

市场集中度与市场绩效的悖论

——以中国房地产业为例的实证分析

杨艳琳, 李丽

(武汉大学 经济发展研究中心, 湖北 武汉 430072)

摘要: 从市场集中度与市场绩效的一般理论关系来看, 市场集中度与产业利润率呈现一个正相关关系, 但与市场绩效呈现一个负相关关系, 如市场集中度低、利润率低但市场绩效好。然而运用产业组织理论的这种关系对中国房地产业的市场集中度及市场绩效进行分析, 发现中国房地产业明显地存在着市场集中度与产业利润率之间呈负相关关系、与市场绩效呈现一个正相关关系, 表现为低集中度、高利润率、低市场绩效。探讨产生这一悖论现象的原因并提出促进中国房地产业有效发展的政策建议, 目的在于实现中国房地产业发展的市场集中度与市场绩效的有效统一。

关键词: 房地产业; 市场集中度; 市场绩效; 悖论

中图分类号: F062.9

文献标识码: A

一、问题的提出

房地产业在目前的中国是一个发展迅速的行业, 该行业的快速发展对于改善居民居住条件、拉动经济增长、扩大就业以及加快城市建设都发挥了重要作用; 由于房地产业关联度高、带动力强, 因而现在房地产业已成为国民经济的基础性产业和支柱性产业。然而, 近 5 年来一些大中城市的地价和房价加速上涨, 中国各地的商品房销售价格不断创出新高, “高房价”已经成为中国房地产业的一个显著特点; 又由于房价比较高, 超过了普通居民实际收入水平的许多倍, 致使居民购房的经济负担很重, 房地产行业因而被社会各界特别是学术界称为获取“暴利”的行业

1。

随着中国房地产业的发展, 最近 10 年来中国房地产开发企业的数量及从业人员的数量在不断增加。1997 年中国房地产开发企业仅有 21286 家, 2005 年上升到 56290 家, 增长了 164%。1997 年房地产开发企业从业人员有 68.32 万人, 2005 年上升到 151.615 万人, 增长了 122%。这说明, 虽然房地产企业的数量急剧攀升, 但是房地产企业的规模化程度还较低, 中国房地产业存在着市场集中度低但行业利润率却较高的问题。一方面, 中国房地产开发企业存在着规模小而且规模增加的速度慢的问题。房地产市场的区域性、行业平均利润率较高、行业发展时间短而且还没有完成优胜劣汰的过程等原因致使中国房地产开发企业存在“小、散、差”和住宅建设的规模化程度较低等问题²。房地产开发企业的资质等级不高, 2004 年中国具有一级、二级资质的开发企业 4527 家, 占总数的比例为 7.64%。大多数企业为三、四级或刚刚成立的暂定级企业, 整体规模较小; 平均每家房地产开发企业的注册资本金、实收资本、总资产规模都较小。如 1997 年房地产开发企业的总资产为 16417 亿元, 平均每家企业的资产为 7713 万元; 2005 年分别为 72194 亿元、12825 万元。这说明, 平均每家企业的总资产在近 10 年内变化并不大, 它们表明中国房地产企业确实存在规模化程度较低而且提高速度很慢的问题。另一方面, 近 10 年来中国房地产企业的经营总收入保持

着大幅度增长的趋势，但是存在着比较明显的市场绩效低的问题。如 1988 年的经营总收入为 162.12 亿元，2005 年达到 14769.35 亿元，是 1988 年的 91 倍；商品房销售收入也不断稳步增长，1988 年为 147.22 亿元，2005 年达到 13316.77 亿元，是 1988 年的 89 倍。但是，高档商品房大幅度增加，住宅价格更是随之快速上涨。房价过快上涨产生了四大“挤出效应”，即抑制居民其他消费、加剧收入不公、浪费社会资源、影响农村农民收入的稳定增长³。这也说明，中国房地产行业存在着比较明显的市场绩效低的问题。

本文从产业组织发展的视角出发，以产业组织理论为依据，探讨中国房地产业存在市场集中度与市场绩效悖论的表现、原因及其解决途径，以促进中国房地产业的发展实现市场集中度与市场绩效的有效统一。

二、市场集中度与市场绩效相互关系的一般理论分析

国外产业组织理论界有关市场集中度与市场绩效的相关研究比较多。本文主要阐述以美国文献为基础的几种实证发现，特别是以贝恩为代表的产业组织学家们相继对不同产业的长期利润率与市场结构的若干要素之间的相关关系所进行的实证研究。

乔·贝恩 (Bain, 1951) 的开拓性研究引发了大量的分析收益率与市场结构之间关系的研究文献。贝恩根据不同的市场集中度指数将市场结构分为 7 种：高度寡占型市场 ($CR_4 > 75\%$, $CR_8 = 85\% - 90\%$)、高度集中寡占型市场 ($CR_4 = 65\% - 75\%$, $CR_8 = 85\% - 90\%$)、中高集中寡占型市场 ($CR_4 = 50\% - 65\%$, $CR_8 = 75\% - 85\%$)、中度集中寡占型市场 ($CR_4 = 35\% - 50\%$, $CR_8 = 45\% - 75\%$)、中低集中寡占型市场 ($CR_4 = 30\% - 35\%$, $CR_8 = 40\% - 45\%$)、低集中寡占型市场 ($CR_4 = 10\% - 30\%$)、原子型市场 ($CR_4 < 10\%$)。这就是著名的“贝恩标准”。他调查了 42 个产业并将它们分为两组：8 家厂商集中比率超过 70% 的产业和 8 家厂商集中比率低于 70% 的产业，发现较不集中产业的利润率为 7.5%，较集中产业的利润率为 11.8%。他根据对进入壁垒程度的分析对产业绩效做出了判断，他的假说是：在高集中度和高进入壁垒的产业中，利润率应该比较高。结果是贝恩所提供的数据与他的假说相符合。贝恩的研究结果表明，随着集中度的提高，产业的长期利润率将有所提高，虽然这两个指标之间的正相关度只是一定的即并不是十分显著，但是可以用来进一步分析产业的市场结构，判断一个产业是竞争性的产业还是垄断性的产业。

通过使用 1950-1960 的相关数据，曼恩 (Mann, 1966) 证实了贝恩的发现。他使用了与贝恩曾用来将样本分为两组的同样的 70% 的集中度标准。他的研究证明，与较不集中组 9.0% 的平均利润率相比，较高集中组的平均利润率为 3.3%。他分析了利润与他对进入壁垒主观估计之间的关系，从而证实了贝恩的预期和早期发现：具有较高进入壁垒的集中产业的平均利润率要高于不具有高进入壁垒的集中产业的平均利润率。

关于收益率、集中度和种种其他变量（如那些衡量进入壁垒的变量）间的关系已存在许多的计量经济学预期，计量经济学的研究就是试图衡量一些变量对收益率的影响。基于对多种研究的分析，韦斯 (Weiss, 1974) 得出了利润、集中率和进入壁垒之间存在着显著关系的结论。

Gale 和 Branch (1982) 研究了有关市场份额与市场集中度对利润率的影响。他们得出两个简单的基于边际利润的回归：

$$PM = 16.6 + 0.10CR_4, R^2 = 0.017$$

(0.02)

$$PM = 10.5 + 0.492MS, R^2 = 0.198$$

(0.026)

从式中括号内的变量系数标准误差看,市场份额比市场集中度能更好地解释利润率。可见市场份额与利润率的关系比市场集中度与利润率的关系更为紧密。

Martin (1983) 研究了有关市场效应与厂商结构及绩效的关系。他们得出的回归如下:

$$PM=13.1962+9.8198MS-0.1145CR_4+ \dots$$

(3.1213) (5.9726)

当把市场份额、市场集中度与利润率放在同一个式子中时,具有负效应的集中度比具有正效应的市场份额的显著性更高。⁴

德姆塞茨 (Demsetz,1973) 则认为,市场集中度与利润率正相关关系是有条件的,即要求市场集中度达到一定的水平。在市场集中度为 10%-50%的区间内,利润率不仅不随着市场集中度的提高而上升,有时反而会有所下降;只有当市场集中度超过 50%以后,才存在市场集中度与利润率的正相关关系。尼达姆 (Needham, 1978) 的研究结论更加直截了当,他认为,企业的利润率与自身份额成正比,与价格弹性和竞争者的市场份额成反比。⁵

此外, Pedro Marin 和 Georges Siotis (2007) 研究了研发密集型产业中市场结构与创新之间的关系,认为激烈的竞争会导致市场集中度的提高,同时会带来研发投入的增加,最终促进产业创新,即市场集中度与创新之间存在正相关关系。⁶这说明促进产业创新是市场绩效的重要内容之一。

不仅国外学者如贝恩等对市场集中度与市场绩效之间的关系的研究结论得到学术界的一致认可,而且中国学者对中国产业集中度与利润率之间存在明显的线性关系进行了研究 (白文杨等, 1994; 戚聿东, 1998; 杜传忠, 2002; 魏后凯, 2003)。根据国外国内学者关于市场集中度与市场绩效之间关系的最有代表性的研究,我们认为,从一般理论关系来看,适度的市场集中度是市场绩效的必要条件,而一定的市场绩效则是市场集中度的真实反映。因为市场集中度越低,则表明该产业越是一个趋于竞争性的产业,因而该产业利润率也就越低、其市场绩效就越高;反之,如果市场集中度越高,则表明该产业越是一个趋于垄断性的产业,因而该产业利润率也就越高、其市场绩效就越低。也就是说,市场集中度高,则利润率高,但市场绩效低;而市场集中度低,则利润率低,但市场绩效高。因此,市场集中度与产业利润率呈现一个正相关关系、但与市场绩效呈现一个负相关关系。

三、中国房地产业市场集中度与市场绩效的悖论

1. 中国房地产业的市场集中度分析

房地产业的市场活动主体由众多房地产企业构成。作为市场的行为主体,企业的多寡及其分布状况直接关系到行业的市场结构状况。从企业数量来看,中国房地产开发企业的数量在不断增长:1986年中国房地产开发企业仅有1991家,2005年已经增加到56290家。其中从2003年起,中国房地产开发企业数量增长迅速,仅1年时间企业就增加了4500多家,而2004年在2003年的基础上再增加22000多家。由于整顿房地产市场秩序,到2005年,企业数量在1年时间内又减少了将近3000家(见表1)。

表 1 1997—2005 年中国房地产开发企业数量、资产、经营情况

年 份	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
企业总数	21286	24378	25762	27303	29552	32618	37123	59242	56290
实收资本 (亿元)	3812.07	5778.73	4520.88	5302.91	6019.86	6750.91	8471.02	12545.80	13926.98
总资产 (亿元)	16416.96	19526.18	18744.80	25185.99	28566.81	33043.13	40486.49	61789.19	72193.64
经营总收入 (亿元)	2218.46	2951.21	3026.01	4515.71	5471.66	7077.85	9137.27	13314.46	14769.35
经营税金与 附加(亿元)	104.21	138.81	145.36	214.57	273.45	370.15	493.72	413.04	845.25
营业利润 (亿元)	-10.35	-10.66	-35.09	73.28	125.47	252.91	430.37	857.97	1109.19
商品房屋平 均销售价格 (元/米 ²)	1997	2063	2053	2112	2170	2250	2359	2778	3168

资料来源：根据《中国统计年鉴（2006）》有关资料整理。

从企业规模来看，中国房地产开发企业的规模在整体上都是较小的。这表现为平均每家房地产开发企业的注册本金、实收资本、总资产规模都很小。2005 年平均每家房地产开发企业总资产为 12825 万元。2005 年作为房地产企业中实力最强的 10 家房地产企业，其平均总资产也只有 86 亿元，这与国外十几亿、上百亿美元的大型房地产上市公司相比就相差甚远。从企业资质来看，中国房地产开发企业的资质等级不高。2004 年中国具有一级资质的房地产企业的比例只有 0.9%，一、二级资质企业为总数的 7.64%，而大多数为三、四级或刚刚成立的暂定级企业。从市场份额来看，中国房地产业的市场集中度很低。以中国最大的民营房地产开发商——万科为例，2005 年在全国的市场占有率仅为 0.71%，其中它在深圳、上海、北京的市场份额分别为 0.10%、0.15%、0.069%。⁷而美国前 3 名的房地产企业的市场占有率达 45%。综上所述，中国房地产开发企业数量多，规模小，市场占有率低。

市场集中度反映了某一个产业中买方或卖方的规模结构。卖方市场集中度通常是用规模上处于前几位企业的生产、市场销售、资产或职工的累计数占整个产业的生产、市场销售、资产、或者职工总数的比重来衡量，可用下列式来表示：

$$CR_n = \sum X_i / \sum X_i$$

对中国房地产业市场集中度的分析或者测算，国内只有少数学者对其进行了研究（周刚等，2001；吴拯，2002；王新军，2005；王晓华，2006；张玉等，2006；李伯含，2006；代静，2007）。中国有关房地产企业的统计资料不全面，获取也极其困难。《中国房地产统计年鉴》从 1999 年才开始编辑出版，而且由于房地产企业众多，对房地产企业进行深入研究的报告从 2003 年才开始出现。2003 年由国内 3 家权威房地产研究机构即国务院研

究中心企业研究所、清华大学房地产研究所以及搜房研究院共同发起的“中国房地产 TOP10 研究组”，根据 2002 年上市房地产公司年报的客观数据，按照上市公司总市值、总资产、利润总额、主营业务收入四个指标进行综合评比，确定出中国房地产上市公司 10 强。2007 年初已公布了 2006 年的数据。本文将以此 4 年的数据为基础，以总资产、主营业务收入为指标，分别计算出中国房地产业的市场集中度。以下就是笔者根据综合实力前 4 强、前 8 强、前 10 强的相应指标计算出来的中国房地产业市场集中度（见表 2）。

表 2 2002—2005 年中国房地产业市场集中度

单位：%

年份	总资产			主营业务收入		
	CR ₄	CR ₈	CR ₁₀	CR ₄	CR ₈	CR ₁₀
2002	0.797	1.417	1.645	1.788	2.464	2.723
2003	0.837	1.336	1.534	1.721	2.356	2.584
2004	0.639	1.033	1.216	1.233	1.781	1.985
2005	0.672	1.041	1.187	1.193	1.719	1.911

资料来源：《中国房地产上市公司 TOP10 研究报告》（2003、2004、2005、2006）；《中国统计年鉴》（2003、2004、2005、2006）；《中国房地产统计年鉴》（2002—2003、2004、2005—2006）；2005 年数据是根据钱龙资讯网（<http://www.qianlong.com.cn>）公布的各上市公司的资料加以整理得到的。

从表 2 中可见，中国房地产业的市场集中度不仅是非常低的，而且还存在着市场集中度逐步降低、过度竞争逐步加剧的现象。无论是从总资产规模还是主营业务收入量来看，中国房地产开发企业都处于规模非常弱小的地位，这与成熟市场经济国家房地产开发企业的规模相比还有很大差距。同时，从总资产和主营业务收入来看，前 4 强、前 8 强、前 10 强公司的市场集中度都呈逐年下降趋势，说明市场竞争程度越来越激烈。

根据国家统计局的统计数据，2003 年中国房地产开发企业总资产为 40486.5 亿元，房地产上市公司前 10 强的总资产为 603.6 亿元，以总资产为指标计算的 CR₁₀ 为 1.5%。根据《2005 中国房地产百强开发企业研究报告》有关综合实力前 10 强房地产开发企业以主营业务销售额为指标计算的 CR₁₀ 为 5.5%，以竣工面积为指标计算的综合性 CR₁₀ 为 2.1%、规模性 CR₁₀ 为 1.6%。进一步看，虽然 10 强企业的集中度呈下降趋势，但是《2006 中国房地产百强开发企业研究报告》揭示，100 强企业在 2003—2005 年所占的全国市场份额却在逐年提高⁸，中国房地产集中度又在提高。其实两者并不矛盾，这说明中国房地产业的市场份额被其他众多的中小房地产企业所瓜分，市场竞争趋于加剧状态。

从区域性房地产市场来看，中国房地产业的市场集中度也很低。如在北京市房地产市场结构⁹中，2004 年，以重点房地产开发企业的商品房销售额为指标计算的北京市房地产业的市场集中度 CR₅ 为 1.7%、而上海市房地产业的市场集中度 CR₁₀ 为 13.25%¹⁰。这说明，无论是从全国房地产市场还是从区域性房地产市场来看，中国房地产业的市场集中度都很低，都是典型的“原子型”市场结构，都没有达到一定的规模经济和有效竞争的程度，也就是说都没有达到能促进房地产业有效发展所要求的适度集中度和有效竞争。

2. 中国房地产业的市场绩效分析

市场绩效是指在一定的市场结构下，通过一定的市场行为使某一产业在价格、产量、成本、利润、产品质量、品种及其技术进步等方面达到的现实状态。它实质上反映的是市场运行的效率。在现实经济中，主要从资源配置效率、产业的规模结构效率、技术进步和 X 非效率等几个具体方面直接或间接地描述市场绩效的基本情况，评价市场绩效的优劣。资源配置效率是同时从消费者的效用满足程度和生产者的生产效率高低的角度来考察资源的利用状态。现代产业组织理论认为，资源配置效率是反映市场绩效好坏的最重要指标。¹¹以下我们就以该指标来分析说明该行业的市场绩效。

首先，中国房地产业的行业获利较高，是一个获利很较高甚至巨大的有明显经济绩效的产业。1988 年中国房地产开发企业的营业利润比较低，仅为 13.04 亿元，行业平均利润率仅为 8.04%；随后的几年，尤其是 1992 年和 1993 年，房地产开发企业的营业利润和行业平均利润率都不断攀升，1993 年高达 13.7%，1994 年房地产开发企业营业利润达到 167.44 亿元的高峰；受宏观调控的影响，1994 年之后，房地产企业营业利润和行业平均利润率迅速下降。¹²1996 年行业平均利润率仅为 0.91%，受亚洲金融危机的影响，1997—1999 年更是出现了全行业亏损的情况，连续 3 年行业平均利润率为负值。2000 年之后这种情况逐渐好转，2001 年政府开始调整并实施鼓励发展房地产业的政策，2003 年房地产业的营业利润就达 430 亿元。到 2005 年，房地产业的营业利润和平均利润率进一步上升，两项指标分别达到 7.51% 和 1109.19 亿元。¹³近 10 年来，中国房地产企业经营税金一直呈稳步增长趋势，2003 年达到 494 亿元，比 2002 年增长了 33%、比 1991 年增长了 23 倍。不仅如此，而且中国房地产业经营人员的收入普遍偏高。根据“2006 福布斯中国富豪排行榜”，有 3 位房地产大亨排在前 10 位，进入前 100 位的房地产大亨所占的比例大大高于其他所有行业，这说明房地产业成为中国财富积累最快的行业，这个快速暴富的行业也是一个产生了年轻富豪最多的行业（2007 年中国的首富为房地产商人——广东顺德碧桂园集团 25 岁的杨惠妍，拥有 692 亿港元）；“2007 福布斯中国富豪排行榜”以及近几年的“胡润财富排行榜”都显示出了同样的结果。并且有研究表明，房地产业从 1993 年以来一直是中国如金融保险业一样的最高工资行业之一¹⁴，而国家统计局 2006 年 12 月公布了 10 类高收入行业，房地产业也是其中之一。近几年，中国加大了惩治腐败的力度，从结果来看，有较多数量和较大比例的腐败大案都与房地产业紧密相关¹⁵。

但是，别开产业规模不说，无论是从行业绝对利润量还是从行业资产利润率、销售利润率来看，房地产业与一些工业（制造业）、服务业相比，显然不为暴利行业（见表 3）。中国房地产业利润率的统计数据存在较多“水分”¹⁶。这是房地产业统计数据没有真实反映其发展的实际情况而使其与现实反映的情况（如企业进入的增长率和行业投资增长率高、持续的高房价、财富排行榜中不断增多的大富豪、房地产业是平均收入最高并增长最快的行业之一）不同之处。它并不表明中国房地产业就不是一个暴利行业，否则就不可能产生那么多的富翁和快速暴富的超级富豪。这是中国房地产业在统计数据与真实表现之间的悖论。

表 3 2002—2005 年主要行业的获利情况比较

单位：亿元、%

行 业	2002			2003			2004			2005		
	绝对利 润量	资产利 润率	销售利 润率									
煤炭开采和洗 选业	84.81	1.867	4.325	140.07	2.734	5.660	306.92	5.048	7.955	561.00	7.276	9.488

石油和天然气开采业	912.58	21.118	34.557	1221.46	26.135	36.223	1777.5	34.087	41.409	2957.79	48.346	48.085
烟草制品业	212.71	8.479	10.666	275.57	10.270	12.427	371.28	12.772	14.426	406.54	12.955	14.260
化学原料及化学制品制造业	279.05	2.975	4.001	472.63	4.627	5.242	856.26	7.504	7.146	991.06	7.262	6.131
交通运输设备制造业	490.75	5.238	6.111	777.04	7.130	7.046	771.88	6.017	5.816	664.01	4.449	4.267
电气机械及器材制造业	285.04	4.750	4.958	374.48	5.502	5.002	486.95	6.007	4.843	640.17	6.433	4.790
通信设备、计算机及其它电子设备制造业	468.97	5.139	4.280	617.19	5.645	3.888	821.87	6.047	3.829	891.69	5.378	3.322
电力、热力的生产和供应业	576.29	2.694	6.433	699.26	2.916	6.292	708.17	2.675	5.221	1157.73	3.473	6.231
保险业	47.66	0.860	1.560	46.08	0.590	1.188	-27.26	-0.259	-0.608	-	-	
房地产业	298.75	0.970	4.861	505.59	1.375	6.201	1035.2	2.024	8.809	1109.19	1.656	8.329

说明：资产利润率=利润总额/平均资产总值，平均资产总值=(期初资产总值+期末资产总值)/2；房地产业 2005 年的利润总额用营业利润值来代替；销售利润率=利润总额/平均销售总值。

资料来源：根据《中国统计年鉴 2006》、《中国房地产统计年鉴(2005—2006)》、《中国保险年鉴》(2002、2003、2004、2005)，<http://finance.sina.com.cn/money/tz/20050531/085493461.shtml>；http://blog.soufun.com/blog_10639808.htm 有关资料整理和计算所得。

其次，中国的高房价与高房屋空置率并存，使其成为一个资源浪费严重的产业。一方面，中国房价高而且上涨迅猛。1998—2003 年，中国商品房价年均递增 2.5%，2004 年陡然上涨 14.4%，2005 年亦达 7% 以上。部分城市房价上涨依然过快，全国 70 个城市的统计数据显示，2006 年 12 月商品销售价格同比上涨 5.5%，新建商品住宅销售价格同比上涨 6.6%。¹⁷ 2007 年 3 月份的数据显示，全国房产价格涨幅达到 5.9%。¹⁸ 房价的快速上涨成为社会各界关注的焦点问题。另一方面，普通商品房特别是经济适用房供应不足，不能满足中低收入阶层的住房消费需求，而高档次商品房空置率一直居高不下。商品房空置率高一直是中国房地产业的一个突出问题。1999 年以来，房地产空置率增长迅速，虽然 2003 年以后涨幅有所回落，但空置面积的绝对量仍然很大，每年都在 1 亿平方米以上。如果只考虑增量的情况，1999—2004 年期间中国商品房空置率年平均超过 23%；而如果同时考虑增量和存量，根据中国经济信息网 (www.cei.gov.cn) 公布的数据，1999—2003 年间中国商品房空置率年均均为 34.55%，其中住宅空置率年均均为 29%。2005 年国家统计局公布的房地产空置率达到 26%，仍然大大超过国际上公认的 10% 警戒线水平。而按照国际标准衡量，这样高的空

置率是极为不正常的巨大资源浪费，也给房地产信贷融资带来了极大风险。¹⁹

再次，中国房价收入比大大超过居民对于住房的经济承受能力，是一个加剧收入分配差距的产业。“房价收入比”指标既是衡量居民对于住房经济承受能力的首选指标，也是衡量房地产市场绩效的重要指标之一。按照联合国人居委员会提出的房价收入比指标，该指标在4-6倍之间是比较符合城市居民承受能力的。美国1974年8月制定的《住宅与社区发展法案》第8条款“租金资助计划”的核心内容是任何家庭用于住宅的支出不应超过家庭总收入的30%。按照美国的房地产收益率计算得到美国“房价/收入 ≤ 5 ”。而按照国际通行的惯例，月收入的三分之一是住房按揭贷款的一条警戒线，超过此警戒线就会出现较大的还贷风险，而且影响到生活质量。在“月收入的三分之一”这条住房按揭贷款警戒线的背后，其实同样隐藏着“房价收入比”这一内涵，同样可以从这条住房按揭贷款的警戒线推算出“房价收入比”的警戒线。但是，中国一些城市的房价收入比已经超过12:1，远比目前美国、英国等国家一些房价出现剧烈调整的城市要高的多，已经成为名副其实的“地上悬河”²⁰。从中国“房价收入比”大大超过发达国家的水平可以看出，中国房地产市场绩效比较低。这是因为，若照“房价收入比”标准来衡量，中国城市的房价水平明显偏高。城市居民对于房地产市场的普遍反映是房价太高，上涨速度过快，超过了他们的经济承受能力。2002年中国经济景气监测中心对京、沪、穗等35个大中城市的房地产市场调查结果表明，各大城市房价收入比偏高，最高的沈阳达到13.7倍，北京市房价收入比高达12.4倍，上海、深圳稍低但也接近10倍，最低的宁波市房价收入比为5.9倍。²¹由于土地价格和新房价格不断上涨，由房地产一级市场价格上涨引起的房地产二级市场以及房屋租赁市场价格随之不断大幅度上涨，北京、深圳、上海、杭州等城市中心城区的“租售比”已经高达1:270至1:400，大大超过了发达国家和地区一般房屋“租售比”警戒线的1:200；2006年中国部分大城市二手房的“租售比”超过国际警戒线，说明中国房价虚高倾向明显。²²进一步来看，房价的持续走高，使许多信贷购房者成为“房奴”、“负翁”，高房价使工薪阶层将几十年的收入用于买房，而这些收入本来可以用来再教育或投资或创业，它说明高房价透支的不仅仅是钱，而是透支青年人不断向上发展的路径和机会。高房价不但使许多人采取了“省吃俭用攒首付，节衣缩食还贷款”的消费行为，而且还“牵连”到已经有住房的老一代，为了买房，父母资助子女的“反哺”现象在中国相当普遍²³。一方面是“房价收入比”持续扩大，中国房价确实大大超过居民对于住房的经济承受能力，另一方面是房地产业成为职业平均收入增长最快的行业之一，其暴利被极少数人占有，由此可见，房地产业已经成为一个大量“圈钱”并加剧收入分配差距的产业。

从以上几个方面的分析可以看出，虽然中国房地产业的快速发展为改善城市居民的住房条件、增加政府税收和扩大就业起到了十分重要的积极作用，但是，中国房地产业的长期过度增长不仅带来了房价过快的持续增长，房地产业的暴利成为资本竞逐财富的对象、这些暴利对消费者的利益造成了很大的损害，引起了普遍性的民怨，而且对产业升级、城市化、工业化、收入差距扩大以及宏观经济运行、资源环境与经济协调发展等有很大的负作用。如中国不断增大的过剩流动性主要集中在房地产业中，这就加剧了社会财富向房地产业的既得利益集团集中，加剧了社会收入分配的差距，也是促使中国经济趋向过热的重要原因。此外，它助长了银企勾结牟利、官商合伙分肥式的腐败的蔓延；扭曲的财富分配导向抑制了社会投资于高技术产业，不利于鼓励研发和技术创新；影响了社会资源的总配置效益和社会福利的改进。这些都是长期经济绩效的巨大损失。虽然单从获利指标来看中国房地产业是一个具有较高经济绩效的产业，但是单一的高获利而且为极少数人所占有并不是衡量一个产业市场绩效高低的惟一标准，因此，从综合指标来判断就可以看出，中国房地产业的的市场绩效不高，需要得到进一步改善和提高。

3. 中国房地产业市场集中度与市场绩效的矛盾性

如前所述，从市场集中度与市场绩效之间一般理论关系来看，适度的市场集中度是市场

绩效的必要条件，而一定的市场绩效则是市场集中度的真实反映。可以说，市场集中度的高低、产业利润率的高低是判断该产业的市场绩效高低与否、是一个竞争性的产业还是一个垄断性的产业的重要理论标准。贝恩的研究表明，市场集中度与产业利润率之间存在着一定的正相关性，即随着市场集中度提高，产业长期利润率会有所上升；如果市场集中度较低，则产业利润率也低。德姆塞茨通过实证分析表明，市场集中与产业利润之间的正相关性，只有当市场集中度达到一定程度时才会表现出来。由于市场集中度在一定程度上代表了市场的垄断程度，因而市场的垄断性与企业的高利润之间存在一种因果关系。在经济发达国家的市场组织结构中，垄断程度与市场集中度具有一致性，但是，这种“市场集中与产业利润之间的正相关性”、“垄断程度与市场集中度的一致性”在中国并没有明显的表现，而其中的“因果关系”在许多产业中却十分明显。如有的研究揭示，中国银行业集中度、市场规模与市场绩效之间不存在相关理论所假设的因果关系，银行业市场结构对市场绩效的促进作用不明显或者说中国银行业的集中度与绩效并无显著的相关性²⁴，其根本原因就在于垄断，或者说中国银行业市场集中度高是行政垄断的结果。这种行政垄断现象不仅在中国的银行业、石油业、电力业、汽车业、电信业、烟草业等产业部门中普遍存在，而且在中国房地产业中同样存在，只是中国房地产业市场集中度低也是行政垄断的结果。笔者通过上述（表2、表3）分析后发现，中国房地产业的市场集中度与产业利润率之间呈负相关关系、与市场绩效呈现一个正相关关系，表现为低集中度、高利润率、低市场绩效，并且存在着集中度下降但行业利润居高不下的问题。进一步来看，根据经典的产业组织理论所提出的理论标准即“贝恩标准”来分析，中国房地产业市场集中度很低，应该是一个竞争性的产业，其利润率应该很低、市场绩效应该比较高，然而中国房地产业的利润率却十分的高，这又可以判断其为一个垄断性的产业。

综上所述，市场价格是一定的市场集中度和市场绩效的反映。从市场集中度来判断，中国房地产业是一个完全竞争性的产业，但是从市场价格、产业利润率来判断，它又是一个完全垄断性的产业，中国房地产业同时具有竞争性产业和垄断性产业的双重特征。因此，中国房地产业发展的实际情况与经典的产业组织理论有所不符。这就是中国房地产业的悖论现象。

四、垄断是中国房地产业市场集中度与市场绩效存在悖论的根本原因

从总体上来看，导致中国房地产业出现悖论现象的原因是多方面的。从产业特性来看，与一般工业（制造业）企业不同，房地产企业的特点可以部分解释这一悖论现象。房地产企业具有以下特性：第一，受土地、资金的高度制约。土地是承载房地产项目的基础，也是进行房地产开发的基础。第二，资金流动性大。从事房地产开发的企业是资金高度密集型企业，高负债经营，高风险与高报酬并存。第三，房地产是不动产，具有不可移动性。这一特性决定了房地产市场是一个区域性的市场，其供求状况、价格水平和价格走势都在区域市场内决定；同时，房地产的不可移动性还产生了它的另一个特性，即独一无二性，房地产产品的不可替代性决定了房地产企业之间的竞争局限在一定的区域内的不完全竞争。房地产的不可移动性使得房地产企业之间的竞争主要是项目区位临近企业之间的竞争。房地产企业以区位竞争为基础，以产品差异化竞争为中心，房地产市场基本上不打或者难以打价格战，结果形成了房地产市场的区域性寡头垄断。这种市场结构下的企业竞争行为不仅仅表现为价格（攀升性）竞争，更主要的是非价格竞争，“竞争对手”转化为“价格盟友”，而价格串谋与非价格竞争使得房地产价格呈现出不正常的刚性。在地价不断上涨和住宅市场结构性供不应求的市场中，房地产企业常常利用市场需求变动进行炒作以推动房地产价格上涨，其结果是使房价出现波段式上涨，因此，房地产市场竞争机制就不能正常发挥作用，市场价格被扭曲。²⁵

曹建海（2006）从投入要素和土地供给体制两个方面解释了这一悖论。第一，房地产开发企业是一个以资金投入和生产外包为特征的金融管理型行业。资金、土地、人员都属于

可投入并且是灵活机动调整的要素，不存在过剩供给能力问题。第二，土地供给体制导致数量众多的房地产开发企业普遍可以获得超额的利润回报。在不允许城市居民自购土地建房、并且不承认城市郊区农民自主开发的房屋产权的合法性的制度安排下，城市建房或房地产开发活动就变成了一个纯粹由一些不良政府官员和房地产开发商等强者组成的“富豪游戏”。政府官员利用手中的权力与房地产开发商的利益结合，“创租”和“寻租”是他们的最佳选择。不少房地产开发商与政府官员、银行高管及其家族有着千丝万缕的联系。每一个房地产开发商的背后都集中了一大批的行政资源和金融资源，甚至有的房地产开发商还与社会上的黑白两道的关键人物结成了利益共同体。城市郊区农民和城市被拆迁居民是弱势群体，没有土地产权保护，而房地产开发商们与政府官员的勾结后，在存在着超额需求的房地产市场上高价售房也就很容易了。

我们还可以从住房市场供求这一角度来进一步分析这一悖论现象。第一，住房市场需求旺盛。1998年的城镇住房商品化改革导致了住房市场有效需求的快速释放，住房二级市场的放开使得住房改善需求在短期内快速增加。与此同时，随着工业化和城镇化的快速发展，城镇人口持续增加，大规模城市改造和居民房屋拆迁，使住房市场的基本需求和被动需求也不断增加。可以说，不动产需求的竞争性与供给的集中性和垄断性共同决定了中国房地产业必然会出现这一悖论现象。第二，住房市场供给结构失调。中国的住房二级市场一直发展缓慢，二手房供给短缺；租赁市场发展不完善；中低档住房比重偏低，而高档商品房比重偏高。中国房地产市场结构失衡所形成的结构利益在较大程度上助长了这一悖论现象。第三，信贷资金激增，土地交易价格上涨。现阶段房地产企业的融资结构具有很高的银行贷款依赖性特征，因为其资金来源主要是自有资金、银行贷款、购房定金以及预付款、个人按揭贷款，而企业的自有资金和购房者的定金以及预付款在较大比例上又来自银行贷款，房地产企业自筹资金中有70%来自银行贷款²⁶，这充分说明房地产企业的生产经营主要依靠银行贷款²⁷；高利润和高房价促使银行“抢贷”各类房地产开发经营与住房信贷业务，房地产贷款业务收入已经成为银行利润的主要来源和增长点，因此由银企勾结牟利而形成的信贷资金的易获得性不仅导致大量企业进入房地产开发领域，而且使大量购房条件不足的消费者进入房地产市场，个人消费信贷快速增长，从而导致了个人住房信贷消费膨胀、房地产市场炒作和房价快速上涨²⁸。而从土地交易的角度来看，自从银行管辖权上划以后，来自出让土地的收入就逐渐成为各个地方政府财政收入的主要来源。地价、房价的上涨有助于地方政府获取更多的收入，但地方政府在这种交易中的成本可以趋近于零，成本与收益的不对称性使地方政府成为推动中国房地产业快速发展的动因；尤其是在实行“经营型土地使用权招标投标挂牌出让”制度以后，土地价格大幅上涨，部分城市土地价格成倍增长。因此，土地使用权表面招标的竞争性（众多房地产开发商）与拍卖中实际上的垄断性（单一的土地出让卖者）也加剧了中国房地产业的悖论现象。第四，信息不畅加剧了房价的上涨。到目前为止，中国还没有建立一个统一规范的有关房地产市场的信息披露制度，政府各个部门相互独立，信息流动不顺畅甚至信息之间互相矛盾的情况时有发生。在这种条件下，少数房地产开发商与中介机构发布不实价格信息，恶意哄抬房价，还有的房地产开发商囤积土地、囤积房源，人为造成市场供应紧张，诱发房价短期内非正常上涨。这种虚假信息严重误导了居民的市场预期，造成了部分消费者的恐慌心理²⁹，特别是在极少数高收入者住房消费示范所形成的“羊群效应”的作用下，普通居民的盲目跟进就会加剧市场的供需矛盾，刺激房价的进一步抬升。因此，中国房地产市场信息不顺畅和消费者的非理性行为也在一定程度上加剧了中国房地产业的悖论现象。

中国房地产业垄断是一个一直被理论研究者比较忽视的重要问题。有研究表明，房地产业之所以从1993年以来一直是中国如金融保险业一样的最高工资行业之一，就是因为它是一个行政性垄断程度最高、竞争最不充分的行业³⁰。在近几年，中央政府以及各个相关部门制定了一系列的调控房地产业的政策，但是住宅供给量越增加、房价越调控越大幅度持续上涨，出现“量价齐增”的不正常的怪现象，房地产价格的走势完全与宏观调控政策的初衷背道

而驰³¹，其根源就在于垄断³²，因为这些连续的调控房地产业的政策并没有触及垄断这个根本。导致中国房价在不断的调控中反而持续较快上涨的因素是多方面的，虽然其表面上的原因是由市场供求关系决定的，但其根源是垄断所致。尽管中国房地产业中的企业主要是民营的非国有企业，但是，由于中国行政垄断载体泛化趋势使得民营的非国有企业也能获得政府权力资源并由此取得市场竞争优势，从而使行政垄断具有隐蔽性³³，因此房地产业中的民营企业实际上也是具有隐蔽性的垄断者。

进一步讲，城市政府的土地“中间商”角色在强化房地产业行政垄断中起着至关重要的作用。中央和省级政府只是土地市场的管理者，直接负责土地出让和出租的是城市政府和县（区）政府，而城市政府又是土地市场政策的实施主体。它不仅是土地市场的管理者，也是垄断性控制土地一级市场的执行者和“中间商”。具体来讲，在一级土地市场的上端，政府凭借垄断性征地权征用农民集体所有的土地或通过土地市场储备权收回城市中原土地使用者的国有土地，以获取在土地市场上可供转卖出让的土地资源；而在土地市场的下端，政府又通过垄断性出让权将土地招标挂牌拍卖给开发商。开发商在与政府进行的多次反复博弈中会形成一定的垄断优势，例如广州等城市针对开发商认为的“政府土地供应不足，地价过高，导致房价上涨”的“地荒论”进行了反击和驳斥，不断增加用于房地产开发的土地供给，结果反而形成土地供给越多、土地价格越上涨、房价仍然继续上涨的悖论，这是开发商对稀缺土地进行囤积居奇的结果。可见，作为“中间商”的政府是土地市场上的双边垄断者。受“中间商”巨大利益的驱动，产生了一系列问题³⁴。土地出让政策是形成垄断的重要因素，将土地大规模出让（拍卖）给开发商，使开发商能够在大规模的土地开发中形成区域性垄断并获得很高的垄断利润；而房屋预售制度是造成垄断的有一个因素，它成为开发商形成资金垄断的一个重要工具。简言之，中国房地产在开发过程中，存在着在源头上土地出让价格的垄断、在中间阶段住房生产价格的单方决定、在销售阶段房地产出售价格垄断的现象；而在这个全过程的每个环节或者阶段都存在着垄断的同时，又都伴随着不同程度的竞争，但是这种竞争又是软弱的，它在许多情况下只能屈从于行政手段所强化的垄断。行政性垄断导致地方保护主义盛行，使企业规模小，产业集中度较低，产业同构现象十分严重，也导致了社会福利损失³⁵，也导致了市场势力效应和收入分配效应³⁶。这种行政性垄断问题及其危害在中国房地产业中同样表现得很突出，它使中国房地产业出现市场集中度与市场绩效的悖论。进一步来说，行政性垄断可以方便地掩盖房地产业的真实统计，使其各项客观数据不能真实得到统计，统计数据不准确就会扭曲房地产业信息机制，这是房地产市场竞争机制不能正常发挥作用、市场价格被扭曲的重要原因，并使其出现统计数据与真实表现之间的悖论。前一个悖论是主要的，后一个悖论是次要的，并且后者是前者的派生物。可以说，中国房地产业表面上的竞争性掩盖了实质上的行政垄断性。这才是中国房地产业存在双重悖论、政府调控失效（“政府失灵”）、房地产“市场失灵”现象的根本原因所在。

五、实现市场集中度与市场绩效的统一

一般来说，引入竞争机制、投资主体多元化、管制（规制）改革是推进垄断行业改革的基本思路³⁷，而解决中国房地产业存在的双重悖论问题的现实途径在于减少垄断，也就是在进一步提高市场绩效的前提条件下逐步提高市场集中度。具体而言，主要有两个方面的途径：首先要在加强国家宏观调控的同时制定合理的房地产业组织政策以实现房地产业组织的合理化；其次，在市场经济条件下，有效地实施政府规制以保证房地产业组织政策的贯彻执行。

1. 加强国家宏观调控的同时制定科学合理的房地产业组织政策

产业组织合理化的要求主要体现在市场结构的合理化、企业行为及其企业组织的合理化三个方面³⁸，而不应该只顾其中的一个或两个方面。只有实现产业组织的合理化，才能提高行业的市场绩效。与此同时，要在提高市场绩效的前提下提高市场集中度。

（1）提高资源配置效率以改善行业的市场绩效

房地产业的资源配置效率不高。消费者群体中贫富两极分化，少数高收入者有能力购买高档商品房甚至通过炒房来获得可观的收入；而大量中低收入家庭连基本的住房需求都难以得到满足，并且经济适用房制度和廉租房制度的不完善也加剧了住房矛盾。再从开发商和政府的角度来看，开发商的“圈地”以及城市郊区耕地的大量占用造成了大批农民失去土地，地方政府的不规范行为又加剧了房价的上涨。因此，改善行业的市场绩效，既要鼓励房地产业寻求多元化融资以提高房地产业的的市场绩效，也要在限制高档商品房建造与消费的同时不断完善住房保障体系，通过解决中低收入阶层的住房问题来提高房地产业的资源配置效率。

第一，通过建立调控房地产市场和资源配置的税收体系来降低商品房空置率、提高房地产业的的市场绩效。以交易环节的营业税为核心内容的税收调控已经取得了明显的政策效果，需要在开发环节和持有环节进行税收调控。如在房产的持有环节，对房产开征统一规范的物业税。开征物业税后，不动产所有者每年都要缴纳一定税款，税额随房产升值而提高。通过累进税率，限制高档房、大户型房的建造与消费，引导中小户型、中低价位住房的建设与消费。³⁹通过税收体系来调节房地产市场供求，降低商品房空置率，以此提高房地产业的的市场绩效。

第二，拓宽融资渠道，推动房地产业直接融资以提高房地产业的的市场绩效。在进一步紧缩银根如提高房地产开发与房地产投资贷款利率的情况下，房地产业要寻求多元化融资，开拓新的融资渠道。银行作为重要的间接融资渠道，基本上都参与了房地产开发与消费的全过程，即接受房地产企业开发贷款、建筑企业流动性贷款和土地储备贷款、个人住房消费贷款等，直接或间接地承受了房地产运行中各个环节中可能出现的风险。而在直接融资的环境下，投资者需要承担金融风险，就会自觉地防范金融风险。因此，应尽快制定专门针对房地产业的相关融资政策，对房地产业放开直接融资渠道，为房地产业创造更好的直接融资环境。如放开房地产业的上市融资，建立各种住房信托基金和房地产业投资基金等，推动房地产业的直接融资，使更多的融资者能进入房地产融资领域。此外，还要考虑到中小房地产企业的实际情况，制定出适合不同房地产企业的政策措施。⁴⁰

第三，完善住房保障体系和住宅法律体系满足中低收入阶层的基本住房需求，以此提高房地产业的资源配置效率。高房价实质上反映了以经济适用房和廉租房为核心的住房保障制度的缺陷。要提高房地产业的资源配置效率以促进经济的公平、和谐发展，就要发挥社会力量，多渠道解决中低收入家庭的住房问题，比如采取恰当的方式支持中低收入家庭成立住宅合作社解决住房问题，进一步简化交易手续，降低交易税率，促进二级市场的发育。继续改善住房信贷政策，为提高城镇居民的购房能力提供更好的服务。⁴¹宋民红认为，经济适用房制度本身存在着很大的缺陷，应取消经济适用房制度，建立面向中低收入家庭的无息贷款基金，对中低收入家庭实行无息贷款补助。⁴²但是，代静认为，应该改进经济适用房制度设计以增加房地产开发商的替代品威胁，通过这种激励的市场竞争来推动市场集中度的提高⁴³。在坚持房地产市场化和商品化的同时，尽快制定住宅法，明确规定公民的居住权以及政府和社会组织的权责，通过完善住房保障制度来提高资源配置效率和促进行业市场绩效的改善。

（2）优化市场结构，不断提高房地产业的的市场集中度

西方发达国家的寡头垄断市场结构是一种比较成熟的市场结构。从理论上讲，成熟的市场结构应该具有较高的市场集中度，规模经济显著，充满有效竞争，市场资源配置功能得到最充分的发挥，在较长时期内处于比较稳定的状态。这种成熟的市场结构具有一个非常明显的特征即产业内的企业是一个“寡头主导，大中小并存”的格局。一方面，一个产业通常由少数几家大企业（寡头）组成，它们在产业组织结构中居于核心地位，而且寡头企业一般数量很少但规模大、市场份额高，导致的市场集中度也很高；另一方面，在寡头企业周围一般集

聚着大量的中小型企业，它们具有经营变化速度快、对市场信息反应灵敏等特点，能够填补寡头企业之间产生的市场空白，与寡头企业相互依赖相互补充，共存于同一个市场中。

与西方发达国家相比，中国房地产业的区域性寡头垄断市场结构还处于比较低级的阶段。这表现为：市场稳定性差，市场集中度太低，规模经济不显著，竞争缺乏有效性，市场的资源配置功能不能得到充分的发挥。因此，有必要促进市场结构不断优化和升级，使区域性寡头垄断的市场结构逐步走向合理。但由于中国房地产业发展的历史比较短，市场发育还不够成熟，市场制度不够健全，市场主体基本上处于“小、散、乱”的无序状态，所以市场结构优化的过程比较漫长，但是市场结构高级化和成熟化的发展方向是毋庸置疑的。⁴⁴而在中国城市化水平迅速提高、消费结构升级等因素的推动下，中国城市住房的巨大潜在需求将不断释放，城市住房产业和住房市场将在周期性波动中实现长期发展，“市场集中度将逐步提高，市场的区域性差别将趋于缩小”⁴⁵。

不断提高市场集中度是实现中国房地产业市场结构优化的重要途径，但是现阶段的主要任务是尽快将它提高到一个适度的水平。其具体途径包括以下几个方面：第一，引导和支持房地产企业通过并购、重组来扩大经营规模。因为规模化经营不仅是直接提高市场集中度的重要途径，而且是市场竞争发展的客观要求，还是房地产业宏观环境变化的要求。引导和支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过并购、重组、参股控股来形成实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团，以实现产业的规模化经营，逐步实现其规模经济和范围经济。第二，引导民营和外资房地产开发企业的规范化发展。近年来，外资和民营企业在房地产领域中迅速崛起，并逐渐成为中国房地产投资的重要动力。由于民营和外资房地产企业具有良好的管理机制并重视人力资源的开发利用，可以大量吸收国有房地产企业的优秀人员和富余人员，因而能够迅速增强企业综合素质；从当前知名的房地产开发企业来看，在市场上表现活跃的企业，除了极少数的国有企业外绝大多数都是民营企业，所以鼓励民营和外资房地产开发企业的发展，有利于房地产的市场结构和投资结构调整，从而促进房地产业的健康发展。⁴⁶但是，由于民营和外资房地产企业在与地方政府的不断博弈中获得了政府权力资源并由此取得市场竞争优势，从而使民营和外资房地产企业具有隐蔽性的行政垄断，因此中国要根据调整的《外商投资产业指导目录（2007年）》的要求，不再鼓励外资进入普通住宅的开发建设、并限制外资进入房地产二级市场交易(存量房交易)及房地产中介或经纪公司。通过引导民营和外资房地产开发企业的规范化发展来提高其市场业务集中度和改善企业绩效⁴⁷。第三，在提高房地产业的进入门槛的同时降低行业的退出门槛。针对房地产业信贷风险积累增大、违规信贷以及呆账和不良贷款逐渐增加的情况进一步收缩房地产业信贷政策，改变房地产信贷资金的易得性、提高信贷资金的难度以降低房地产企业对银行的信贷依赖程度和提高房地产业的进入门槛；与此同时努力降低退出壁垒，强制性要求一部分资质差、严重违规的房地产开发企业退出市场，以提高行业市场集中度。具体来说，针对中国存在进入壁垒失效、企业盲目进入的状况，根据产业的市场需求情况和现有产业的生产能力，控制进入产业的企业数量，实行规模与数量双重控制，与此同时硬化房地产开发企业的预算约束，使其在改善管理的基础上实现规模化经营和品牌经营。

但从长远来看，提高中国房地产业市场集中度的根本途径还是要充分发挥竞争机制的作用以形成有效竞争的房地产市场。通过市场竞争的优胜劣汰规律来使更多的社会资源向优势企业集中，从而提高中国房地产业的集中度。⁴⁸为此，一方面要营造健康的竞争环境，在市场集中的过程中完成本地房地产市场的产业升级；另一方面要引导那些不能适应本地竞争的房地产企业向周边地区扩展，力求以最小的成本来实现产业升级和提高市场集中度，从而形成有效竞争的房地产市场。

（3）整顿房地产市场秩序，规范房地产企业的市场行为

以中国加入 WTO 以来房地产业发展状况来看,与发达的市场经济国家相比,中国房地产开发企业在制度建设方面还有很大的差距。这说明中国应该按照现代企业制度的基本要求,引导房地产企业加强有关内部组织机构管理、激励机制、投资决策、财务等方面的规范化制度建设。在当前资质管理薄弱、市场准入门槛较低、行政管理体制转换缓慢的情况下,政府加强对房地产业的行业管理就要改变思路:一是改变项目前期审批为全程服务和全程监管;二是加大市场整治的力度,开展房地产市场专项整治工作如重点打击房地产业中的违法违规、钱权交易行为,对于违规企业给予必要惩处,直至清出市场;三是建立房地产信用档案,惩戒市场失信的房地产企业,促进公平竞争和优胜劣汰;四是加强基础信息的收集与发布,为宏观调控和消费者提供决策依据⁴⁹,这也有助于解决中国房地产业在统计数据与真实表现之间的悖论问题。

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

缺乏合理、有效的政府规制是造成中国房地产业存在悖论现象的重要原因,而加强房地产业的政府规制的目的在于协调垄断与竞争的关系、减少垄断以提高该行业的市场绩效、实现房地产业发展的统计数据与真实表现的统一和市场集中度与市场绩效的有效统一。

(1) 减少行政性垄断、充分发挥市场机制的作用,强化政府对房地产市场的监管职能

行政性垄断的存在导致了市场竞争机制不能正常发挥作用,市场价格被扭曲,特别是地方政府权力的进入使土地法律法规难以发挥作用,从而影响了土地市场的发展,所以,应打破和减少行政性垄断、重新界定政府在土地市场的角色,充分发挥政府的公共服务职能。这就要求政府改革现行土地征管制度,提高政府调控土地的能力和驾驭土地市场的水平,变市场管理为市场服务,真正成为规则的制定者和维护者⁵⁰,通过规范土地市场秩序以提高土地的市场化程度。而且政府应该在房地产企业进行充分竞争方面给予鼓励、支持和引导,在市场垄断、土地投机、土地闲置与浪费、房屋质量控制等问题上进行管制,促进市场竞争机制作用的正常发挥。针对中间生产价格的单方决定及产品出售价格垄断现象,必须进一步强化政府对房地产市场的监管职能。具体而言,就是要针对目前存在的各种问题制定相应的措施,以尽快健全政府对房地产市场的监管体系;要坚持可持续发展战略,站在全局的角度,设计出适合中国现实国情的产业总体市场规则,各地区在此基础上制定符合本地实际情况的监管措施;要加大监管力度,扩大监管范围,通过联合惩罚增大违规成本等方法来保证政府对整个房地产市场的监管切实到位,行之有效。⁵¹

(2) 提高房地产业规制政策的透明度和强化对房地产业规制机构的规制

要实现有效的房地产业政府规制,政府首先要调整房地产业政策,适当降低房地产业在国民经济中的地位,可以不再将房地产业作为支柱产业,也就是在发展政策上应改变房地产业偏好,将房地产业还原为民生性产业;其次需要引进官产学研的互动与沟通机制,即吸收有关房地产专家和房地产业界代表参与决策的制定和调整,以提高房地产业规制政策的透明度,使制定出的房地产业政策能够得到较好地贯彻执行并收到较好的执行效果,从而有效地提高房地产业市场运行绩效和效率。不仅如此,而且还要强化对房地产业规制机构的规制,这是实现合理有效规制的关键,而这一过程主要通过法律加强对房地产业规制机构的监督和约束。这是因为中国房地产市场已经是一个具有区域性特点的寡头垄断市场,开发商在相应的市场范围内具有相当的住宅价格决定权,市场供需自动形成价格机制失灵,开发商的垄断定价能力是通过市场获得的,说明中国的房地产市场确实存在“失灵”,所以对开发商的垄断定价进行管制非常必要,将“垄断价格”变为“管制价格”,使“管制价格”更符合经济发展阶段和居民收入水平⁵²。与此同时,通过法律约束房地产业规制机构行为,使其依法行政,规制房地产业当局必须做到规制有据、规制适度、执法有力和裁决有方,防止规制过度,避免出现“越位”、“错位”、“缺位”现象。此外,加强媒体与社会舆论对房地产业的监督,比如建立民意

调查制度、规制谈判制度和规制听证制度，加强行业协会的作用，加强被规制者——房地产企业的参与，等等。通过多方监督和约束使规制机构保持客观性与公正性，避免过度规制或滥用规制。为此，还需要政府、市场、企业、企业间非正式组织、行业协会等各种治理机制的相互合作、替代和补充。⁵³只有不断提高房地产业规制政策的透明度和强化对房地产业规制机构的规制，才能有效地实施政府规制，并保证房地产业组织政策得到有效执行，从而逐步实现房地产业发展的统计数据与真实表现的统一、市场集中度与市场绩效的有效统一。

六、简要结论

近 10 年来，中国的房地产业发展迅猛，已成为国民经济的基础性产业和支柱性产业。但是由于中国房地产业发展的历史比较短，市场制度不够健全，市场主体基本处于“小、散、乱”的无序状态。一方面，行业的市场集中度比较低，不正当竞争和过度竞争现象比较突出并且带来了市场绩效的损失；另一方面，行业的资源配置效率不高，表现在高房价与高房屋空置率并存、房价收入比高等方面，但是行业的平均利润率和绝对利润量却很高。也就是说低集中度与低市场绩效并存。本文从几个角度分析了这一现实与理论相矛盾的问题，发现其根源在于垄断制度，而一系列房地产调控政策并没有从根本上触及垄断制度。房地产企业的特点决定了该行业已经形成了区域性寡头垄断的市场结构。在这样的市场结构下企业往往采取价格竞争与非价格竞争的市场行为，房地产价格呈现出刚性并且出现越调控越上涨的怪现象，所以竞争机制不能正常发挥，价格机制被扭曲，房价大幅度持续上涨。当然，投入要素的灵活性特别是土地供给体制的缺陷也是这一悖论形成的部分原因。此外，从市场供求的角度来分析，我们发现市场需求旺盛并且市场供给结构失衡、需求远远大于供给所造成了房价的上涨以及统计信息失真所加速的价格上涨等因素也助长了这一悖论的形成。

中国房地产业表面上的竞争性掩盖了实质上的行政垄断性，它是中国房地产业存在双重悖论现象的根本原因所在。因此，要破除房地产业暴利、解决房地产业低集中度与低市场绩效并存、统计数据与真实表现不一致的双重悖论问题以及房价出现越调控越上涨的怪现象，其现实途径在于减少垄断，也就是要在进一步提高市场绩效的前提条件下逐步提高市场集中度。为此，必须进一步引入完善的市场竞争机制以减少垄断，而促进中国房地产业有效发展的政策建议包括，一方面在加强国家宏观调控的同时制定科学合理的房地产业组织政策，另一方面通过加强政府规制来保证房地产业组织政策的有效实施，以最终实现房地产业发展的统计数据与真实表现的统一、市场集中度与市场绩效的有效统一。

参考文献

- [1] Giles H, Burgess. Industrial Organization [M]. Portland State University, 1989.
- [2] Pedro Marin, Georges Siotis. Innovation and Market Structure: An Empirical Evaluation of the Bounds Approach in the Chemical Industry[J]. Journal of Industrial Economics, Vol.55, March 2007, No.1, pp93-111.
- [3] 白文杨, 李雨. 中国工业产业集中度实证研究[J]. 中国工业经济研究 1994 (11).
- [4] 蔡黔芬. 房地产业的市场结构分析[D]. 武汉: 武汉理工大学硕士学位论文, 2004.
- [5] 蔡志洲: 住房消费激增导致四大挤出效应[EB/OL]. http://www.fj.xinhuanet.com/wap/2005-11/23/content_5658574.html
- [6] 曹建海. 中国的房地产开发企业为什么那么多[J]. 财富时报, 2006 (3).
- [7] 曹振良. 房地产经济学通论[M]. 北京: 北京大学出版社, 2003.

- [8] 陈爱贞, 刘志彪. 中国行政垄断: 利益主体的博弈与载体的泛化趋势[J]. 经济评论, 2007(6).
- [9] 代静. 论中国房地产业市场集中度的提高[D]. 武汉: 武汉大学硕士学位论文, 2007.
- [10] 丹尼斯·卡尔顿, 杰弗里·佩罗夫. 现代产业组织[M]. 上海: 上海三联书店, 上海人民出版社, 1998.
- [11] 杜传忠. 从分散竞争到寡头垄断: 中国工业市场结构调整的路径选择[J]. 人文杂志 2002(1).
- [12] 冯飞, 杨建龙. 2006 中国产业发展报告[M]. 北京: 华夏出版社, 2006.
- [13] 国家信息中心. 中国房地产展望[M]. 北京: 中国市场出版社, 2005.
- [14] 国家信息中心中国经济信息网. CEI 中国行业发展报告(2003): 房地产业[M]. 北京: 中国经济出版社, 2004.
- [15] 简新华. 产业经济学[M]. 武汉: 武汉大学出版社, 2001.
- [16] 姜付秀, 余晖. 中国行政性垄断的危害——市场势力效应和收入分配效应的实证研究[J]. 中国工业经济, 2007(10).
- [17] 金玉国. 工资行业差异的制度诠释[J]. 统计研究, 2005(4).
- [18] 况伟大. 垄断、竞争与管制——北京市住宅市场结构研究[M]. 经济管理出版社, 2003.
- [19] 李伯含. 中国房地产业的市场结构与竞争行为研究[D]. 北京: 中共中央党校博士学位论文, 2006.
- [20] 李宏瑾. 中国房地产市场垄断程度研究——勒纳指数的测算[J]. 财经问题研究, 2005(3).
- [21] 李一鸣, 刘军. 产业发展中相关理论与实践研究[M]. 成都: 西南财经大学出版社, 2006.
- [22] 刘秀光. 基于房地产价格坚挺和经济管制的分析——兼与武康平教授商榷[J]. 学术论坛, 2007(1).
- [23] 刘英骥. 当前政府宏观调控背景下城市住房市场走势探讨[J]. 经济与管理研究, 2007(11).
- [24] 孟晓苏. 中国房地产业发展的理论与政策研究[M]. 北京: 经济管理出版社, 科文(香港)出版有限公司, 2002.
- [25] 苗天青. 中国房地产业的实际利润率及其福利效应分析[J]. 经济问题探索, 2004(12).
- [26] 牛凤瑞. 中国房地产发展报告 NO. 1[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2004.
- [27] 牛凤瑞. 中国房地产发展报告 NO. 2[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2005.
- [28] 牛凤瑞. 中国房地产发展报告 NO. 3[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2006.
- [29] 牛凤瑞. 中国房地产发展报告 NO. 4[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2007.
- [30] 戚聿东. 中国产业集中度与经济绩效关系的实证分析[J]. 管理世界 1998(4).
- [31] 宋民红. 经济适用房与中低收入家庭住房保障对策[A]. 张鸿雁, 杨雷. 中国房地产评论(第六辑)[C]. 南京: 东南大学出版社, 2006.
- [32] 田圃德, 伊志宏, 张湘赣. 论行政性垄断的破除与竞争机制的建立[J]. 经济与管理研究, 2007(4).
- [33] 王俊豪等. 现代产业组织理论与政策[M]. 北京: 中国经济出版社, 2000.
- [34] 王启云. 改善消费预期 促进消费和谐[J]. 消费经济, 2007(2).
- [35] 王晓华. 中国房地产业 SCP 范式初探[J]. 市场论坛 2006(1).

- [36] 王新军. 中国房地产业市场集中度分析[J]. 探索与争鸣, 2005 (10).
- [37] 魏后凯. 中国制造业集中与利润关系研究[J]. 财经问题研究[J]. 2003 (6).
- [38] 吴拯. 中国房地产市场结构优化研究[J]. 重庆工学院 2002 (10).
- [39] 项卫星, 李宏瑾. 市场供求与房地产市场宏观调控效应——一个理论分析框架及经验分析[J]. 经济评论, 2007 (3).
- [40] 谢获宝, 张骏飞. 业务集中度与企业绩效关系的实证研究[J]. 中国工业经济, 2007 (9).
- [41] 杨蕙鑫, 徐向艺等. 开放经济与中国产业组织研究[M]. 北京: 商务印书馆, 2006.
- [42] 叶剑平, 谢经容. 房地产业与社会经济协调发展研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2006.
- [43] 张玉, 刘光中, 于忆骅. 中国房地产业的寡头垄断趋势分析[J]. 经济体制改革 2006 (1).
- [44] 章林晓. 中国房价收入比已成“地上悬河” [EB/OL]. <http://blog.sina.com.cn/u/4712f50d010008ph>.
- [45] 赵路兴. 房地产市场亟需制度创新[J]. 中国经济报告, 2006 (4).
- [46] 赵旭, 蒋振声, 周军民. 中国银行业市场结构与绩效实证研究[J]. 金融研究, 2001 (3).
- [47] 甄炳禧. 透视美国次贷危机及对中国的启示[J]. 经济与管理研究, 2007 (11).
- [48] 中国人民银行营业管理部课题组. 北京市房地产市场研究[M]. 北京: 中国经济出版社, 2004.
- [49] 中国社会科学院城市发展与环境研究中心. 2007 年房地产蓝皮书: 中国房地产发展报告 No. 4[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2007.
- [50] 周刚, 孙尧, 许远明. 中国房地产市场结构探悉[J]. 重庆建筑大学 (社科版) 2001 (9).
- [51] 朱智文. 中国垄断行业改革问题的研究进展与评述[J]. 经济学动态, 2007 (1).
- [52] 邹伟进, 刘峰. 中国银行业市场结构、效率和绩效实证研究[J]. 经济评论, 2007 (3).

The Paradox Between Market Concentration Ratio And Market Performance

——A Case Positive-analysis on the Real Estate Industry in China

YANG Yan-lin, LI Li

Abstract: This paper firstly illustrates the general relationship between market concentration ratio and market performance. It is to say that rational market concentration ratio is the prerequisite of market performance and market performance is the actual reaction to market concentration ratio. It demonstrates that market concentration ratio has a positive relationship with industry profit rate but a negative relationship with market performance, such as low market concentration ratio, low profit rate but good performance. Then according to the practical development of Chinese real estate industry and using the industry organization theory, the paper analyzes the market concentration

ratio and market performance during the period of 2002-2005 and finds that obviously market concentration ratio has a positive relationship with industry profit rate but a negative relationship with market performance, low market concentration ratio, low profit but good performance. And then the paper discusses the reasons for this paradox phenomenon from some aspects and finally puts forward the policy choices which promote efficient development of Chinese real estate industry in order to achieve the unification of the market concentration ratio and market performance.

Key words: real estate industry; market concentration ratio; market performance; paradox

收稿日期: 2007-12-21;

基金项目: 教育部人文社会科学重点研究基地重大项目“中国中部地区资源、环境与经济协调发展研究”(批准号 06JJD790023)。

作者简介: 杨艳琳, 经济学博士, 教育部人文社会科学重点研究基地“武汉大学经济发展研究中心”教授、博士研究生导师, 湖北省人文社会科学重点研究基地“武汉大学人口·资源·环境经济研究中心”副主任; 李丽, 武汉大学经济与管理学院经济研究所产业经济学专业硕士研究生。

¹苗天青:《中国房地产业的实际利润率及其福利效应分析》,《经济问题探索》,2004年第12期。

²牛凤瑞:《中国房地产发展报告 NO.2》,北京,社会科学文献出版社,2005年,第106页。

³蔡志洲:《住房消费激增导致四大挤出效应》。参见 http://www.fj.xinhuanet.com/wap/2005-11/23/content_5658574.html

⁴参见(美国)Giles H. Burgess. *Industrial Organization*, Portland State University, 1989, pp149-152.

⁵参见王俊豪《现代产业组织理论与政策》,北京,中国经济出版社,2000年,第81页。

⁶ Pedro Marin, Georges Siotis. *Innovation and Market Structure: An Empirical Evaluation of the Bounds Approach in the Chemical Industry*, *Journal of Industrial Economics*, Vol.55, March 2007, No.1, pp93-111.

⁷万科企业股份有限公司:《万科企业股份有限公司2005年度报告摘要》。参见 <http://www.cs.com.cn/ssgs/>, 其中市场份额是根据主营业务收入值计算得到的。

⁸参见《2005—2006 房地产业集中度进一步加强》, <http://news.soufun.com/2006-04-11/683517.html>

⁹况伟大:《垄断、竞争与管制——北京市住宅市场结构研究》,经济管理出版社,2003年;中国人民银行营业管理部课题组:《北京市房地产市场研究》,中国经济出版社,2004年。

¹⁰代静:《论中国房地产业市场集中度的提高》,武汉大学硕士学位论文,2007年。

¹¹简新华:《产业经济学》,武汉,武汉大学出版社,2001年,第152—153页。

¹²国家信息中心中国经济信息网:《CEI 中国行业发展报告(2003)——房地产业》,北京,中国经济出版社,2004年,第121页。

¹³中华人民共和国国家统计局:《中国统计年鉴2006》,北京,中国统计出版社,2006年。

¹⁴金玉国:《工资行业差异的制度诠释》,《统计研究》,2005年第4期。

¹⁵ 2007年9月1日由最高人民检察院在北京主办的“惩治与预防职务犯罪展览”揭示的16位省部级贪官中有10位(占62.5%)与房地产商“钱权交易”。这些高官以房地产为平台,或低价卖地大肆敛财,或提供资金获取暴利。

¹⁶苗天青:《中国房地产业的实际利润率及其福利效应分析》,《经济问题探索》,2004年第

12 期。

¹⁷中国社会科学院蓝皮书：今年房价涨幅有望回落到 5% 以下。参见新华网

http://news.xinhuanet.com/house/2007-04/27/content_6034473.htm

¹⁸课题组：《发改委建议：放弃房地产支柱产业地位》。参见

<http://www.realestate.cei.gov.cn/files/20074/2007f4d27c8015873.html>

¹⁹李伯含：《中国房地产业的市场结构与竞争行为研究》，北京，中共中央党校，2006 年，第 36—37 页。

²⁰章林晓：《中国房价收入比已成“地上悬河”》。参见 <http://blog.sina.com.cn/u/4712f50d010008ph>

²¹牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 310 页。

²²牛凤瑞：《中国房地产发展报告 No.4》，北京，社会科学文献出版社，2007 年。

²³王启云：《改善消费预期 促进消费和谐》，《消费经济》，2007 年第 2 期。

²⁴赵旭，蒋振声，周军民：《中国银行业市场结构与绩效实证研究》，《金融研究》，2001 年第 3 期；邹伟进，刘峥：《中国银行业市场结构、效率和绩效实证研究》，《经济评论》，2007 年第 3 期。

²⁵牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.1》，北京，社会科学文献出版社，2004 年，第 141—142 页。

²⁶代静：《论中国房地产业市场集中度的提高》，武汉大学硕士学位论文，2007 年。

²⁷牛凤瑞：《中国房地产发展报告 No.4》，北京，社会科学文献出版社，2007 年。

²⁸ 当前中国房价上涨过快问题以及违规放贷等潜在金融风险与美国次贷问题有相似之处；中国要着手化解国内房贷市场风险。参见甄炳禧：《透视美国次贷危机及对中国的启示》，《经济与管理研究》，2007 年第 11 期。

²⁹牛凤瑞主编：《中国房地产发展报告 NO.3》，北京，社会科学文献出版社，2006 年，第 281—284 页。

³⁰金玉国：《工资行业差异的制度诠释》，《统计研究》，2005 年第 4 期。

³¹项卫星，李宏瑾：《市场供求与房地产市场宏观调控效应——一个理论分析框架及经验分析》，《经济评论》，2007 年第 3 期。

³²李宏瑾：《中国房地产市场垄断程度研究——勒纳指数的测算》，《财经问题研究》，2005 年第 3 期。

³³陈爱贞，刘志彪：《中国行政垄断：利益主体的博弈与载体的泛化趋势》，《经济评论》，2007 年第 6 期。

³⁴牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 64—67 页。

³⁵田圃德，伊志宏，张湘赣：《论行政性垄断的破除与竞争机制的建立》，《经济与管理研究》，2007 年第 4 期。

³⁶姜付秀，余晖：《中国行政性垄断的危害——市场势力效应和收入分配效应的实证研究》，《中国工业经济》，2007 年第 10 期。

³⁷朱智文：《中国垄断行业改革问题的研究进展与评述》，《经济学动态》，2007 年第 1 期。

³⁸简新华：《产业经济学》，武汉，武汉大学出版社，2001 年，第 157 页。

³⁹牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 28 页。

⁴⁰牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 8 页。

⁴¹牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 316—317 页。

⁴²宋民红：《经济适用房与中低收入家庭住房保障对策》。参见张鸿雁，杨雷《中国房地产评论（第六辑）》，南京，东南大学出版社，2006 年，第 70 页。

⁴³代静：《论中国房地产业市场集中度的提高》，武汉大学硕士学位论文，2007 年。

⁴⁴李伯含：《中国房地产业的市场结构与竞争行为研究》，北京，中共中央党校博士学位论文，2006 年，第 63—65 页。

⁴⁵刘英骥：《当前政府宏观调控背景下城市住房市场走势探讨》，《经济与管理研究》，2007

年第 11 期。

⁴⁶牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 114—115 页。

⁴⁷谢获宝，张骏飞：《业务集中度与企业绩效关系的实证研究》，《中国工业经济》，2007 年第 9 期。

⁴⁸王俊豪等：《现代产业组织理论与政策》，北京，中国经济出版社，2000 年，第 88 页。

⁴⁹牛凤瑞：《中国房地产发展报告 NO.2》，北京，社会科学文献出版社，2005 年，第 27 页。

⁵⁰叶剑平，谢经容：《房地产业与社会经济协调发展研究》，北京，中国人民大学出版社，2006 年，第 271—277 页。

⁵¹李一鸣，刘军：《产业发展中相关理论与实践研究》，成都，西南财经大学出版社，2006 年，第 424—425 页。

⁵²刘秀光：《基于房地产价格坚挺和经济管制的分析——兼与武康平教授商榷》，《学术论坛》，2007 年第 1 期。

⁵³杨蕙鑫，徐向艺等：《开放经济与中国产业组织研究》，北京，商务印书馆，2006 年，第 285—287 页。