

中青年经济学家文库
ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

我国房地产市场特征、 结构、行为及绩效研究

刘树枫 / 著

WOGUO FANGDICHAN SHICHANG TEZHENG
JIEGOU XINGWEI JI JIXIAO YANJIU



经济科学出版社
Economic Science Press

中青年经济学家文库

我国房地产市场特征、 结构、行为及 绩效研究

刘树枫 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国房地产市场特征、结构、行为及绩效研究/
刘树枫著. —北京: 经济科学出版社, 2012. 5
(中青年经济学家文库)
ISBN 978 - 7 - 5141 - 1825 - 4

I. ①我… II. ①刘… 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 (2012) 第 072558 号

责任编辑: 刘 莎
责任校对: 康晓川
版式设计: 代小卫
技术编辑: 邱 天

我国房地产市场特征、结构、行为及绩效研究

刘树枫 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142
总编辑部电话: 88191217 发行部电话: 88191537

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京密兴印刷有限公司印装

880 × 1230 32 开 5.25 印张 160000 字

2012 年 4 月第 1 版 2012 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1825 - 4 定价: 22.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 88191502)

(版权所有 翻印必究)

摘 要

我国实施住房分配制度改革以来，在房地产业快速发展的同时也存在着房地产投资过热、房价上涨过快、商品房空置率较高等现象。本书在对房地产特征充分分析的基础上，以住宅商品房市场为研究对象，以“特征—结构—行为—绩效”为结构主线，以我国房地产市场稳定、健康发展为立足点进行了深入研究，以期为我国房地产业制定合理的产业发展政策，实现房地产业与社会经济的全面、协调、可持续发展及解决目前房地产市场在快速发展中存在的问题，提供一些思路和方法。

本书的主要创新性研究成果包括：

第一，突破传统产业组织理论的“结构—行为—绩效”分析范式，以“特征—结构—行为—绩效”为研究主线。

在房地产市场特征分析的基础上，结合我国房地产市场的发展历程，重点对我国房地产市场竞争结构进行了研究。用房地产市场集中度（CR_n）、赫芬达尔指数（Herfindahl Index）和勒纳指数（Lerner Index）分别对全国及各地区的房地产市场竞争程度进行度量，得出我国房地产业市场结构应该归为原子型的竞争结构，即市场集中度很低，不存在全国统一的垄断市场；房地产市场竞争具有地域性，一定地域内房地产市场结构垄断性要高于全国，但依然存在房地产市场集中度很低，规模不经济；这种市场结构是产业发展和房地产市场特征共同作用的结果，对房地产企业行为及绩效也将产生影响。

第二，借鉴 Carey 模型，实证分析我国房地产市场结构对房地产价格的影响程度。

根据市场供给和需求理论,借鉴 Carey 模型,分析居民金融资源、人均收入、房屋造价和房地产市场垄断对房价的影响程度。通过实证分析得出:对房价影响最大的因素是土地成本;房地产市场垄断程度对房价的影响很小,我国房地产市场不存在集中垄断;居民收入对房价的影响很小,投资性住房需求导致房价的上涨。因此,应通过控制土地成本、提高房地产市场集中度和抑制投资性需求来稳定房价。在提高房地产市场集中度、优化房地产市场结构时既要结合一般产品市场发展的经济规律,又要考虑到房地产自身的特点,即只能在一定层次与地域范围内提高市场集中度,形成规模经济。

第三,应用技术创新理论对我国房地产市场结构与房地产企业技术创新行为进行分析。

不同的市场结构,会对企业的技术创新动力、技术创新能力以及技术创新的类型产生不同的影响。反之,技术创新对市场结构优化又有促进作用。从房地产市场结构、企业规模与市场集中度等方面分析我国房地产企业的技术创新动力与技术创新能力,发现目前房地产市场集中度低,还存在增长的空间,房地产企业有较大的技术创新动力及能力,因此企业通过技术创新可使规模进一步扩大,市场集中度提高,市场结构得以优化。

第四,运用经济计量分析模型及 DEA 数据包络分析法,对我国房地产业市场结构与市场绩效进行了实证分析。

本书从经济绩效及社会绩效两方面构建了房地产市场绩效评价指标体系,采用因子分析确定投入、产出的主要影响因子,用数据包络分析对房地产绩效相对有效性进行评价,构建回归分析模型考察房地产市场结构及政策对市场绩效的影响。通过实证分析发现:目前我国房地产业经济绩效较高,社会绩效较低;房地产市场绩效相对有效性的主要影响因素为企业成本增长率,说明我国房地产市场存在很高的进入壁垒,而这一壁垒主要是政府对土地的垄断造成的;其次为房地产企业规模,提高企业规模可以提高企业经济效

益；市场集中度影响较小，说明目前房地产市场集中度较低，房地产市场可通过在一定地域或层次内提高市场集中度、扩大房地产企业规模等方式加大市场结构对市场绩效相对有效性的影响；产业政策对房地产市场绩效的影响较小但呈正相关，说明产业政策调控效果较差。

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 问题的提出及研究的意义	1
1.1.1 问题的提出	1
1.1.2 研究的意义	2
1.2 研究综述	3
1.2.1 关于市场结构的研究	3
1.2.2 关于产业集中度的研究	5
1.2.3 关于市场行为的研究	7
1.2.4 市场结构、行为和绩效关系的研究	10
1.2.5 产业组织理论在我国的应用	11
1.3 研究内容、研究方法和框架	14
1.3.1 研究内容	14
1.3.2 研究方法	16
1.3.3 研究框架	16
第 2 章 房地产市场的内涵与特征	18
2.1 房地产的内涵与特征	18
2.1.1 房地产的含义	18
2.1.2 房地产的特征	19
2.2 房地产市场的内涵及特征	22
2.2.1 房地产市场的含义	22

2.2.2	房地产市场的特征	22
2.3	我国房地产市场的发展历程	27
2.3.1	改革开放前中国房地产市场的发展	27
2.3.2	改革开放后中国房地产市场的发展	28
第3章	我国房地产市场竞争结构分析	32
3.1	房地产市场结构类型及度量	32
3.1.1	房地产市场结构的划分	32
3.1.2	房地产市场结构的度量	34
3.2	我国房地产市场竞争结构现状	38
3.2.1	我国房地产业集中度 (CR _n 指数)	38
3.2.2	我国房地产业赫芬达尔指数 (Herfindahl Index)	39
3.2.3	主要城市的勒纳指数 (Lerner Index)	40
3.2.4	我国房地产市场竞争结构分析	42
3.3	我国房地产市场集中度偏低的经济学分析	46
3.3.1	房地产市场规模扩大速度过快, 导致房地产行业 集中度降低	46
3.3.2	房地产市场企业数量增加, 导致房地产行业 集中度降低	49
3.3.3	进入壁垒较低导致我国房地产市场在一定地域内 竞争激烈	50
第4章	房地产市场结构与房地产企业价格行为关系研究	60
4.1	房地产市场结构对房地产企业价格行为的影响	60
4.2	房地产市场结构对房地产价格影响的实证分析	64
4.2.1	模型设计	64
4.2.2	变量选取及数据来源	67
4.2.3	实证检验结果	68
4.3	结论及政策建议	71

第 5 章 房地产市场结构与房地产企业技术创新行为分析	75
5.1 房地产市场结构与技术创新	76
5.1.1 市场结构与创新激励	76
5.1.2 企业规模与技术创新	77
5.1.3 市场集中度与企业创新的最适规模	79
5.2 我国房地产市场结构与房地产企业技术创新	81
5.2.1 我国房地产企业规模的扩大有助于企业技术创新能力的提高	81
5.2.2 房地产市场集中度低有助于增强企业技术创新动力	82
5.3 我国房地产企业技术创新行为分析	83
5.3.1 房地产企业技术创新类型	83
5.3.2 房地产企业技术创新内容	85
5.4 我国房地产技术创新有利于房地产市场结构优化	89
5.4.1 房地产企业技术创新有利于提升房地产企业核心竞争力	89
5.4.2 房地产企业技术创新有利于企业规模的扩大	89
5.4.3 技术创新有利于市场集中度的提高	90
第 6 章 房地产市场结构与市场绩效	91
6.1 房地产特征、市场结构对市场绩效的影响	91
6.2 我国房地产业市场绩效现状	93
6.2.1 我国房地产业经济绩效现状	93
6.2.2 我国房地产业社会绩效现状	95
6.3 我国房地产市场绩效评价指标体系构建	102
6.3.1 房地产开发企业绩效评价指标体系设置的原则	102
6.3.2 房地产开发企业绩效评价指标体系的设置	103
6.4 我国房地产市场结构与绩效评价实证分析	104

6.4.1	房地产市场绩效评价	104
6.4.2	我国房地产业市场结构与绩效分析	114
第7章	我国房地产市场发展的组织政策建议	119
7.1	房地产宏观调控政策	119
7.1.1	房地产宏观调控的含义	119
7.1.2	房地产宏观调控政策的目标	120
7.1.3	房地产宏观调控政策的手段	121
7.2	现阶段中国房地产业宏观调控政策的评析	122
7.2.1	房地产调控概述	122
7.2.2	对现行房地产宏观调控政策的评析	128
7.3	我国房地产市场发展的组织政策建议	130
7.3.1	制定科学合理的房地产产业政策, 实现房地产业组织的合理化	130
7.3.2	有效地实施政府规制, 保证房地产业组织政策得到有效贯彻执行	133
第8章	结语	136
8.1	本书的主要创新性成果	136
8.2	有待进一步研究的问题	138
	参考文献	139
	后记	154

第 1 章

绪 论

1. 1

问题的提出及研究的意义

1. 1. 1 问题的提出

迅速成长中的中国房地产业逐步成为国民经济的先导性、基础性和支柱性的产业^①。在房地产业快速增长的过程中，其关联度高、带动性强的特点也发挥得淋漓尽致，对经济增长的贡献越来越大^[1]。但是，在房地产业快速发展的同时，房地产投资过热和房价上涨过快等问题也成为社会关注的焦点。1998 年以后，我国房地产投资额以每年超出 20% 的速度增长，增长速度远远高于 GDP 的增长，到 2003 年年底部分地区出现了投资过热，地价和房价持续快速上涨^②，因此以抑制固定资产投资为重点，国家实行了一系列的宏观调控政策^[2]。然而，持续多年的宏观调控并没有达到预想的效果，城市土地价格持续攀升，房价持续快速上涨，因此，我们迫切需要对我国房地产市场结构进行研究，我国房地产业市场结

① 《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（18 号文）。

② 国家信息中心中国经济信息网编著．中国行业发展报告（房地产业）[M]．北京：中国经济出版社，2005：10。

构如何?房地产市场特征对房地产市场结构有什么影响?房地产市场结构与市场绩效有什么关系?与企业行为有什么关系?它们对行业发展有什么影响?如何制定产业政策及宏观调控政策保障房地产业健康发展,并推动市场绩效的提高?这些问题都是值得探讨的。本书试图在这一方面作一探索,并以此为依据,寻求符合经济发展规律、房地产市场发展规律及中国实际的、保障房地产业可持续发展的市场结构,期望通过高效率的市场机制促使中国房地产业的健康、可持续发展。这也是本书选题的原因所在。

1.1.2 研究的意义

(1) 国内外对房地产业的研究主要集中在三个方面:一是大量的房地产经济学文献都是基于整个宏观经济的视角,重点研究房地产市场的供求关系。这类研究采用局部均衡的分析方法,以均衡价格的形成和变动机制为依据,探讨房地产市场中供给方和需求方的相互作用,并研究房地产业的景气循环和周期问题、房地产业与其他产业的关联性问题等。二是突出对房地产开发、营运和管理等实务操作方面的研究,这其实是房地产经营管理学领域的研究,以解决房地产管理的效率问题。三是从投资和金融理论方面集中探讨房地产业的投融资问题,这属于房地产金融的研究范畴,它要解决的是房地产的投资和融资效率。而站在产业这一中观层面,系统研究房地产业的产业组织问题,从客观上讲,还相当滞后。用产业组织理论来分析中国房地产业,这既是对房地产业理论研究的有力补充,又为房地产理论研究提供了新的研究工具。

(2) 从产业组织理论本身来说,产业组织理论在第二产业特别是制造业有了很成熟的应用,产业组织理论文献绝大多数集中在制造业。这主要是因为,依据产业转移的梯度理论,随着技术进步和制度变迁,经济结构会经历一个从第一产业逐步转向第二产业,再逐步转向第三产业的变迁过程。从世界范围看,第二产业比重处

于最大状态的持续时间最长、市场结构发展最成熟，非常适合产业组织理论的分析方法；同时，第二产业的统计资料最丰富和最完善，这也为产业组织理论的应用提供了坚实的保证。尽管 20 世纪 90 年代后期以来，西方学者不断将产业组织理论及其研究方法引入到对第三产业的研究，但主要集中在电信、金融等领域，而对房地产业的研究非常少见。因此，将产业组织理论的研究引入房地产业，必将会大大拓宽产业组织理论的研究范围。

(3) 本书的研究不是简单地将产业组织理论的研究引入房地产业，而是在充分分析房地产特征的基础上，突破传统产业组织学的“结构—行为—绩效”分析范式，以“特征—结构—行为—绩效”为研究主线，以住宅商品房市场为研究对象，以我国房地产市场稳定、持续、健康发展为立足点进行研究，以期解决目前我国房地产市场在快速发展中存在的问题，对我国制定合理产业发展政策，保证房地市场健康、可持续发展提供理论依据。

1.2

研究综述

1.2.1 关于市场结构的研究

西方产业组织理论关于市场结构的研究起源于 19 世纪末期的“马歇尔冲突”，着重研究特定产业的竞争与垄断关系。核心问题是如何协调产业内部竞争活力与规模经济的矛盾，之后英国罗宾逊夫人的《不完全竞争经济学》和美国张伯伦的《垄断竞争理论》对完全垄断和完全竞争之间的市场进行了分析，特别是后者对产业组织理论框架作出了重要贡献^[3]。后来对市场结构与绩效问题的高度重视主要得益于哈佛学派及其所提出的 SCP 范式。SCP 范式源于哈佛大学梅森（Mason，1937）以及 20 世纪 30 年代其他学者

的研究工作，特别是大量吸收了张伯伦的理论研究成果。梅森的弟子贝恩（Bain，1951，1956，1959）从垄断竞争模型出发，提出了由市场结构推断竞争结果的“结构—绩效”范式，1959年出版了第一部系统论述产业理论的教科书，标志着传统产业组织理论的最终形成。在此基础上，哈佛学派的谢勒（Scherer，1970）对原有框架进行修正^[4]，以新古典学派的价格理论为基础，提出了著名的结构—行为—绩效（Structure—Conduct—Performance）理论，也即SCP范式，将贝恩的分析向前大大推进一步^①。由于他特别强调市场行为的重要性，这就弥补了贝恩只强调市场结构对市场绩效的直接作用而忽视市场行为对市场绩效的影响从而导致其分析范式过于结构化的缺陷，使哈佛学派的SCP范式更为规范，更有逻辑^[5]。这种结构决定行为继而决定绩效的SCP范式在20世纪五六十年代十分流行，对产业组织理论的发展产生了重要的影响。

梅森、贝恩、科斯和威廉姆逊以及谢勒等人深入研究了竞争与垄断的关系和相关市场问题，重点考察的是市场结构对市场行为和市场绩效的影响，他们认为，结构通常是指构成某一系统的诸要素之间的内在联系方式及其特征，是指构成系统整体的各部分的搭配和安排，主张把考察对象作为一个整体进行研究，而不是孤立地考察其中某一个或几个部分^[6]。市场结构就是构成市场的供给方（即卖者，如房地产公司）之间、需求方（买者，买房者）之间以及供给方和需求方之间诸多关系的总和及其特征。也可以说，市场结构是一个可以比较稳定的、可以观察的变量，短期看，可能是一个常量；长期看，则可能是一个变量。在产业组织研究中^[7]，主要考察的是市场供给方的市场结构问题，市场结构仍是在时间上比较稳定的、可观察的变量，能够体现市场供给方面的竞争和垄断程度，是决定产业组织竞争性质的重要方面^[8]。从市场结构的类型上看，一般包括完全竞争型、垄断竞争型、寡头竞争型和垄断型四类。

① 参见植草益（2000）。

房地产市场结构,是指构成房地产市场供给方主体的房地产公司之间的相互关系及其特征,是决定房地产市场竞争特征的重要内容。贝恩认为,影响市场结构的关键因素主要有四个:卖方集中度、买方集中度、产品差异性和市场壁垒。如果卖方集中度较高,则使卖方处于有利的市场地位,有利于形成市场垄断;如果买方集中度较高,则不利于市场垄断,有利于寡占市场结构的分化和竞争^[9]。由于产品差异化既能够促进竞争,又可能形成垄断,因此既是竞争因素,又是垄断因素。市场壁垒是决定市场主体能否顺利退出市场,以及竞争者能否进入市场的重要因素。贝恩认为卖方集中是最为关键的因素。在有限供给的条件下,卖方集中度最为关键,决定着市场是竞争还是垄断的性质^[10]。

1.2.2 关于产业集中度的研究

产业集中是工业化的必然结果。早在1890年马歇尔(Marshall, 1920)在其名著《经济学原理》中,就详细论述了特定地区产业集中的利益和大规模生产的利益。此后,张伯伦(Chamberlin, 1932)、加布尔雷斯(Galbraith, 1948)都或多或少论证了市场中垄断力量和集中之间的关系^[11]。

对集中度与绩效的分析来源于产业组织理论。产业集中问题一直是产业组织理论研究的核心内容之一。美国学者克拉克森和米勒曾经指出^[12],“在描述我们经济中某个或数个部门的竞争程度时,‘集中’这一术语或概念看来是最重要的工具之一”^①。正是由于产业集中问题的特殊重要性,近半个世纪以来,学术界对此进行了大量的理论和实证研究。概括起来,这些研究主要集中在以下两个方面:

一是对集中度的度量方法的研究,并在此基础上考察不同国

① 参见 K. 克拉克森和 R. 米勒 (1989)。

家、不同行业 and 不同市场集中度的度量及变化趋势。这些研究既有对一个国家如美国、英国、日本等产业集中度变化趋势的研究,也有对不同行业或市场所进行的案例研究^①。近年来,随着研究的不断深入,一般采用系统的统计数据和计量分析模型,考察产业集中度差异及其变化趋势的决定因素。这些研究之所以能得以大规模的开展,主要得益于各国产业普查的开展及数据的逐步公开。这些数据为实证性的产业集中研究奠定了坚实的基础。

二是对集中与其他变量如利润、创新或价格之间关系的探讨。在这些研究中,大家关注比较多的是集中与利润率或价格之间的关系。这种实证研究最早兴起于美国,然后逐步向其他国家推进。特别是在 20 世纪 50~60 年代,随着政府反托拉斯活动和政府管制的加强,许多学者热衷于论证集中与反竞争性市场结果之间的关系。然而,由于数据收集、研究方法、行业分类和样本选择等方面存在的问题,这些经验研究并不太成功。在其后的研究中,人们采用更好的统计数据和分析技术,重新检验了以前提到的结论,发现集中与利润率或价格之间并不存在简单的关系。即使是发现了存在某种稳定的关系,但各个学者的解释也具有较大差异。例如,德姆塞茨(Demsets, 1973)就认为,集中度较高行业部门的高利润率是生产效率的结果,而不是资源分配非效率的指标,并据此对哈佛学派的 SCP 范式市场力量假说进行了批判,而强调经济绩效或企业行为对市场结构的决定作用,即效率结构假说^[13]。针对上述假说的实证检验相当多,罗兹(Rhoades, 1985)、库兹(Kurtz, 1991)针对市场结构假说,以市场集中度与市场占有率作为解释变量进行回归分析,结果表示获利能力与市场占有率存在着显著正向的关系,但

^① 关于美国的产业集中问题请参见 Shepherd (1964)、Mueller and Hamm (1974)、Caves and Porter (1980)、Nissan (1997) 等人的研究,关于英国的产业集中问题请参见 Sawyer (1971, 1972)、Shepherd (1972)、Prais (1976)、Hannah and Kay (1977)、Hant and Clarke (1980)、Henley (1994) 等人的研究,关于日本的产业集中问题请参见 Yamamura (1966)、Cortes (1998) 等人研究。

与市场集中度的关系虽为正向但未达显著水平^[14]。斯迈洛克 (Smirlock, 1985) 等人以美国银行业为例验证“效率结构”假说, 以市场份额作为效率变量, 结果支持了“效率结构”假说, 但谢泼德 (Sheperd, 1986)、伯格 (Berger, 1995) 等人提出了质疑, 市场份额高的企业未必经营效率高, 市场份额不宜作为企业效率的变量而应是市场力量的变量^[15]。贝恩 (Bain, 1951)、马丁 (Martin, 1993) 用简单回归的方法证明了产业集中度与获利能力存在正向关系。马歇尔 (Marshall, 1984)、史蒂文 (Steven, 1990) 由规模经济与市场占有率有正相关的关系, 推论市场占有率与获利能力的正向关系, 间接支持“规模经济”假说。慕尼丽丝和泰比 (Molyneux and Teepey, 1993) 通过对瑞典、挪威、芬兰、奥地利和瑞士 5 个国家银行业市场结构与市场绩效的研究, 发现二者之间存在正向关系, 而且支持“结构—行为—绩效”假说^[16]; 同样的, 威廉姆斯等 (Williams et al., 1994) 对 1986 ~ 1988 年西班牙银行业市场结构与市场绩效的研究, 也说明了“结构—行为—绩效”假说是有效的^[17]。但对于像房地产这种具有明显产品差异性的产品市场没有进行更深入的研究。

1.2.3 关于市场行为的研究

在 SCP 框架中, 房地产市场行为是指房地产企业为了获得更多的利润收入, 或在房地产市场上获得更高的市场占有率所采取的战略行为的总称。完全垄断与完全竞争是两种极端的市場结构, 而现实经济中的市场结构往往是处于二者之间的某种形态。产业组织学研究的重要目标之一就是分析这两极之间连续性的现实市场结构和市场行为, 并判断市场是否存在不公平竞争的情况。

具体而言, 房地产市场行为包括价格行为及非价格行为, 非价格行为又可分为数量竞争和质量竞争行为。数量竞争基本上则是与市场结构联系在一起的。市场行为不仅是内生的, 也是外生的, 既