

A Study on SCP Model and Marketing
Risk of Real Estate Industry

中国房地产业SCP 范式及市场风险的研究

黄 慧 著



东北大学出版社
Northeastern University Press

中国房地产业 SCP 范式及市场 风险的研究

A Study on SCP Model and Marketing Risk
of Real Estate Industry

黄 慧 著

东北大学出版社

• 沈 阳 •

© 黄 慧 2014

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产业 SCP 范式及市场风险的研究 / 黄慧著. —沈阳:
东北大学出版社, 2014.7

ISBN 978-7-5517-0693-3

I. ①中… II. ①黄… III. ①房地产市场—风险分析—中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 175594 号

出 版 者: 东北大学出版社

地址: 沈阳市和平区文化路 3 号巷 11 号

邮编: 110004

电话: 024—83680267 (社务室) 83687331 (市场部)

传真: 024—83680265 (办公室) 83687332 (出版部)

网址: <http://www.neupress.com>

E-mail: neuph@neupress.com

印 刷 者: 三河市天润建兴印务有限公司

发 行 者: 东北大学出版社

幅面尺寸: 140mm×203mm

印 张: 6.25

字 数: 168 千字

出版时间: 2014 年 10 月第 1 版

印刷时间: 2014 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑: 牛连功 刘 莹

责任出版: 唐敏志

责任校对: 孙 锋

封面设计: 唯 美

ISBN 978-7-5517-0693-3

定 价: 35.00 元

前 言

近年来，我国 GDP 每年的增速达到 9% 以上，房地产开发投资也以 20% 左右的增幅持续增长，带动了相关产业的高速发展。但同时房地产业的投资与开发也存在一些问题。基于此，分析我国房地产业市场结构及其对房地产市场行为、市场绩效及市场风险的影响，为房地产市场进一步的发展提供有益的咨询建议等研究已经迫在眉睫。

本书主要从西方产业组织理论的角度，采用市场结构—市场行为—市场绩效的分析方法，即经典的 SCP（Structure — Conduct — Performance）范式对房地产市场结构、市场行为、市场绩效和 market 风险等问题展开研究。

本书第 2 章从房地产业基本概念、房地产发展基本理论入手，对西方产业组织理论、市场风险理论进行了详细的综述，作为全书研究的理论框架。第 3 章应用市场结构理论，对我国房地产业的 market 结构因素——产业集中度、进退壁垒、市场结构分类等——进行分析和研究，并对研究中的若干指标进行了修正。第 4 章对房地产市场行为，尤其是房地产市场的价格行为进行分析，应用蛛网模型构建了房地产市场的供需与价格关系模型，并给出房地产价格走势预测。第 5 章应用市场绩效理论，对房地产市场的绩效进行分析，给出取得的成绩，找出存在的不足，并对房地产市场结构与市场绩效的关系进行研究。第 6 章运用市场结构理论和市场风险理论，对房地产市场风险形成的原因进行分析，对风险路径选取、指标的确

定等进行研究，并在此基础上，构建房地产市场风险评价体系模型。第7章选取天津市房地产市场作为实证对象，对天津市房地产市场的市场结构、市场行为、市场绩效和市场风险进行实证研究及评价，根据评价结果，指出天津市房地产市场存在的不足，并针对天津市房地产市场目前存在的问题给出一些对策与建议。

作 者

2014年5月

目 录

1 绪 论	1
1.1 研究背景	1
1.1.1 我国房地产投资与开发的现状	1
1.1.2 房地产市场的特点及其在宏观经济中的 地位、作用与功能	4
1.1.3 我国房地产投资与开发存在的问题	8
1.2 国内外研究综述	11
1.2.1 国外研究动态	11
1.2.2 国内研究动态	14
1.2.3 风险综述评价	20
1.3 研究目的与意义	21
1.3.1 研究的目的	21
1.3.2 研究的意义	21
2 基本理论综述	24
2.1 基本概念	24
2.1.1 房地产业基本概念	24
2.1.2 区域房地产基本概念	26
2.2 房地产业基本理论研究综述	27
2.2.1 地租、地价理论	27
2.2.2 供求、区位理论	29
2.2.3 房地产投资风险的经济理论	30
2.3 产业组织理论研究综述	31
2.3.1 国外学者对产业组织理论的研究	31

2.3.2	国内学者对产业组织理论的研究现状	36
2.4	风险理论研究综述	39
2.4.1	风险的含义及特征	39
2.4.2	风险的辨识及常用的方法	41
2.4.3	风险评价的目的及风险评价方法	43
3	房地产市场结构的分析及研究	44
3.1	市场结构理论概述	44
3.1.1	市场结构的概念及构成要素	44
3.1.2	市场集中度	44
3.1.3	规模经济和范围经济	47
3.1.4	进退壁垒	49
3.1.5	产品差别	51
3.1.6	市场结构的分类	53
3.2	我国房地产业市场结构分析	54
3.2.1	我国房地产市场结构研究现状	54
3.2.2	市场结构研究若干指标的分析及改进	56
3.3	区域房地产业市场结构分析	60
3.3.1	区域房地产市场集中度考察	60
3.3.2	房地产规模经济和范围经济分析	65
3.3.3	房地产进入壁垒分析	66
3.4	我国房地产市场与西方成熟房地产市场的差距	69
4	房地产业市场行为分析	71
4.1	房地产市场价格现状	71
4.2	房地产开发企业的价格行为	72
4.2.1	房地产商品价格的构成及特征	72
4.2.2	房地产价格的影响因素	75
4.2.3	房地产企业定价策略	82
4.3	房地产市场的竞争行为	86

4.3.1	价格竞争行为	86
4.3.2	非价格竞争行为	88
4.3.3	房地产开发企业的不规范行为	88
4.4	市场机制对房地产价格系统的调控影响	89
4.4.1	蛛网模型在房地产市场的应用	89
4.4.2	市场机制对房地产价格的影响	94
5	房地产市场绩效分析	95
5.1	市场绩效理论概述	95
5.1.1	市场绩效的含义	95
5.1.2	市场绩效的评价	96
5.2	房地产市场一般绩效分析	97
5.2.1	房地产市场绩效取得的成绩	97
5.2.2	房地产市场绩效方面存在的问题	102
5.3	房地产市场结构与房地产市场绩效关系的研究	110
5.3.1	市场结构与市场绩效关系的理论争论	110
5.3.2	市场结构与市场绩效关系的分析	112
5.4	应用改进的勒纳指数法对房地产市场绩效进行评价	113
5.4.1	勒纳指数	113
5.4.2	改进的勒纳指数	114
6	房地产市场风险分析与评价	117
6.1	房地产市场风险的含义及表现形式	117
6.2	房地产市场风险的成因分析	119
6.2.1	房地产市场结构与市场风险	119
6.2.2	市场经济与房地产市场风险	122
6.2.3	其他市场风险形成的原因	124
6.3	房地产市场风险的特征及内涵	127
6.4	房地产市场风险评价的基本路径及指标	129
6.4.1	确定指标的基本原则	129

6.4.2	房地产市场风险基本路径分析	131
6.4.3	房地产市场风险评价指标	131
6.5	房地产市场风险评价体系模型	135
6.5.1	风险评价指标分析的指导思想	135
6.5.2	房地产市场风险评价体系	135
6.5.3	评价指标的分析说明	136
7	天津市房地产市场实证研究	138
7.1	天津市房地产市场结构实证研究	138
7.1.1	天津市房地产业发展现状	138
7.1.2	天津市房地产市场集中度考察	140
7.1.3	天津市房地产市场结构讨论	143
7.1.4	市场结构导致潜在的市场风险	144
7.1.5	天津市房地产业市场壁垒实证研究	146
7.2	天津市房地产市场行为分析	148
7.2.1	构建天津市房地产供需曲线模型	148
7.2.2	天津市房地产市场供需曲线模型评价	150
7.3	天津市房地产业市场绩效实证分析	151
7.3.1	基于 DEA 的天津市房地产综合效率的评价	152
7.3.2	天津市房地产市场结构与市场绩效的关系	154
7.4	天津市房地产市场风险实证分析	155
7.4.1	天津市房地产市场风险评价指标体系及测度值	155
7.4.2	风险评价指标的分析	156
7.4.3	天津市房地产市场风险总体评价	170
8	总结与展望	176
8.1	主要结论	176
8.2	进一步的展望	178
	参考文献	180
	后 记	192

1 绪 论

1.1 研究背景

1.1.1 我国房地产投资与开发的现状

我国现代房地产业在 20 世纪 80 年代兴起,至今只有二十几年的发展历史,但来势迅猛,为世人瞩目。回顾历史,1949 年新中国成立后,我国接管了外国列强在华的房地产、没收了官僚资本的房地产。对城市私人房地产采取“国家经租”的改造形式,付给私人房产租金,赎买房产权,使大部分私人房产变成公有制的房产。同时,严格限制房地产的买卖租赁,城市土地使用权实行无偿划拨,城市住房实行国家福利性、低租金制度,房屋建设由国家统一投资,国内房地产市场基本处于停滞状态。

20 世纪 70 年代末,我国开始实行改革开放政策,房地产业开始复苏。1980 年 4 月,邓小平发表关于建筑业和住宅问题的讲话,提出住宅可以买卖和租赁。1982 年,深圳、广州等沿海城市开始房地产经营试点。1992 年我国宣布实行社会主义市场经济后,中国的房地产市场才真正形成。90 年代初,由于我国房地产业刚刚复兴,商品房供应极为有限。在海内外需求的刺激下,商品房价格短期内大幅上升。广州、深圳的房价在二三年内升幅达到 3~4 倍。在超额利润的驱使下,我国房地产开发公司的数量迅速上升。1991 年底,我国房地产公司不过 3000 家,到 1992 年底发展为 12000 家,1993 年上半年则增加到 30000 家^[1]。同时,大量的资金从内地和港、澳地

区涌入沿海地区,使得沿海地区产生空前的房地产热潮。

由于我国房地产市场形成时间很短,市场发育不完善,政策法规尚不健全,早期的一些开发公司获得了高额利润。但是,房地产开发不仅投资规模大,开发周期长,而且环节多,涉及面广,整个过程都伴随着众多风险,是一个典型的高收益、高风险的行业。在房地产热潮中,人们看到的往往是高利润,而忽视了高风险,我国房地产业蕴涵着严重的危机因素。

随着我国经济体制改革的不断深入,以推行城市综合开发、房地产商品化、住房制度改革和土地有偿使用等制度为契机,我国房地产业迅速恢复、发展和壮大,显示出勃勃的生机和旺盛的活力,尤其是经过 1993 年以来的宏观调控,房地产业进入了相对平稳发展的阶段。之后,为了应对亚洲金融危机对我国经济的影响,1998 年我国政府采取了积极的财政、货币政策,加大了城镇住房制度改革的力度,提出要将住宅建设培养成为促进国民经济发展新的增长点,房地产业也对国民经济的发展和人民群众生活水平的提高产生了积极的影响。表 1-1 通过房地产投资、开发和销售等 7 个方面指标,对我国房地产业的现状进行系统和综合分析。

表 1-1 1996—2005 年全国房地产市场开发现状

年度	企业总数	完成投资总额/亿元	投资额增长率/%	施工房屋面积/万平方米	竣工房屋面积/万平方米	实际销售面积/万平方米	商品房销售额/亿元	销售额增长率/%
1996	21269	3216	2.1	47012	15375	7900	1427	13.5
1997	21286	3178	-1.2	44986	15820	9010	1800	26.1
1998	24378	3614	13.7	50770	17567	12185	2513	39.7
1999	25762	4103	13.5	56858	21411	14557	2988	18.9
2000	27303	4984	21.5	65897	25105	18637	3935	31.7
2001	28763	6344	27.3	79412	29867	22412	4863	23.6
2002	29552	7791	22.8	94104	34976	26808	6032	24.0
2003	32618	10153	30.3	117526	41464	33718	7956	31.9
2004	59242	13158	29.6	140451	42465	38232	10376	30.4
2005	71115	15795	19.8	164445	48793	55769	18080	74.3

数据来源:《中国统计年鉴》,中国统计出版社,2006。

1998 年,中国住房体制改革的纲领性文件《关于进一步深化城镇住房制度改革,加快住房建设的通知》颁布,决定自当年起,停止住房实物分配,建立住房分配货币化、住房供给商品化与社会化的住房新体制。这个纲领性文件使国内的房地产得到飞速的发展,成为带动国内经济发展的第一支柱产业和动力。从表 1-1 可以看到,近十年来,房地产投资额年平均增长率达到 20% 以上,施工房屋面积的平均增长率为 14%,竣工房屋的平均增长率为 13%,而商品房销售面积增长率达到 22%,房地产销售额也以每年超出 29% 的速度增长。房地产销售金额的增长一直快于房地产投资的增长,这说明了商品房的价格不断上升、房地产企业利润快速增长、房地产市场的繁荣及市场对房地产的强大需求。房地产业的繁荣不仅成就了国内经济新的增长点,也使房地产业成为国内企业赢利最高的行业。另外,近些年我国房地产业发展呈现高速增长态势。其原因是以下几个方面合力的结果^[2]:一是随着民众生活水平的提高,其消费结构发生了巨大变化,住房、汽车成为民众最为重要的消费品。而中国住房商品化之后几十年积累之住房补助资金的释放,以及金融创新工具的推出,都满足了民众购买住房的需求,从而使民众住房需求立即释放了出来。二是中国的房地产市场是一个完全垄断性的暴利市场,驱使各类资金纷纷进入房地产市场。三是加速发展房地产业,不仅使政府通过卖地增加其财政收入,而且房地产的发展能拉动当地 GDP 的增长。四是房地产的发展也为银行及各种金融中介机构开辟了一条风险小、收益高的获利途径。由于随着近几年中国银行业的改革和中国加入 WTO,追求利润、发展自身成为银行的主要任务,房地产的发展不仅扩大了银行的业务空间,快速扩张了银行信贷规模,而且住房信贷成为银行资产质量最好的资产,因此,对房地产信贷扩张的竞争成为中国银行业的最大竞争。

从经济发展层面来看,未来房地产开发投资保持增长是毫无疑

问的。随着房地产投资的增长,全国商品房价格上涨过快。2004 年上涨 14.4%,超过了当年 GDP 的增速,其中住宅价格上涨 15.2%。1998—2003 年,全国商品房价格上涨 18%。据权威部门统计,2006 年,我国 70 多个城市房屋价格平均涨幅高达 6%。除客观上存在的原因外,目前的土地供给制度、地方政府税收制度、住房问题上财政政策和金融政策等问题,是造成目前房地产价格不正常上升的制度性因素。2006 年 1—2 月,城镇固定资产投资同比增长 24.5%,房地产开发投资同比增长 27%。尽管这两项指标比 2005 年同期增幅都有所降低,但仍然在高位运行。

1.1.2 房地产市场的特点及其在宏观经济中的地位、作用与功能

1.1.2.1 房地产市场的特点

房地产市场与一般商品市场相比具有以下几个特点。

(1) 区域性

房地产市场的区域性主要是由房地产的位置固定性和性能差异性决定的。一方面,由于房地产位置的固定,房地产交易实质上是产权交易,其产权交易的载体即房地产实体是不可移动的。这就决定了当各地区的房地产市场出现供需失衡时,不可能通过相互间的协调来满足供需要求,解决供需矛盾。另一方面,房地产具有性能的差异性,即通常所讲的世界上没有完全相同的两个房地产。这就决定了不同房地产之间的替代性比较差。因此,房地产市场具有明显的区域性特点,不同区域的房地产价格水平、供需状况、交易数量等,相对于一般商品而言,存在极大的差异,不同区域的房地产市场之间的相互影响也比较小。

(2) 竞争的不充分性

相对于一般商品市场,房地产市场参与者较少,并且房地产交易价格及交易信息多为非公开的,使买卖双方较难了解到真实的市场行情。同时,房地产市场属于区域性市场,同一用途而区域不同

的房地产具有很小的替代性。并且房地产投资决策受到价格以外的因素影响也较大,因而房地产市场相对一般商品市场来讲,市场竞争不充分,交易效率较低。

(3) 供给调节的滞后性

一方面,土地资源一般不可再生,土地的自然供给无弹性,土地的经济供给弹性较小;同时,土地的用途一旦确定,就难以改变。另一方面,房地产开发周期较长,从申请立项到建成销售,需要至少一年或几年的时间,因而当市场供不应求时,供给的增加往往需要相当长的时间;而由于房地产使用的耐久性,又决定了在市场供过于求时,多余的供给也需要较长的时间才能被市场消化。因此,相对于需求的变动,房地产供给的变动存在滞后性,房地产市场的均衡具有不同于一般商品市场的特殊形式。

(4) 交易的复杂性

首先,房地产交易形式多样。例如,我国房地产交易有土地使用权出让及转让、房地产买卖、租赁、抵押、典当、房地产开发项目转让等多种形式。其次,房地产交易从有初步意向到交易完成,需要进行寻找买方或卖方、现场考察、产权产籍资料查阅、讨价还价、签订契约、产权转移或设定登记等活动,持续时间较长;并且由于交易客体——房地产——的性能的差异性,房地产交易信息的难以获得,完成一宗房地产交易通常需要中介人(如律师、评估师、经纪人、金融机构、行政管理部门等)的参与,因此,房地产市场交易复杂,交易费用高。

(5) 与金融的高关联性

可以说,房地产市场和金融市场是一对孪生兄弟,二者紧密联系,相互作用。由于房地产的价值量大,不仅房地产的开发需要大量的资金,即使对于一般的购房者而言,其购房款也是一笔庞大的资金,因此,不论是房地产的投资者和开发者,还是房地产的消费者,对于信贷的依赖性都很强。没有金融的支持,房地产交易的规

模将受到极大的限制。而金融政策、市场利率的变动也会对房地产交易的数量和价格等产生很大的影响。

(6) 政府干预性强

相对于一般产品市场而言,政府对房地产市场的干预较强。由于土地是国家重要的资源,其分配是否公平、有效,对经济的发展和社会的稳定都具有非常重要的作用,因此,各国政府都对土地的权利、利用、交易等作出严格的规定。此外,房地产市场的不完全性,缺乏市场竞争性,垄断性强,以及其特有的社会福利性、社会保障性和社会稳定性等特点,使政府更有充分的理由对房地产市场进行较大的干预。政府一般通过金融政策、财政政策、土地利用计划、城市规划和环境保护等多重手段来鼓励或限制房地产开发,对房地产市场进行干预和调节。

1.1.2.2 房地产业在宏观经济中的地位与作用

① 房地产业是国民经济的基础产业。房地产业作为工业化、城市化进程中发展起来的独立产业,已经成为带动国家宏观经济发展的基本点之一。2005 年《中国行业发展报告——房地产》中的资料显示,2003 年全国房地产开发投资与国民生产总值比为 8.6%,房地产开发投资与固定资产投资总额比为 18.4%。

② 房地产业是宏观经济的先导性产业,具有产业链长、关联度大的特点。房地产业能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据统计,我国每增加 1 亿元的住宅投资,其他相关产业相应增加 1.479 亿元投入,被带动的相关产业有金融、化工、建材、家电等数十种之多。

③ 房地产业对宏观经济的发展还具有很大的促进作用。具体表现在以下几方面。

第一,有利于产业结构的升级。截至 2001 年,我国三大产业的增加值结构与相同发展水平的国家相比,存在较大的结构偏差。主要为:一是第二产业的比重过高,1996—2001 年,我国第二产

业的平均比例以当年价格计算为 51.1%，与相同发展水平的国家比较，要高出 10~20 个百分点；二是第三产业比例过低，1996—2001 年第三产业的当年价格和不变价格比例为 33.6%，与相同发展水平的国家相比低了 10~20 个百分点。因此，在“十一五”规划中，除继续提倡大力发展第三产业外，还特别对房地产业及与之关联密切的行业作出指导说明，力图使房地产业成为健康发展的主导型支柱产业，推动我国经济迈上一个新台阶。

第二，有利于促进城市经济的繁荣。房地产业的发展有利于推动城市基础设施的建设与更新，有助于优化城市经济结构，提高城市的集聚效益；有利于城市生态环境的改善；有利于优化城市产业结构，增加城市财政收入；有利于市场经济体系的发展，使城市经济持续健康地发展。

第三，有利于带动消费市场的拓展。人们对物业功能、环境质量和社区服务等居住环境的要求，以及对室内装饰、家具家电等居住条件的改善，必然会带动装饰建材、家电、卫生洁具等消费市场的飞速发展。

第四，有利于推动就业市场发展。建筑业作为房地产业的密切相关产业，素以吸纳劳动力容量大而著称。此外，物业、装饰建材、家电等也是接纳劳动力的主要行业。

1.1.2.3 房地产市场在宏观经济中的功能

房地产市场的功能是通过房地产的供求、竞争、价格等机制及其相互作用表现出来的。具体可以分为资源配置功能、信息传递功能、价格实现和价值评价功能等几个方面。

资源配置功能是房地产市场的首要功能。具体又可以细分为调节房地产的供求和优化房地产资源配置两个层面。首先，根据微观经济学原理，产品价格对其市场供给具有正向影响作用，即随着价格上升，供给将增加；相反，产品价格对其市场需求则具有负向影响作用，即随着价格上升，需求将减少。房地产市场通过价格机制

的作用可以调节房地产供需总量和供需结构,从而使房地产市场内部达到供需均衡。其次,优化房地产资源配置则是房地产市场价格机制最为重要的功能。

实践证明,金融业和商业用地的级差效益比工业用地和住宅用地要高得多。例如,由于传统工业部门的经济效益下降,承担不了市中心昂贵的房地产价格的压力,必然会逐渐向郊区发展。这也是为什么欧美等发达国家工业企业逐步呈现城市边缘化的原因之一。

信息传递功能既是联结房地产开发和需求的纽带,也是联结社会总供给和总需求的桥梁。而房地产市场信息是在频繁的房地产交易过程中形成的,并通过市场来传递。价格实现和价值评价功能是指对土地市场价格的最终评估与认可。

1.1.3 我国房地产投资与开发存在的问题

房地产开发投资趋势主要取决于全国宏观经济形势及经济增长率。近年来,我国 GDP 每年增速达到 9% 以上;同时,房地产开发投资也以 20% 左右的增幅持续增长,带动了相关产业的高速发展。但房地产业的投资与开发也存在一些问题^[3-4]。

(1) 住房价格过高

这几年我国商品房价格上涨幅度加大,超出普通居民的实际购买能力。目前,我国城镇居民的房价收入比(房价与年收入之比)平均高达 10 倍,大中城市的房价收入比则在 12 倍左右,部分地区甚至超过 13 倍,超过普通居民的实际承受能力;而发达国家的房价收入比一般为 3~6 倍。虽然我国是发展中国家,居民的人均收入较低,房价收入比应略高于发达国家,但过高的房价收入比已经成为房地产需求的制约因素。

房价过高的另一种体现是中心城市的中心地区商品房价格过高,价格上涨过快。中低收入家庭为了改善住房条件,只能到远离原居住地的郊区购房,而城市交通不畅几乎是中国所有大城市普遍