”。除了房价之外,房地产行业的垄断和暴利成为公众和学术界批评的焦点,同时受到批评的还有政府的政策以及土地市场出让价格的暴涨。

回顾近几年政府政策在房地产“过热”和“高房价”调控中与市场的博弈。2007年由于宏观经济发展表现为发展速度过快,通货膨胀率迅速上升,房地产业高速发展,土地价格和住房价格快速上涨,资产泡沫出现。2007年1月16日,国税总局网站公布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,早早拉开了2007年房地产业调控的序幕。调控手段主要集中在资金、交易环节、供应结构等方面。在资金方面,2007年先后6次加息(3月、5月、7月、8月、9月、12月),10次调高银行准备金率,货币政策趋紧。在交易环节,4月份,8部委联合发布了《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》,提出未来持续一年的房地产交易秩序专项整治工作将围绕房地产开发建设和交易中容易发生违法违规、权钱交易问题的关键环节和重点部位展开,要对在建并已进入商品房预售环节的房地产开发项目进行全面清理,并对有投诉举报的项目进行重点调查。2007年的调控政策一直延续到2008年初,在市场表现缺乏对政策的响应程度下,政策力度越来越大。2008年随着5·12大地震的发生,整个房地产的高潮戛然而止。全球经济危机的恐慌气氛从外贸出口、制造业,蔓延到房地产。地产龙头企业万科率先降价,至此房地产行业进入低迷,“过冬”、“更长时间的冬天”等消极预言充斥整个行业。直至2009年年初,随着房地产救市政策从地方到全国的实施,随着宏观经济在危机中逐渐复苏的一缕阳光,房地产业迎来了一个整个行业都始料不及的反弹。

2009年房地产新开工面积为11.54亿平方米,增长率为12.53%;施工面积为31.96亿平方米,增长率为12.83%;销售面积为9.37亿平方米,增长率为42.03%;销售额为43995亿元,相对2008年商品房销售额增长幅度超过80%;同时商品房价格和土地价格疯狂上涨。到2009年下半年,房价非理性的上涨再一次成为民生焦点问题,引致2010年的两会提案半数是关于房地产和房价严厉控制方面的。2009年年底的房地产政策的掉头信号并没有遏制市场的疯狂,2010年1月7日国十一条出台,4月份更加严厉的二套房调控政策出台。紧接着从北京开始房地产市场交易量大幅下滑,房价上涨趋势得到抑制,市场彻底结束疯狂。4个月过去了,市场缺乏对未来的政策明确的预期,对2010年年底之前的房市难以做出明确的判断。消费者和开发商都在犹豫购买和投资决策,市场处于一种焦灼状态。从房地产市场价格和交易量的表现来看,房价涨,交易量上升,房价涨得越快买房的人越抢,打压政策一出,交易量下跌,房价不涨或下滑时交易量很少。这个市场推涨的助力看上去是市场力量,但是,市场的指挥棒却是在政府手中。

对于房地产市场出现的问题和矛盾的研究众多,本书研究的出发点是市场机制与政府力量的相互作用以及市场的有效性。按照西方经济学的基本理论,有效的市场是有内生的调节机制和调节能力的。“看不见的手”的理论认为价格是供需的反应,价格过高,利润过高,市场就会调剂资源进入,提供更多的产出,产量多了,价格和利润自然就会下降。当然,“看不见的手”也有失灵的时候,于是需要政府来解决包括垄断和社会公平之类的问题。市场的健康发展和政府的政策都是建立在完善和提高市场有效性的前提下。市场有效性的提高必定有利于增强市场应对矛盾和解决矛盾的能力,有利于市场健康发展。面对中国房地产市场的问题,我们提出问题的思路如下。

- (1) 这个有中国特色的房地产市场是怎样的?
- (2) 市场机制和政府力量的相互作用是怎样的?
- (3) 房地产市场调控是否有效?
- (4) 哪些问题是市场本身发展带来的?
- (5) 哪些问题可能是政府过度干预或不适当干预造成的?
- (6) 如何通过健全市场、提高市场的有效性来解决问题?

1.2 研究思路及方法

1.2.1 研究思路

基于以上的问题,我们需要一个对这个产业进行全面分析的理论框架和一个评价市场有效的标准。

首先,找到一个分析问题的理论框架,我们回到产业组织理论最基础的市场结

构、行为和绩效的 SCP 理论。这一理论是产业组织理论产生和发展的基础理论。SCP 理论研究的方法首先是分析和明确市场结构——S, 在一定的市场结构决定和影响下的市场行为的特点——C, 由市场行为的特点和效果决定的市场绩效——P。通过市场绩效的效率分析反过来思考市场结构和市场行为中的合理性和有效性以及能够改进的方面, 并且通过制定合理的产业政策——R, 来促进市场结构的完善, 进一步改善市场行为, 最终使得市场效率提高。

西方产业经济学理论的建立是基于西方长期的市场经济环境。在这一市场经济环境中, 市场是长期存在并且有强大的运行机制和调节作用。政府对于市场经济的主要职能是提高效率、增进平等以及促进宏观经济的稳定与增长。这一理论框架和分析范式应用到中国房地产业的分析中需要做调整, 原因是中国房地产市场的环境与西方产业市场经济有较大的不同。首先, 中国房地产业是从 1979 年随着住房制度改革开始孕育, 从 1998 年住房分配制度停止开始进入市场经济体系, 政策是这个市场催生和发展的主导力量。在过去 12 年的发展中, 特别是 2003 年以来, 每年的宏观调控政策成为影响市场进退的最大因素。其次, 房产市场前端的土地市场又是由政府完全垄断的市场。土地市场不仅受到土地供应政策的影响, 还受到土地出让政策以及政府在土地出让中的行为影响。因此对于中国房地产来说政府既是市场的监督、规范者, 同时又是市场中的 player, 政府的政策和行为分别影响房地产市场的基本供需条件, 影响房地产市场的准入及进入壁垒, 从而影响市场结构, 而市场结构和供需条件又影响市场行为和市场绩效。

基于这一中国特色的房地产市场, 我们将传统的 SCP 分析范式调整为 G-SCP。G 不仅包括常规所讲的政策、规制(R, 即 Regulation), 也包括了政府的行为。本书在常规的 SCP 分析中引入了 G 的作用, 对于 G 的作用进行了专门的讨论和分析。它包括:

- (1) 由于土地市场完全垄断, 土地政策对市场供给的影响;
- (2) 由于宏观调控对于市场供需和市场绩效的影响;
- (3) 房地产市场的壁垒以及对市场结构的影响;
- (4) 以上的影响对于市场行为和市场绩效的作用。

由于中国房地产市场发展时间短, 市场机制不完善, 又是在市场力量和政府力量的双重作用之下, 这就注定了房地产市场不完全市场经济的特殊性。它既带有市场经济的特点, 一部分反映了市场经济的规律, 又不完全遵守市场规律, 甚至会出现悖论。因此, 对中国房地产市场的结构、行为、绩效的分析, 在分析的角度和评价的标准方面不能照搬传统的产业经济理论。本书提出以市场有效性作为标准, 考量中国房地产市场的运行, 并以完善市场机制、提高市场的有效性作为目标。

中国房地产市场有效性(market efficiency)的标准是基于产业组织理论、有效竞争理论和市场有效性理论, 并结合中国房地产市场目前的发展阶段提出的。也

就是按照经济学理论对于有效市场的要求,本书选取了在市场基本条件、市场结构、市场行为、市场绩效、政策信息5个方面所涉及的8个指标,并以此来对比衡量市场现状。本书最终的政策建议也是基于提高市场的有效性这一出发点,提高市场自身调节机制,有利于市场发展各种问题和矛盾的解决。

因此,本书研究的理论思路为G—SCP—E,如图1-1所示。

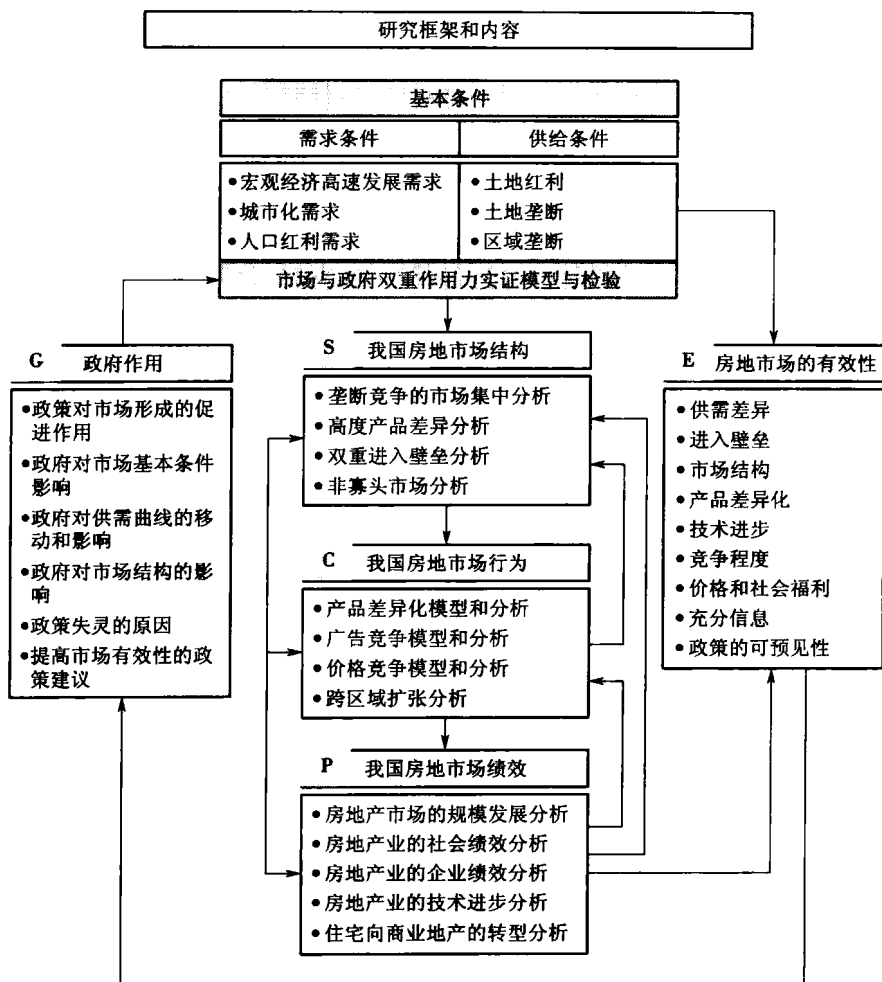


图 1-1 研究思路和框架

1.2.2 研究方法

本书的研究方法是以实证研究为主、理论和实证相结合的方式。理论方面,在以SCP范式为主要分析理论的前提下,在各要素分析中都采用了相关的理论模

型。在产业特点分析中,运用了城市化理论、城市化和经济增长模型、人口流动理论、土地稀缺性理论。在市场结构分析中,运用了贝恩结构理论、产品差异的广告费用分析法和进入壁垒的价格费用分析法。在市场行为分析中,运用了豪泰林线性空间模型、泰勒模型、萨洛普环形空间模型分析差异化竞争,运用多夫曼-斯坦那模型分析广告竞争,运用古诺模型扩展和伯川德模型扩展分析价格竞争。在市场绩效分析中,运用了垄断与社会福利模型。在政策分析中,运用了银行抵押贷款模型和管理者贷款模型,等等。

本书的主要特点是实证分析,收集、整理和分析了大量的行业发展数据,包括人口数据,城市化数据,房地产行业自1998年市场化以来的投资、开发、销售、价格、行业景气度数据,全国和取样城市的市场交易数据、集中度数据,广告数据,房地产企业数量、各类企业规模、业绩评价数据,房地产市场各类绩效数据。除大量数据分析之外,本书的实证主要分为两部分,一是论证中国房地产市场的供需关系和相互作用以及政策作用对中国房地产市场基本供需条件和市场绩效的影响。本书收集整理过去7年的全国和部分大中城市的房地产市场交易数据。通过演进式建模的方式,建立了市场供需与政府调控交互作用下对于市场绩效的影响模型,进而证实了政府作用对于房地产市场的影响,说明中国房地产市场绩效与供需作用成正相关,而与政府调控作用成反向。二是论证中国房地产市场结构、行为、绩效特征以及政策与政府行为的影响作用。本书通过收集整理全国和部分大中城市过去3~5年的市场集中度数据,证明现阶段中国房地产市场属于垄断竞争市场结构,而非寡头垄断市场结构。另外,作为本书提出的理论和实证研究依据,书中收集整理了1998年以来中国房地产市场发展各个阶段的政策、企业的市场策略以及变化、市场发展的状况和趋势、企业案例等大量资料。希望通过数据和实际案例加强本书的实证论证。

1.3 研究的主要内容

本书的理论综述主要分析了产业组织理论的发展,应用的主要理论——SCP理论各个学派的观点和发展、产业组织理论在中国的发展、房地产业的产业组织研究在国内外的研究特点和研究状况。

在理论综述之后,本书首先分析了中国房地产的前置条件,即制度供应分析和市场供需分析两个因素。在制度方面讨论了房地产市场的制度沿革,从1978年到1997年之间中国住房分配制度的变革以及有关房地产市场的政策。1998年住房分配制度取消,房地产市场正式启动。本书详细分析了从1998年至今,房地产各种相关政策的出台和完善以及在3个发展阶段中,调控政策出台、政策对市场的影响、调控政策的变化和完善等。这些内容主要集中在第3章。另外,本书讨论了与

房地产市场密切相关的土地市场的制度供应和变化。从建国后到 1978 年之间土地市场的消失,1978 年后土地制度的变革,包括宪法修订、第一次土地拍卖、1998 年《土地管理实施条例》颁布至今的土地政策和土地出让制度等。这一内容体现在第 4 章中。

第二个市场基本因素是市场供需的分析。本书选择了房地产市场中五项长期内对供需条件有决定性意义的因素逐一进行分析,包括从宏观上奠定市场需求的宏观经济高速发展因素、城市化因素和人口红利因素。供给角度的影响因素分析集中在土地红利、土地市场的完全垄断和房地产市场区域垄断方面。这些内容主要集中在第 4 章。区域垄断的详细分析体现在第 6 章的市场壁垒分析中。

在供需要素的详细分析之后,本书在第 4 章中以实证方式逐步推导建立模型,说明中国房地产市场中各个供给要素、需求要素、政策调控要素、相关宏观经济要素与市场绩效之间的相互作用关系。

在市场基本面的分析之后按照 SCP 范式进行。市场结构的分析,包括市场集中度、产品差别、进入壁垒、寡头垄断市场的分析,主要为第 6 章的内容。市场行为的分析,包括产品差异化分析、广告竞争分析、价格竞争分析、跨区域扩张分析,为第 7 章的内容。市场绩效的分析,包括了房地产业发展规模、社会绩效、企业绩效、技术进步和住宅地产向商业地产转型的分析。在分析过程中,本书将 SCP 理论在发展中注重动态关联关系的思想应用在分析中,注重了市场结构、行为和绩效的相互决定与相互影响的作用分析,并分析了各个方面,特别是市场竞争行为的发展变化。

在市场结构、行为和绩效分析的基础上,本书对这 3 方面的竞争有效性进行了进一步说明。按照产业组织理论的发展历程,研究的角度从哈佛学派的结构—绩效到芝加哥学派的行为—绩效,再到新奥学派和新产业组织理论重视市场竞争效率。本书从市场竞争效率角度对之前分析进行综合总结,包括垄断势力的种类,形成的原因,并以提高有效竞争作为政策制定的重要出发点之一。

政策方面的分析是建立在前文的制度供应方面对政策的沿革分析的基础上,进一步将政策分析分为政策对于市场发展的有效促进分析和政策有效性不足的分析,包括政策失灵的各种原因,并在最后从降低垄断势力、促进市场竞争活力的角度提出建议。

根据以上研究框架,本书各个章节的内容安排如下。

第 1 章说明研究的背景和问题的提出是基于过去十几年中中国房地产业的迅猛发展,并在发展中凸显的一系列矛盾和问题,以及政府对于房地产业发展和房地产业的问题所采取的周期性调控政策,从而引发对于房地产市场以及政策的研究。在研究方法和思路上,根据目前中国房地产业发展时间短、不成熟、影响因素复杂等特点,在对产业组织理论 SCP 范式予以分析的基础上,提出本书的研究思路为

G-SCP-E 范式。同时,对本书采取的研究方法、研究内容及创新点加以阐述。

第2章首先分析了哈佛学派、芝加哥学派、新奥地利学派在SCP理论发展过程中,从不同的角度对SCP理论的发展和贡献,以及新产业组织理论对SCP范式的修订和补充。在此基础上,论证了适合中国房地产业研究的G-SCP范式。同时阐述了有效竞争和市场有效性理论,认为中国房地产业的发展方向是在G-SCP-E范式的框架下,以提高市场有效性为最终目标。

第3章以时间为经线,以政策制度的变革、建立、完善为纬线,从市场形成和发展的角度对房地产业的发展阶段进行了划分,将1998年之前作为市场孕育阶段,重点分析集中在1998年房地产市场正式起步以后。对于发展历程的分析从两个角度展开。一是从政策制定、颁布和实施角度分析了房地产业各个发展阶段,包括政策变化和针对的问题以及政策的效果。由于中国特殊社会主义市场经济体制,房地产业的发展受政策影响巨大,因此政策分析是房地产发展分析的一个重点。30年中制度供应是整个市场产生和发展的前提条件,本章详细收集整理了房地产市场3个发展阶段中每一年主要的政策,提供了制度供应的全面历程,同时这些详尽的分析也为第9章的政策建议奠定了讨论分析基础。

第4章主要从市场总体供需的角度分析了过去和今后一定时期内影响中国房地产市场供需的主要因素,包括宏观经济的高速发展、城市化、人口红利、土地红利和土地垄断。前面3个因素是奠定总体需求的因素,由于经济、城市化和人口的增长,造成了对于房地产市场的巨大需求,这些需求在短短30年的经济体制转轨过程中集中释放,导致了巨量的供需差异。这一供需差异不仅造就了房地产业迅猛发展,也引发了一系列矛盾和问题,包括投资过热和房价、地价过快上涨。后面两个因素是影响供应的因素由土地的稀缺性和土地价值的释放带来的土地红利效应以及政府对土地一级市场的完全垄断。这些因素在某种程度上限制了房地产业的供给量和供给速度,加重了供需矛盾,引发土地价格过快上涨,推动房价上涨。

第5章通过选择8项代表房地产市场供给、需求、政策调控、宏观经济等市场基本条件的指标,以演进式的方式,由粗到精分5步建立完善模型。在测试各变量之间确有相关性的基础上,先从供求关系进行模型测试,说明中国房地产市场的供需之间的作用关系,随即加入政府调控变量,测试对于市场绩效的影响。接下来设计供需因子和政府调控因子,并引入宏观经济的收入变量得出模型并检验。将全国模型应用于9个大中城市进行测试和分析。最后广泛考虑宏观经济要素中长期利率的影响,更加完善模型和结论测试。本章通过专业房地产研究数据库中指数数据(CREIS)和万得数据(WIND),收集整理了过去7年全国和9个大中城市的房地产市场交易数据和宏观经济数据。

第6章首先说明市场结构的类型和指标,接下来在每一节中逐一分析市场集中度、产品差异度和进入壁垒。作为本书的核心章节,这一章中包含大量的数据分

析。这些数据分为全国性的数据和样本区域的数据。本章的取样是依据著名的房地产专业研究机构——易居中国对于中国主要城市房地产发展成熟度的6大分类,从中选取了前4类房地产业比较发达的10个样本城市,对这些样本城市过去3~5年的市场集中度进行深入分析。这些数据收集是笔者和易居中国合作研究完成的。在详细的数据实证基础上,本章提出中国房地产市场的垄断竞争结构,并在最后一节中引用2006年美国房地产与城市经济学会会议上的关于房地产市场为什么是寡占市场的文章(作者是James D. Shilling和Tien Foo Sing),对中美两国房地产市场结构的成因进行比较分析,说明短期内中国房地产市场不具备进入寡头垄断的市场条件。

第7章从5个方面论证了在房地产市场的3个发展阶段,竞争策略从价格竞争向产品竞争、向品牌竞争的发展。一是房地产市场的价格竞争,运用古诺模型的扩展说明企业价格策略、市场份额和需求弹性之间的关系,运用伯川德模型扩展说明企业在产品差异化和产量限制下的价格策略分析。二是中国房地产市场的产品差异化竞争,从横向差异化和纵向差异化角度,运用豪泰林线性空间模型、泰勒模型、萨洛普环形空间模型进行的分析。三是广告竞争,从多夫曼—斯坦那模型说明广告竞争是目前房地产市场的主要竞争策略。四是分析1998年以来中国房地产市场差异化和广告竞争策略的变化。五是通过中国房地产一线企业的案例分析,说明了中国房地产市场开始进入跨区域扩张的竞争阶段。

第8章的分析分为社会绩效、企业绩效、技术进步和战略转型。社会绩效的分析包括房地产行业在国民经济中的地位,房地产行业对GDP的直接贡献、对国民经济的间接贡献、对税收的贡献和对社会福利的贡献。企业绩效的分析包括房地产行业的收益分析、房地产企业的市场绩效分析和房地产企业存在的问题分析。最后从市场竞争的有效性角度对中国房地产的市场结构、行为、绩效所体现的竞争有效性进行归纳和总结,提出有效的方面和有效竞争不足的原因,为政策制定提供依据。

第9章分为3个部分。首先,分析房地产业政策对于中国房地产业的有效促进作用。其次,分析政策失灵的原因,包括房地产市场供需之间的鸿沟,房地产政策多目标之间的失衡,房地产政策与市场各相关主体利益机制之间的矛盾。最后提出政策建议。政策建议的角度是从降低市场垄断势力、提高市场竞争的有效性出发,分为:加大供给缓解供需矛盾;打破区域垄断,促进有效竞争;调整发展速度,强调发展质量。

第10章为全文的结论。