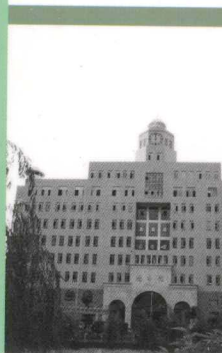




高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



转型期中国住宅产业 组织发展研究

罗刚强/著

Research on China's Housing Industry
Organizations Based on the Framework of
Structure-Conduct-Performance

光明日报出版社



高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

013069191

F299.233

53



汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



转型期中国住宅产业 组织发展研究

罗刚强/著

Research on China's Housing Industry
Organizations Based on the Framework of
Structure-Conduct-Performance



北航

C1676358

光明日报出版社

F299.233

53

图书在版编目 (CIP) 数据

转型期中国住宅产业组织发展研究 / 罗刚强著. -- 北京:
光明日报出版社, 2013. 4

(高校社科文库)

ISBN 978-7-5112-4122-1

I. ①转… II. ①罗… III. ①房地产业—产业组织—研究
—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 048026 号

转型期中国住宅产业组织发展研究

著 者: 罗刚强 著

责任编辑: 朱 然

责任校对: 邓永飞

封面设计: 小宝工作室

责任印制: 曹 净

出版发行: 光明日报出版社

地 址: 北京市东城区珠市口东大街 5 号, 100062

电 话: 010-67019571 (咨询), 67078870 (发行), 67078235 (邮购)

传 真: 010-67078227, 67078255

网 址: <http://book.gmw.cn>

E-mail: gmcbs@gmw.cn zhuranmuc@gmw.cn

法律顾问: 北京天驰洪范律师事务所徐波律师

印 刷: 北京楠萍印刷有限公司

装 订: 北京楠萍印刷有限公司

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社联系调换

开 本: 690×975 1/16

字 数: 296 千字

印 张: 16.5

版 次: 2013 年 7 月第 1 版

印 次: 2013 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5112-4122-1

定 价: 43.30 元

版权所有 翻印必究

海南工商职业学院科研精品工程项目
学术著作类专项



前 言

本书以中国住宅产业组织为研究对象,采用理论分析与实证研究、定性分析与定量研究相结合等研究方法,综合应用产业组织理论、管理学、经济学、系统论、博弈论与信息经济学等领域的先进理论,系统地研究了转轨背景下我国住宅产业的市场结构、市场行为、市场绩效及产业组织政策等理论、实践和政策问题。本书的主要研究过程、观点和结论如下:

第一,从住宅产业组织问题的研究背景出发,对国内外住宅产业组织研究的历史与现状进行了系统梳理和归纳总结,形成对当前住宅产业研究重点领域的总体认识,并在此基础上构建了基于SCP范式的中国住宅产业组织研究总体框架。

第二,对我国住宅产业市场结构的主要影响因素——市场集中度、市场壁垒、产品差异化及规模经济进行了深入分析。基于全国、区域和城市三个层面的集中度测算结果表明,住宅产业的市场结构是区域性的近似寡头垄断。在向垄断竞争转型过程中,我国住宅产业市场中存在着低进入壁垒与高退出壁垒,住宅产品同质化现象较为普遍,我国住宅产业具有一定的规模经济,但并不显著。

第三,结合我国住宅产业运行体系的特征,构建了基于住宅开发与经营过程的市场行为分析框架。通过分析发现,在行政性垄断“价高者得”的土地交易市场中,寡头开发商的土地竞价和土地储备等价格竞争行为导致用地资源集中型垄断和地价攀升;在住宅产品开发市场中,开发商主要实施住宅产品空间区位竞争、开发规模竞争和产品差异化等行为以增强区域市场内的垄断势力;在住宅商品交易市场中,开发商主要采取住宅商品垄断定价、差别定价、搭售与捆售、虚假广告等垄断与非价格竞争行为恶意抬高房价以获取更高的垄断利润。

第四,基于微观、中观和宏观三维视角构建了住宅产业市场绩效分析与评



价基本框架。在微观层面,从投入和产出的角度对上市住宅开发企业的经营效率进行了分析和评价;在中观层面,从住宅市场运行有效性角度(有效供求非均衡程度和住宅价格泡沫程度)对住宅市场运行效率进行了评价;在宏观层面,从复合系统协调的角度对区域住宅产业-社会-经济-资源(HSER)复合系统的协调性进行了综合评价。实证分析结果表明,我国住宅产业的企业经营效率、市场有效性和产业综合绩效较低。

最后,回顾、分析和总结了住宅市场化以来我国政府对住宅产业实施宏观调控的效果及经验教训,提出了促进住宅产业良性发展的产业组织政策目标与建议。

罗刚强



CONTENTS 目录

绪论 / 1

第一章 住宅产业组织概述 / 21

第一节 产业组织理论在国外的萌芽、形成、发展与创新 / 21

第二节 产业组织理论在我国的起步、引进、发展与创新 / 27

第三节 住宅产业组织概述 / 29

第四节 中国住宅产业组织的制度变迁 / 42

第二章 中国住宅产业的市场结构 / 53

第一节 住宅产业组织研究的起点——市场结构 / 53

第二节 中国住宅产业的市场集中度 / 54

第三节 中国住宅产业的进入壁垒 / 67

第四节 中国住宅产业的退出壁垒 / 73

第五节 中国住宅产业的产品差异化 / 77

第六节 中国住宅产业的规模经济 / 83

第三章 中国住宅产业的市场行为 / 94

第一节 我国住宅产业中市场行为的概述 / 94



第二节	住宅用地交易市场中开发商的市场行为	/ 97
第三节	住宅产品开发市场中开发商的市场行为	/ 120
第四节	住宅商品交易市场中开发商的市场行为	/ 140
第四章	中国住宅产业的市场绩效	/ 162
第一节	住宅产业组织研究的难点——市场绩效	/ 162
第二节	基于 DEA 模型的中国住宅产业微观市场绩效评价	/ 164
第三节	基于市场运行状态及效应的中国住宅产业中观市场绩效评价	/ 182
第四节	基于复合系统协调模型的中国住宅产业宏观绩效评价	/ 212
第五章	促进中国住宅产业良性发展的产业组织政策研究	/ 229
第一节	1998 ~ 2008 年中国住宅产业宏观调控政策的回顾与效果评述	/ 229
第二节	促进中国住宅产业良性发展的产业组织政策目标与对策建议	/ 232
第六章	结论与展望	/ 240
参考文献		/ 246
后记		/ 255



绪 论

自1998年住房市场化以来,住宅产业迅猛发展,已经从一个新的经济增长点逐渐成长为我国国民经济体系中基础而又极为重要的行业。近十几年来,我国住宅产业市场已经形成高度繁荣发展的格局,但透过宏观层面表现出的繁荣发展之浮华,需要深刻地认识到,中国住宅产业在产业组织层面上实际已经集聚了较多的问题与矛盾。理论和实践的发展迫切需要在当前对中国住宅产业的产业组织问题进行深入的研究。本章主要讨论研究背景与拟研究的问题,研究意义和价值,国内外相关研究的进展,研究的思路、方法、技术路线、主要内容以及研究的着重点和可能的创新之处,在此基础上勾勒出本书的基本研究框架。

一、研究的背景与问题的提出

(一) 研究的背景

住宅是人类社会必需的生产性、生活性、享受性和发展性基本要素,在一定程度上也是衡量一国国民经济、社会发展和人民生活水平的重要标志。住宅产业具有市场需求大、产业关联性强以及资本密集、技术密集和人才密集等特征,对拉动我国国民经济增长、提高人民居住水平、扩大社会就业等诸多方面发挥了积极的促进作用。与此同时,伴随着中国经济持续快速增长、城镇居民收入大幅提高、城市化进程快速推进、城镇住房制度改革和土地使用制度改革不断深入,我国住宅产业和住宅市场得以迅猛发展。

1. 住宅产业在我国国民经济快速增长和社会和谐发展中占有重要的地位

从总体上而言,住宅产业已经成为我国国民经济和社会发展的基础性、先导性和支柱性产业,主要体现在以下方面:

(1) 住宅产业的基础性产业地位。一方面,住宅作为社会经济活动的基本要素和居民生活消费的物质载体,在满足人民居住、生活和生产需要的同



时,也构成了整个国民财富组成的重要内容;另一方面,住宅产业以住宅的开发、经营、管理与服务等为主要内容,与其紧密相关的一系列社会经济活动贯穿于生产、流通、分配和消费过程的诸多基本环节^[1]。实践表明,城市人口素质的提高、社会的和谐进步以及城市经济增长都是以住宅产业发展为依托的,住宅产业已经成为我国国民经济和社会发展中不可或缺的基础产业之一。

(2) 住宅产业的先导性产业地位。城市建设的一般规律是住宅的投资、开发和经营活动先行,从而提供城市居民安居乐业的基本物质载体和空间条件。我国正处于城市建设蓬勃兴起和城市化快速推进的关键时期,住宅产业具备得天独厚的有利条件和历史性机遇,在促使城市面貌日新月异的同时极大地促进了我国国民经济的高速增长,其先导性产业地位得以充分显现。

(3) 住宅产业的支柱性产业地位。住宅产业的产业链长、产业关联性强和产业波及效应广,与第一、二、三产业的发展具有高度的关联性,可以带动一系列相关产业的发展,对于我国国民经济持续稳定快速的增長有举足轻重的影响。从敏感度系数、影响力系数以及产业增加值占 GDP 的比重等主要指标数据来看,我国住宅产业在国民经济各产业部门中处于较高的水平,基本达到了罗斯托支柱产业标准的要求,已经显示出支柱产业的鲜明特征^[2]。

2. 住宅产业在我国国民经济快速增长和社会和谐发展中具有重要的作用

住宅产业因其所具有的基础性、先导性和支柱性的产业地位,在我国国民经济快速增长和社会和谐发展中发挥着极为重要的作用,主要体现在以下方面:

(1) 住宅产业有力地带动了我国国民经济相关产业的发展。住宅产业在运行和发展中具有产业链长、产业关联度大的特点,影响波及较多的关联性产业。在我国国民经济产业体系中,住宅产业能直接或间接地引导和影响的产业部门数达到 50 多个。按照住宅产业的关联性特征分类,其后向关联产业包括钢材、电力、水泥、木材加工、玻璃、塑料制品、建材、化工和建筑机械等;其前向关联产业包括纺织、装饰、厨房设备、卫生设备和金融保险等;其侧向关联产业包括家电、家具、汽车、交通运输、城市公用设施、商业网点和文化教育等。据我国有关专家初步测算,每投入 100 元的住房资金可以创造相关产业 170-220 元的需求;每销售 100 元的住宅可以带动 130-150 元的其他商品销售。住宅产业增加值每提高 1 个百分点,可以使相关产业的增加值提高 1.5 到 2 个百分点左右,对 GDP 增长的贡献率较大^[3]。

(2) 住宅产业有力地推动了我国城市现代化建设。城市建设是我国现代



化建设中的重要内容,而要发挥现代城市的经济、政治、文化中心等综合功能,首先必须进行城市开发。我国现代城市建设基本采用了以住宅和房地产开发为先导的模式,其作用体现为:一方面,基于以城市土地和房屋建筑物等整体规划为重点的现代城市开发建设,有效推动了我国现代城市功能形态科学合理布局;另一方面,基于以城市土地、住宅与房地产为重点的现代城市经营,有效促进了我国城市土地资源的合理配置、结构优化和利用效率,也有助于城市产业布局的优化。实践表明,住宅产业有力地推动了我国城市现代化建设的

(3) 住宅产业有助于国家(地区)财政收入增加与社会财富创造。住宅产业发展对国家财政收入增加与社会财富创造的作用主要体现在两个方面:第一,住宅产业发展能直接和间接地为国家(地区)增加大量的财政税收收入来源,包括产业自身发展所产生的各项税费、土地使用权出让金和利润等;以及住宅产业带动其他关联产业发展所产生的大量税收和利润等。第二,住宅产业发展过程中能提高土地资源配置效率和实现土地保值增值,从而创造大量土地资产收益。实践证明,住宅产业通过多种渠道所提供的税费已经成为国家(地区)财政收入来源的重要组成部分,也为加快城市基础设施建设和旧城区改造积累了大量资金。

(4) 住宅产业有助于拉动内需和优化消费结构。由于住宅具有投资和消费的双重特性,住宅产业发展能有效拉动与住宅投资、消费相关的国内需求。从我国实际情况来看,住宅产业投资不仅是我国固定资产投资中的重要组成部分,而且能够有效带动相关产业投资。住宅消费在我国已经成为消费热点,住房消费支出占城镇居民家庭消费支出的比重趋于上升。城镇居民家庭(个人)消费资金得到合理引导,在增加住宅消费的同时也使得消费结构不断优化。因此,住宅产业发展能有效发挥扩大投资需求和消费需求、促进消费结构合理化的重要作用。

(5) 住宅产业有助于就业渠道拓展、城市居民居住环境改善与人力资源素质提升。第一,住宅产业具有技术集聚与人才密集的特点,可以为建筑、设计、房地产、法律、营销、评估、物业管理等较多专业门类的人才提供大量的就业机会,同时也吸纳了大量的农民工,促进了农村劳动力的有效流动与就业。第二,住宅产业发展可以大力促进住宅建设,为城市居民提供数量更多、品质更佳、环境更优的住房,不断满足其日益增长的多样化居住需求。第三,和谐人居是我国现代社区居住的基本模式,也是我国城市居民人力资源素质提



升的重要途径。住宅功能的充分发挥,可以改善城市居民的居住环境状况,促使其人力资源素质得以全面提升^[4]。

实践证明,伴随着城镇住房制度改革、土地使用制度改革的持续深入和住宅市场化的快速发展,住宅产业已经成长为我国国民经济和社会发展的基础性、先导性和支柱性产业,是推动我国经济增长和社会和谐发展的强大动力。根据国外住宅产业的发展经验和普遍规律,结合城镇居民人均 GDP 指标大小和恩格尔系数水平,可以判断我国住宅产业当前已经进入快速发展的关键时期。

(二) 问题的提出

1998 年以来,我国住宅产业的发展速度明显加快,住宅市场出现了高度繁荣的景象。据中国统计年鉴及有关资料数据显示,1998-2008 年,我国城镇住宅投资总规模由 4310.8 亿元上升为 26516.0 亿元,总量增长了 5.15 倍,城镇住宅投资占 GDP 的比重在 5.11%-8.82% 之间,且在 2005 年以来的连续 4 年中分别高达 7.00%、7.69%、8.25% 和 8.82%。

对近年来中国住宅产业市场整体发展形势的判断,理论界、实业界和政府部门持有不同观点,但可以看到了的一个明显事实是:自 2003 年以来,许多城市的住宅投资规模不断扩大,住宅销售面积迅速增加,住宅销售价格逐年攀高,住宅供给结构性矛盾突出,在很大程度上影响了住宅产业的良性发展以及国民经济的正常运行。

中国住宅产业的产业组织仍存在很多不合理之处,产业市场化转型过程中受到来自土地供给、购房需求、住宅价格、政府调控等各种复杂因素不断变动的巨大影响,存在的问题集中体现在两大方面,即产业发展过程中的市场失灵和政府失灵:

1. 市场失灵——中国住宅市场的“三高”现象——高房价、高利润与高空置

自 2004 年以来,全国大中型城市住宅价格普遍大幅上涨,许多城市住宅价格的上涨速度大大超过城市经济(GDP 增幅)和居民可支配收入的增长速度,已经失去了经济基本面的动力支撑。表 1 的数据表明,以 90 平方米的住宅建筑面积计算,2006-2008 年 19 个主要城市(包括 4 大直辖市和 15 个副省级城市)的房价收入比的年均值分别高达 10.6、10.2、10.0,而国际公认的合理水平应该保持在 3-6 倍,除重庆外中国其他 18 个主要城市的房价收入比已经明显超过了这个标准,房价收入比极其不合理。



表1 2006-2008年19个大中城市的房价收入比

城市	人均可支配收入 (元)			商品住宅平均价格 (元/m ²)			房价收入比		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
北京	15638	17653	19978	667	7380	8730	12.9	12.7	13.3
上海	16683	18645	20668	6635	7839	7589	12.0	12.8	11.2
天津	11467	12639	14283	4108	4509	5782	10.8	10.8	12.4
重庆	9221	10244	11570	2039	2134	2011	6.7	6.3	5.3
沈阳	8924	10098	11651	3768	3495	3621	12.8	10.5	9.5
大连	10378	11994	13350	4767	4989	5865	13.9	12.6	13.4
长春	8900	10065	11358	2810	2810	3033	9.5	8.5	8.1
哈尔滨	5940	10065	11231	2328	2737	3222	7.9	8.3	8.8
南京	11602	14998	17538	5357	5410	5464	13.9	11.0	9.5
杭州	14565	16601	19027	4983	5438	6364	10.3	10.0	10.2
宁波	15882	17408	19674	5785	6694	7415	11.0	11.7	11.5
厦门	14443	16403	18513	4040	4578	5964	8.4	8.5	9.8
济南	10798	12310	15340	3878	3784	3821	10.8	9.3	7.6
青岛	11089	10561	15328	4726	5063	5292	12.9	14.6	10.5
武汉	9564	10850	12360	3076	3141	4569	9.7	8.8	11.3
广州	16884	18287	19857	5489	5919	6387	9.8	9.8	9.8
深圳	27596	21494	22567	7598	5382	6660	8.3	7.6	9.0
成都	10394	1359	12789	3332	4154	4286	9.7	11.1	10.2
西安	8544	9628	10905	2804	2839	2965	9.9	9.0	8.3
平均	12711	13753	15683	4433	4647	5213	10.6	10.2	10.0

来源：根据2006-2008年各城市《国民经济和社会发展统计公报》数据整理。

作为住宅消费主体的中低收入群体的住房问题随着房价的持续攀升日益凸显，尤其是在一些大中城市，中低收入群体的住房支付能力与房价之间的差距呈逐步扩大的趋势，其购房压力也越来越大。房价的暴涨，已经引起了举国震撼！

中国住房制度改革的目标主要是实现住房的商品化、货币化和社会化，建立和完善多层次的城镇基本住房供应体系，以满足各层次收入群体对住房的需求。但在我国一些城市长期存在住宅供给结构不合理现象，比如面向高收入群体的高档豪华大户型住宅供给相对过剩，而面向普通百姓，尤其是针对中低收入



入群体的小户型、低价位商品住宅的供给比例偏低；商品住宅与经济适用住房的比例不当，由于两类住宅的利润空间不同，开发商偏重于开发商品住宅而对经济适用住房普遍缺乏热情，有的竟以开发经济适用房为名而实际开发建筑面积偏大的住宅，甚至创造出超过 200 平方米的“豪华经济适用房”^[5]！

由于房价过高使许多城市房价收入比偏高，居民的支付能力有限，而另一方面，开发商置购房者需求的硬约束于不顾，宁愿空置也不降价，致使广大百姓“望房兴叹”。我国商品住宅空置率自 1999 年以来迅速增长，1999-2008 年间全国商品住宅空置率年平均为 16%，远远超出了国际通行的合理空置率标准（保持在 3-10%）。根据国家统计局有关专家的建议，我国商品住宅空置率的合理水平应保持在 5%-14% 之间，在 14%-20% 之间则处于空置危险区^[6]。显然，中国住宅空置率过高并处于危险区之内已经成为不争的事实。

房价的刚性上涨、供给结构不合理、商品住宅高空置率已经成为中国住宅产业的一个显著特征，供求关系对住宅价格的作用机制已经基本失效。当然，造成以上结果的影响因素较多，如有经济快速发展条件下的投资冲动行为、有利益驱动下的投机行为、有住房消费观念的陈旧或者有深层次的制度性障碍等等。但是，高房价、高利润与高空置悖论的背后所折射出的住宅市场失灵却是亟待解决的关键问题之一。

2. 政府失灵——中国住宅产业发展根源性资源的政府行政性垄断

中国住宅产业起步晚、市场化改革时间短，而住宅产业固有的特性如土地资源供给的极度缺乏弹性、住宅开发和居民消费对金融支持的高度依赖性等构成了对产业发展的先天性制约，产业发展的两大根源性资源地根、银根在土地有偿使用转型期和国有商业银行改制以前和过渡期又恰好都掌握在政府手中。

中国住宅产业及市场的渐进式演进表现在市场主体利益博弈的生成方面，就是由计划经济体制下单一的城市政府“包办主体”（土地要素和金融要素自给者、住宅开发建设者、住宅分配者和管理者）逐渐演化为市场经济体制下包括城市政府、住宅开发商、购房居民和商业银行等多方利益主体的利益制衡格局。在这个总体格局下，显见的事实是政府参与了市场并从中获取了巨额收益。由于计划经济时期政府指导和管理经济的惯性，使得政府在土地资源和金融资源配置中滥用手中的权力，导致严重的行政性垄断、寻租性腐败和资源配置低效。另一方面，政府没有处理好与市场的关系，垄断土地市场抬高地价，任由开发商制定高房价而坐收高额土地收益和房地产税收，广大居民处于绝对被动地位。政府扮演了在干预市场中参与市场、既当运动员又当裁判的双重角



色,造成了干预的缺位、干预失当和过度干预。由于住宅产业市场具有典型的区域特性,而住宅自身也具有局部的垄断特征,政府和开发商构成了住宅产业市场供给的垄断方。垄断是高额利润的根本来源,政府和开发商垄断的最终结果显然是购房居民利益的损失。因此,中国住宅产业发展根源性资源的供给与需求的市场化实质上面临着巨大的制度性约束。

中国住宅产业发展中存在着严重的市场和政府的双重失灵,已经成为社会关注的焦点问题。因此,在中国经济转轨背景下对住宅产业的产业组织问题进行深入分析,准确把握住宅产业的市场结构、市场行为和市场绩效,就显得十分必要和具有较为丰富的理论和实践意义。本书通过运用产业组织理论的 SCP 范式对我国住宅产业及市场进行研究,在积极借鉴国外先进经验的基础上,结合我国住宅产业的实际现状和国情特征,提出相应的产业组织政策建议,以促进我国住宅产业的良性发展。

二、研究的意义与价值

(一) 研究的理论意义与学术价值

从产业组织理论角度研究中国住宅产业的市场结构、市场行为、市场绩效及产业组织政策的重要理论意义与学术价值主要体现在以下方面:

1. 基于 SCP 范式探索构建住宅产业良性发展的理论基础分析框架。迄今为止,国外许多学者从多种角度对住宅产业市场进行了长期的研究,总体来看这些研究成果还较为零散而缺乏系统性,研究问题的实质性指向也缺乏应有的针对性。一方面,由于住宅产业发展问题具有高度的复杂性,仅从住宅供给、住宅需求、住宅金融、政府调控等单一角度对产业发展问题进行研究还显得不够系统;另一方面,随着我国工业化、城市化、构建和谐社会的深入推进,住房保障与住宅市场化、住房短缺与资源节约、市场主体利益与政府公共服务职能等社会、经济、资源等诸多问题日益交织繁芜,住宅产业良性发展目标被实践赋予了更为多元的要素内涵。由于我国住宅产业市场起步晚、发展时间短,尽管近年来住宅产业市场相关领域出现了较多的理论研究成果,但这些研究大多停留在住宅经济学或住宅产业化领域且以定性研究方法为主。囿于数据的匮乏,定性与定量相结合的研究相对较少,而从产业组织理论角度对住宅产业组织本身进行系统深入研究的成果则实为少见。因此,本书力图通过 SCP 分析范式系统地构建住宅产业的市场结构、市场行为、市场绩效以及住宅产业组织政策的基本研究框架。



2. 通过微观、中观、宏观三维视角构建住宅产业市场绩效评价的方法体系。市场绩效是指在一定的市场结构下,一定的市场行为所产生的技术进步、居民福利、公平正义、和谐稳定和资源配置效率等产业发展最终成果的综合体现。从现实情况来看,我国学术界、社会评价机构和政府部门往往更关注开发商的绩效状况,尤其是热衷于对开发商综合实力和单项指标进行年度评价排名,而对住宅产业市场的整体发展并不太关心。显然,从学术研究的逻辑角度而言,除了注重微观视角的企业绩效研究以外,更要关注产业良性发展与否的问题,如住宅市场运行的有效性(住宅供求均衡状态、住宅价格泡沫程度)和住宅产业的协调可持续发展状态等。因此,评价住宅产业市场绩效不能仅仅从单一角度出发,而要与当前我国构建和谐社会所追求的总体目标以及住宅产业市场的实际状况相结合,进行多维视角的综合考虑和评价,本书将以住宅产业与社会、经济、资源协调可持续发展作为宏观市场绩效目标,建立通过微观、中观、宏观三维视角评价住宅产业市场绩效的方法体系,力争在住宅产业市场绩效评价方面能有所突破。

(二) 研究的实践意义与应用价值

从产业组织理论角度研究中国住宅产业的市场结构、市场行为、市场绩效及产业组织政策的重要实践意义与应用价值主要在于:

1. 有助于加强对我国转型期住宅产业发展中存在现实问题的理性认识和有利于我国“住有所居”政策目标的顺利实现。住宅产业在我国国民经济发展中的地位和作用充分地体现在诸多方面,小到城市居民个人住房基本权利保障,大到涉及城市、区域、国家的经济发展、人口增长及其居住权利保障、土地资源利用和生态环境保护等一系列经济发展、社会进步、资源环境协调可持续发展问题。党的十七大报告基于我国人多地少的基本国情,从推动和谐社会建设的高度提出了“住有所居”这一保民生的基本政策目标。因此,在现阶段我国经济快速发展、城市人口不断增多、住宅用地等资源日趋紧张的发展背景下,如何理性判断住宅产业的市场结构、市场行为和市场绩效,以便合理地引导住宅产业朝着“住有所居”目标的方向良性发展是一个十分重要的实践性课题。

2. 有助于政府相机地制定与社会、经济、资源协调发展的住宅产业组织政策。不论是对于发达经济国家的住宅产业市场,还是对于新兴经济国家的住宅产业市场,政府都负有责无旁贷的重任,政府介入住宅产业市场的基本原则是在提高市场效率的同时要维持社会公平正义。中国住宅产业市场发展的一个



突出特征是经济的转轨、区域相对独立性、住宅市场的区域性,因此地方政府在我国住宅产业市场发展具有非常重要的主导作用。住宅产业市场的良性发展有赖于各级政府尤其是地方政府的多重目标决策优化,具体体现在克服资源约束、资金约束、规划约束、政策制度约束等制约因素的影响,使得城市经济发展、土地供应、城市规划、基础设施建设、财政税收、法律法规等有关城市住宅产业市场发展的制度设计和政策设计具有较高的创新性与可持续性。

三、国内外住宅产业组织研究的现状及评析

(一) 国外住宅产业组织研究的现状

从总体上而言,国外住宅产业组织的理论研究要明显地滞后于制造业产业组织的研究,直至20世纪第二次世界大战以后国外学者才开始将产业组织理论运用到住宅产业的相关研究之中。由于发达国家的住宅市场已较为成熟,以存量住宅交易为主,增量的住宅供应逐渐减少,所以其住宅产业主要是指中介服务业。从目前的研究成果来看,也较少触及“开发”环节而更多地关注中介行业尤其是住宅经纪业。在所能检索到的大量国外文献中,产业组织研究的学术文献对这一领域往往缺乏应有的关注,而用产业组织理论全面、系统地分析住宅产业的则极为少见,仅有少量文章触及到了住宅产业的市场结构、壁垒、规模经济、购并、效率等产业组织理论研究的主要问题。

1. 关于住宅产业市场结构的研究

关于住宅产业的市场结构是否具有充分的竞争性,国外学者存在不同的认识。第一种观点认为,住宅产业因其具有“参与企业多”、“产业分散化”而“竞争性较强”;第二种观点认为,住宅产业是被规模、资金实力雄厚却又无情的开发商所把持的垄断产业;还有一种观点认为,住宅产业既不是垄断性产业也不是竞争性产业,这一问题具有高度的复杂性。

Michael D. Buzzelli (2001)^[7]研究了1945-2000年加拿大的住宅开发业,该文在有限文献的基础上以“二战”以来的安大略省和多伦多为例,基于定量、定性的产业数据以及采用与开发商访谈、问卷调查等方法进行了实证研究。结果表明:“二战”初期加拿大住宅业具有规模经济小、纵向一体化和劳动分工高度分散化的特征,安大略省和多伦多的案例数据则揭示出住宅企业规模小、生命周期短、分散化运作等产业特征比较明显。

Michael D. Buzzelli (2001)^[8]的研究结果表明,加拿大住宅产业具有低集中度下的循环波动性规律,且集中度总体上呈不断下降的趋势。即使在最高水