



经济学·管理学博士论著

产业组织视角下的中国 房地产市场研究

Study on

Real Estate Market of China in View of Industrial Organization

□ 何元斌/著



经济科学出版社
Economic Science Press



经济学·管理学博士论著

产业组织视角下的中国 房地产市场研究

Study on

Real Estate Market of China in View of Industrial Organization

□ 何元斌/著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

产业组织视角下的中国房地产市场研究 / 何元斌著.
—北京: 经济科学出版社, 2009. 5
(经济学·管理学博士论著)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 8161 - 7

I. 产… II. 何… III. 房地产 - 市场 - 研究 - 中国
IV. F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 064337 号

责任编辑: 杨 梅
责任校对: 张长松
版式设计: 代小卫
技术编辑: 董永亭

产业组织视角下的中国房地产市场研究

何元斌 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
总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

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

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

北京市京津彩印有限公司印装

880 × 1230 32 开 8.25 印张 200000 字

2009 年 5 月第 1 版 2009 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8161 - 7 定价: 18.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

摘 要

改革开放三十年来，随着经济持续、快速、稳定的发展，人民生活水平的不断提高，我国进入全面建设小康社会的新的历史时期。

作为我国国民经济的基础产业和支柱产业，我国房地产业经历了起步和探索—急速扩张—调整与恢复的发展历程，对中国经济保持持续增长起到了举足轻重的作用。随着房地产投资需求和消费需求的扩大，房地产业对经济增长的贡献率显著提高。“小康不小康，关键看住房”，人们的居住状况已成为小康社会一项十分重要的衡量指标。近年来，随着我国工业化、城市化进程的加快和城镇住房制度改革的不深入，居民住房消费的有效启动，以住宅为主的中国城市房地产业已逐步成为国民经济发展中的助推器和重要的经济增长点。

同时，由于房地产市场的地域性和垄断竞争、信息不对称、制度的缺陷以及市场主体行为的不规范，加之开发商之间形成的“合谋”，我国当前房地产市场运行中存在着诸如房价、市场供求结构、市场秩序以及住房保障等方面问题，成为社会各界广泛争论的焦点。

开发商盲目扩大开发规模，大量囤积土地，利用

政策、信息不对称、不透明，并通过虚假交易、虚假宣传等发布不实信息，误导市场消费预期，导致房地产供给的结构性失衡和土地资源利用效率低下；市场供给体系的不完善，供求结构性矛盾突出，在部分城市和地区的高档商品房投资增长过快而大量积压，而普通商品房和经济适用住房开发量不足，二手房房地产市场相对滞后，表现最突出的是北京、上海、广州等大城市，房地产价格上涨过快，高房价市场对普通消费者形成价格歧视，广大居民的有效需求得不到满足，居民住房购买力相对下降，房价与家庭年收入比偏高，住房保障体系还不完善，现行的廉租住房制度覆盖面较窄，保障率较低，经济适用住房作为政策性保障住房的作用还不明显，一些地方存在供应对象错位等问题。

另外，由于开发商的开发经营能力低下、企业规模偏小，中国房地产企业抗风险能力普遍偏弱、市场进一步创新能力差，并导致商品住宅价格稳定性较差。而且，我国目前的房地产业主要靠投资拉动为主，投资的效率还比较低，属于粗放型增长模式。

近些年来，房地产业的垄断与竞争、企业的规模经济、市场秩序的规范以及房地产业的社会、经济、环境效益等已成为房地产市场发展的关注焦点。因此，如何正确分析和评价房地产业与经济、社会以及资源等协调发展，并及时解决房地产市场中存在的问题，保证房地产市场的稳定、持续、健康发展将是我们所面临的重大课题。

本书从产业组织理论分析的角度，以“结构—行为—绩效”的分析范式为结构主线，通过对产业组织理论以及国内外对房地产市场的“市场结构—市场行为—市场绩效”理论研究的系统分析与评述，结合我国房地产市场的发展历程，分析我国当前房地产市场的现状和存在的一些突出问题。根据房地产市场的区位理论，对我国房地产市场的区域性、发展不平衡性、规模经济以及市场供求的非均衡性等市场的运行特征进行分析，并从产业组织理论的视角分析认为：我国的房地产市场是一个区域性很强、发展不平衡、具有一

定的规模经济性以及市场供求非均衡性特点,并存在一定进入壁垒的垄断竞争市场,而且市场垄断也是造成房地产市场价格扭曲的重要因素之一。另外,从资本投入量、沉淀成本、规模经济、人为因素以及政府管制政策等角度,对我国房地产市场的进入壁垒进行分析,认为我国房地产市场进入壁垒主要来自政府的产业管制政策、土地市场机制和交易规则、房地产商品开发的广告、产品差异化、定价和销售策略等。

对我国当前不完全市场竞争条件下房地产业的 market 行为及市场绩效进行理论研究和实证分析是我们当前研究的重点。

本书利用博弈论、可竞争市场理论、信息经济学等分析工具,通过逻辑推理的规范分析方法,针对在土地交易市场、房地产开发建设市场和房地产消费市场中各主要参与者的 market 行为进行利益博弈的系统分析,为政府对房地产市场中土地出让的制度设计、市场秩序的规制以及保持房地产市场的健康、有序发展提供相应的政策依据;为房地产开发商把握市场运行规律,在市场开发经营过程中做出理性的战略决策提供一些建设性意见;也希望能帮助广大消费者对房地产市场有个更为全面的认识,以便保持理性的消费和投资决策。

第一,通过对在不完全竞争条件下房地产开发商之间的开发规模和价格的博弈分析,得出开发商获取垄断利润的长期策略:一是降低边际成本;二是通过开发产品的异质性(技术创新、产品质量、广告宣传、售后服务等方面),打造自己的品牌,提升在房地产开发中的核心竞争力,以保持自己在竞争中的优势地位;三是在寡头市场中,当房地产产品的差异性较小和开发商的边际成本相同时,开发商可以通过价格合谋获取高额的垄断利润。

第二,用线性价格策略的静态贝叶斯博弈分析房地产开发商与消费者在市场交易过程中的博弈行为和交易效率,认为在我国当前房地产市场的非均衡供求状态中,即使消费者对房地产商品的估价高于开发商的估价,交易也不一定发生。这就是由于在博弈模型设

计中假设信息不对称、交易双方符合各自利益最大化选择的理性原则，而导致的交易效率损失，这也就是空置率存在的必然性。另外，由于房地产市场中购房投机者和实际消费者的交易目的不同，使得消费者和投机投资者之间的价格博弈也是导致高房价的因素之一。

第三，对地方政府与房地产开发商在土地交易市场的博弈分析，从一级土地市场的运行机制、市场交易规则、土地储备制度以及政府的合理规划与科学布局等方面提出土地市场交易制度的设计和改进建议。

第四，从房地产开发的重复博弈过程分析可知，理智的开发商在追求利润最大化时认识到进行价格合谋将是一种更为理性的战略选择。从合谋的市场收益非帕累托最优和开发商的自身利益驱动、房地产产品的差异化对合谋稳定性的弱化、合谋的预期所得是否大于违背合谋的预期惩罚、达成与维持合谋协议成本的高低以及市场信息的不完全和不对称等角度分析开发商合谋策略的稳定性。同时，从房地产开发企业的差异化战略、成本策略和广告行为等方面来分析房地产开发商的长期策略。

产业的市场绩效不仅包含市场中企业的获利能力、利润的高低等经济价值，还必须包括产业与经济、社会、环境等协调发展的综合效益。因此，对于房地产业的市场绩效分析，我们可以从微观层面和宏观层面两个视角通过构建绩效的指标评价体系，对我国的房地产业的市场绩效进行实证分析与评价：

一方面，房地产企业是构成房地产市场的主体之一。因此，对于房地产业微观层面的市场绩效评价，应从投资者和经营者的角度出发，实现企业价值最大化的目标为前提，分析某一区域内行业的微观市场主体（企业）的投入产出效率、企业经营管理的效率、获利能力、技术进步等资源配置效率方面的微观市场绩效分析。

另一方面，随着环境、资源和社会等问题开始涌现，城市可

持续发展问题亦日益为人们所重视。作为经济、社会运行和发展的驱动系统,房地产市场中的土地资源开发规模与利用效率的矛盾、供给的结构性失衡导致空置大量商品房的积压、部分城市和地区的房地产价格上涨过快使得广大居民住房购买力相对下降等问题成为社会各界关注的焦点。我们以系统自组织论中的耗散结构理论、协同学、和谐理论以及城市可持续发展理论为基础,通过引入系统发展的协调度概念和对房地产业与国民经济、社会以及资源等系统的协调度分析,构建房地产业与经济、社会 and 资源的协调、可持续发展模型和各系统的指标评价体系,从房地产业与经济、社会、资源等系统的协调发展来评价房地产业的宏观市场绩效。

通过对近几年来我国房地产调控政策的评析,使我们正确认识当前我国房地产市场的发展状况,在“坚持以人为本,全面、协调、可持续的发展,促进经济社会和人的全面发展”科学发展观的指导下,以实现房地产业与经济发展、社会全面进步、资源可持续为我国房地产市场发展的长远目标,为政府从房地产市场体系的建设、社会保障和公共服务体系建设两个层面保持房地产市场的健康、有序发展提供相应的产业组织政策建议。

房地产市场体系建设方面:首先,通过继续改善宏观调控政策,维护和提高房地产市场的有效竞争性,继续规范和完善土地交易市场,改善房地产市场的供给结构,优化房地产市场存量资源的配置,充分发挥房地产市场在资源配置中的基础性作用;其次,完善房地产市场的相关法律法规体系,使房地产市场有法可循,依法运行;最后,加强房地产企业的市场行为规制,维护正常的房地产市场环境,在市场经济条件下,通过优化组合,提高房地产企业的整体开发经营能力、抵御市场风险能力和核心竞争力。

社会保障和公共服务体系建设方面:首先,推进政府职能的转变,正确处理好市场机制与政府调控的关系,健全住房保障体系,完善政府的公共服务职能;其次,加强房地产市场信息服务

系统的建设，保证政府和市场的信息畅通；最后，科学规划与布局，促进房地产市场与经济、社会、资源等协调、持续、健康发展。

在政策的实施过程中，既要把握房地产市场总体的运行状况，又要切实着力解决诸如房价上涨过快、商品房空置面积居高不下、局部地区房地产投资增长过快以及供求的结构性矛盾等突出问题。

序

在我国的经济转型和社会主义市场经济建设过程中，随着工业化、城市化进程的加快和城镇住房制度改革的不深入，作为国民经济的基础性产业和支柱产业，我国的房地产业已成为国民经济发展中的助推器和主要的经济增长点，它对改善广大城市居民的居住条件，增加就业，促进产业结构的调整优化和经济社会的全面发展起着举足轻重的作用。

同时，由于房地产市场的地域性和垄断竞争、信息不对称、制度的缺陷、市场秩序不规范以及住房保障体系的不完善等，使得房价上涨过快、市场供给的结构性失衡、市场主体行为的不规范和土地资源配置效率的低下一直是我国当前房地产市场运行中社会各界广泛争论的焦点。另外，房地产业以投资拉动为主的粗放型增长模式，也构成我国房地产市场的稳定、持续、健康发展的瓶颈。

居民住宅消费水平是全面建设小康社会的重要内容之一，“广厦千万间，人人有房住”成了政府和广大居民所关心的民生大计。《关于政府参与投资建设经济适用房和廉租房的建议》被纳入 2007 年全国政协会议的“1 号提案”。可见，房地产业与经济发展、社会全面进步、资源可持续是促进经济、社会与人的

全面发展和构建社会主义和谐社会的关键所在。因此,对我国房地产市场发展的理论前沿和实践的认识与把握,对于解释房地产市场现象,揭示房地产市场运行的特征和内在规律,以及对制度的设计和产业政策的调整均有深远的指导意义。

何元斌博士经过几年的持续探索和深入研究,在学科的交叉领域中选取产业组织理论的分析视角,以“结构—行为—绩效”的分析范式,并把我国当前不完全市场竞争条件下房地产业的 market 行为及市场绩效作为研究重点,运用产业组织理论对我国房地产市场的系统分析做了深入而有益的探索,其选题具有较高的理论价值和实践意义。

本书在理论方法和结构体系上均有较大的创新和突破。首先,从产业组织的视角,对我国房地产市场做全面、系统的分析。在理论研究方面,拓宽了房地产业的市场绩效评价,提出房地产业市场绩效的两层次分析模式新思路,并构建相应的指标评价体系;其次,利用博弈论、信息经济学等分析工具,对土地交易市场、房地产开发建设市场和房地产消费市场中各主要参与者的市场行为进行系统分析,为政府对房地产市场分析和制度设计与选择提供一些思路;第三,应用多目标优化的数据包络分析(DEA)方法对房地产市场微观主体的经营绩效进行定量分析;并引入系统自组织论中的耗散结构理论、协同学理论和思想,通过构建系统协调度模型分析评价房地产业—经济—社会—资源等协调、持续、健康发展的关系;最后,从房地产市场体系建设和社会保障体系建设两个层面,集中分析阐述我国房地产市场发展的产业组织政策,并提出一些建设性的目标对策。

本书是在何元斌的博士论文《产业组织视角下的中国房地产市场研究》的基础上,经过修改、补充和完善而成的。它是作者三年耕研不辍、积学薄发的辛勤结晶,论文得到了评阅专家和答辩委员会的好评。

作为他的博士生导师,在作品付梓出版之际,借此书序,首先

表示衷心的祝贺！学术研究贵在持之以恒的毅力和求实创新的精神，也希望作者在今后的工作和学习中，百尺竿头，更进一步，不断地取得新的成果。

中国人民大学



2008年8月

目 录

Contents



第1章 导论 / 1

- 1.1 研究背景及问题的提出 / 1
- 1.2 研究的目的和意义 / 3
- 1.3 研究内容和研究方法 / 4
 - 1.3.1 本书的技术路线和结构框架 / 4
 - 1.3.2 本书的主要研究内容 / 6
 - 1.3.3 研究方法 / 8
- 1.4 本书的创新点和难点 / 9



第2章 国内外的研究现状与发展：文献综述 / 10

- 2.1 国外的研究概况 / 10
 - 2.1.1 国外对产业组织理论的研究 / 10
 - 2.1.2 国外对房地产市场的研究 / 17
- 2.2 国内的研究概况 / 19

- 2.2.1 国内产业组织理论的研究 / 19
- 2.2.2 国内对房地产业的理论研究 / 22



第3章 产业定位和我国房地产市场的发展历程 / 34

- 3.1 房地产和房地产业的定位 / 34
 - 3.1.1 房地产和房地产业 / 34
 - 3.1.2 房地产业的产业定位 / 43
 - 3.1.3 房地产业的虚拟特性 / 49
- 3.2 房地产市场运行体系的基本框架 / 52
 - 3.2.1 房地产市场的界定 / 52
 - 3.2.2 房地产市场运行结构体系 / 53
- 3.3 我国房地产市场的发展历程 / 55
 - 3.3.1 改革开放前的中国房地产市场 / 56
 - 3.3.2 改革开放后的中国房地产市场 / 56
- 3.4 小结 / 63



第4章 我国房地产市场的运行特征和市场结构分析 / 65

- 4.1 房地产市场的运行特征 / 65
 - 4.1.1 区域性——房地产市场的区位理论分析 / 66
 - 4.1.2 房地产市场区域发展的不平衡性 / 71
 - 4.1.3 房地产市场的供求特征分析 / 74
- 4.2 我国房地产业的 market 结构分析 / 79
 - 4.2.1 市场结构分析的视角 / 80
 - 4.2.2 我国房地产业规模经济的分析 / 85
 - 4.2.3 我国房地产市场的进入壁垒分析 / 90
- 4.3 小结 / 98



第5章 房地产市场参与者的行为分析 / 100

- 5.1 市场行为的分析 / 100
- 5.2 房地产企业间的行为博弈分析 / 102
 - 5.2.1 开发商在不完全竞争条件下开发规模的博弈分析 / 103
 - 5.2.2 开发商在不完全竞争条件下的价格博弈分析 / 111
 - 5.2.3 垄断竞争条件下开发商的空间区位竞争模式 / 115
- 5.3 房地产企业与消费者在市场交易中的博弈分析 / 121
 - 5.3.1 房地产企业与消费者的交易模型分析 / 122
 - 5.3.2 交易的效率分析 / 123
 - 5.3.3 空置率的必然性和控制的必要性 / 124
- 5.4 房地产企业与政府的博弈分析 / 132
 - 5.4.1 地方政府与房地产开发商在土地交易市场的博弈 / 132
 - 5.4.2 招投标博弈模型分析与讨论 / 136
 - 5.4.3 土地市场交易制度的设计 / 138
- 5.5 我国房地产企业的开发经营战略选择 / 143
 - 5.5.1 房地产企业的开发规模和价格竞争与合谋 / 143
 - 5.5.2 房地产企业的差异化战略（区位、品种、质量、服务） / 148
 - 5.5.3 房地产开发企业的成本策略 / 154
 - 5.5.4 房地产企业的广告行为 / 157
- 5.6 小结 / 160



第6章 我国房地产业的市场绩效分析 / 162

- 6.1 市场绩效的基本内涵 / 162
- 6.2 房地产业微观市场绩效的评价 / 163
 - 6.2.1 房地产企业的市场运营绩效评价方法 / 164
 - 6.2.2 数据包络分析（DEA）模型的评价方法 / 167

- 6.2.3 微观市场绩效的指标体系设计与构建 / 173
- 6.2.4 房地产上市公司市场绩效的实证分析 / 177
- 6.3 房地产业宏观市场绩效的分析与评价 / 184
 - 6.3.1 房地产业与经济、社会协调发展的分析与评价 / 185
 - 6.3.2 宏观绩效评价方法和协调度模型的构建 / 191
 - 6.3.3 我国房地产业与经济、社会协调发展指标评价体系的构建 / 197
 - 6.3.4 我国房地产业与经济、社会协调发展的实证分析 / 201
- 6.4 小结 / 210



第7章 我国房地产市场发展的组织政策建议 / 212

- 7.1 全书的总结 / 212
- 7.2 我国房地产市场发展的组织政策建议 / 216
 - 7.2.1 近几年来房地产调控政策的评析 / 216
 - 7.2.2 正确把握我国房地产业的组织政策目标 / 219
 - 7.2.3 我国房地产市场体系建设的对策 / 220
 - 7.2.4 社会保障和公共服务体系的建设 / 224
- 7.3 有待于进一步研究的问题 / 228

主要参考文献 / 230

后记 / 244

图表目录

1. 图目录

- 图 1-1 本书研究内容的技术路线和结构框架 / 5
- 图 3-1 房地产、房产、地产和不动产的关系 / 36
- 图 3-2 房地产市场运行的结构体系 / 55
- 图 3-3 1986~2006 年 GDP、全社会固定资产投资与房地产开发投资的增长趋势 / 59
- 图 4-1 区域市场价格需求弹性差异 / 70
- 图 4-2 2005 年 1~12 月全国东、中、西部房地产开发投资额分布 / 72
- 图 4-3 2003~2005 年全国房地产开发资金的构成比例 / 95
- 图 5-1 市场竞争中企业的短期行为和长期行为 / 102
- 图 5-2 房地产市场中各行为主体的相互博弈分析结构框架 / 103
- 图 5-3 双寡头市场中古诺和斯塔克博格的均衡点比较 / 110
- 图 5-4 房地产开发商在产量和价格竞争的博弈模型 / 115
- 图 5-5 豪泰林的“线性城市”模型 / 116
- 图 5-6 n 个开发商等距离分布 / 119
- 图 5-7 开发商的相邻竞争者分布 / 119
- 图 5-8 交易双方的线性策略均衡的交易区域 / 124
- 图 5-9 1998~2005 年全国房地产投资额增长率与商品房空置率曲线 / 129
- 图 5-10 政府与房地产开发商在土地交易的博弈模型 / 135
- 图 5-11 1997~2006 年全国房地产市场中开发和购置土地的情况对比 / 139
- 图 5-12 房地产开发企业在市场竞争中的开发经营战略选择 / 144