

房地产开发行业集中度的均衡管理

——基于文献研究的视角

董藩 于泽

摘要：当前房地产市场运行中暴露出的企业经营风险，使得开发企业面临较大的信用危机。房地产开发企业规模是否越大越好？仅从资源配置效率出发对房地产行业集中度进行绩效评价，是否存在可改进之处？为此本文围绕房地产行业集中度的相关文献进行了研究。文献梳理表明，房地产行业集中度与市场绩效表现之间存在较为复杂的因果关系，尚未有研究能够将市场运行风险纳入对房地产行业集中度的绩效评价体系之中。在此基础上，本文尝试率先提出政府均衡管理的思路，以期引起政策制定者对经济稳定与房地产业规模经济之间关系的重视。

关键词：房地产行业集中度 市场绩效 市场风险 均衡管理

一、引言

自 2020 年 8 月央行、住建部联合发文明确重点房地产开发企业资金监测和融资管理规则（即实施“三道红线”监测）以来，房地产行业过去以高杠杆、高负债为典型特征的高速扩张模式受到了较大的冲击。在行业调控严格、市场遇冷的重压下，几乎所有处于高负债状态下的房地产开发企业都陷入融资困难、现金流紧张的经营困境中，这其中不乏一批开发龙头企业。

数据显示，2022 年中国房地产百强企业市场份额已经达到 49.9%，头部集中效应明显。由于头部房企具有市场规模大、间接融资方式比重高、牵涉就业面广等特点，因此房地产开发企业的个体经营风险容易在银行杠杆机制的作用中被放大，并通过绵长的上下游产业链条

进行传递，进而在区域乃至全国引发系统性金融风险。这就使得对房地产行业集中度的评价不能单单停留在资源配置效率的纬度上。因此，如何正确审视房地产行业头部集中效应与市场运行风险之间的关系，应成为当下政府制定房地产调控长效机制、促进开发行业健康发展的重要考虑内容。

二、文献回顾

（一）相关概念辨析

行业集中度（也称市场集中度）最早由西方产业组织理论领域的学者所提出。在狭义上，产业组织理论以市场和

企业为研究对象，主要从市场角度研究企业行为或从企业角度来研究市场结构。贝恩在承袭前人一系列理论研究的基础上，以实证研究为主要手段，从结构、行为、绩效三个方面对特定市场进行分析，系统构造出了“市场结构—市场行为—市场绩效”的分析框架，简称为 SCP（Structure-Conduct-Performance）范式。该范式认为市场结构决定企业的市场行为，而企业的市场行为决定市场绩效，因此政府有必要通过调整公共政策，不断适应和改进不合理的市场结构，以便于获得理想的市场绩效，如图所示：

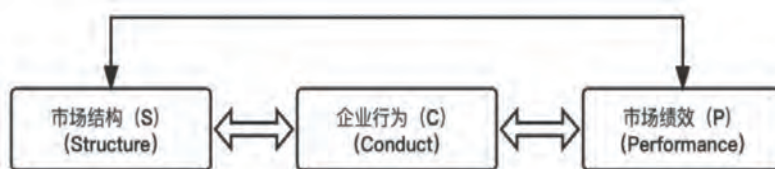


图 经典 SCP 分析框架图

在 SCP 分析范式中，市场结构的度量主要通过行业集中度来完成。行业集中度是反映市场集中程度的指标，一般由贝恩指数（CR_n）、赫芬达尔指数（Herfindahl Index）和勒纳指数（Lerner Index）来表示。

（二）国内外研究进展

尽管对行业集中度的研究始于西方产业组织理论学派，但国外学者对房地产市场集中度的研究却着墨不多。从研究方向来看，国外学者较多关注银行贷款市场、保险市场等产品较具标准化的产业，侧重于对“效率结构”与“市场力量”假说的验证。如 Smirlock(1985) 等人以美国银行业集中度为研究对象，将银行业市场份额作为效率变量，对“效率结构”假说进行了验证；Tash 等人(2015)对 2005—2009 年伊朗银行业市场结构与市场绩效进行了实证研究，结果表明银行业市场集中度对行业盈利能力有积极显著的影响，一定程度上支持了“市场力量”假说。而相较其他标准化产品市场，由于房地产商品具有明显的差异性，这就使得房地产行业对于“效率结构”与“市场力量”假说的验证意义有限。

基于中国特色化的市场制度背景，以及房地产行业在国民经济中所处的支柱地位，这就使得对中国房地产业行业集中度的研究同时兼具了理论与实践价值。通过在中国知网以“房地产

行业集中度”“市场结构”为关键词对 2002 至 2022 年的学术文献进行检索，对结果进行鉴别、剔除后得到核心文献 65 篇。可见围绕房地产业集中度的研究，国内学者已经积累了一定的研究成果，具备进一步文献研究的价值。

从以往文献来看，早期国内学者的研究以论述市场集中度与房价的关系为主要内容，这与 2003 年后内地房价高速增长的时代背景紧密联系。如黄慧(2003)以天津市房地产市场为样本，运用统计方法进行验证，得出了市场行为引发房地产价格的发散递增，并将导致房地产市场风险的结论。不过她将市场风险描述为过量房地产投资引发的投机性需求，进而导致市场价格对真实价格的偏离，这一论断有待商榷。同样，况伟大(2003)以住宅业具有代表性的北京房地产市场为例，从产业组织的角度系统论述了北京市住宅市场结构的特点，并得出了住宅市场的垄断结构导致其房价居高不下的研究论断。对此也有学者提出异议，如黄振宇(2010)认为无论是全国还是地方范围内的房地产行业集中度水平都构不成寡头垄断，房价上涨的根本原因不是供给市场的垄断，而是中国城市化进程中产生的超额需求。

形成这种分歧的根本原因在于学者们对房地产行业集中度的判定及其是否达到垄断水平

的看法不一。由此大致形成三种观点：

1. 认为中国房地产行业集中度水平较低，市场处于过度竞争状态。如张巍等(2009)对影响房地产市场集中度的主要因素进行了实证研究，并得出行业期初集中度、进入壁垒与房地产市场集中度呈正相关，行业规模经济不显著的研究结论。辛文、张红(2021)基于 HHI 指数，通过从投入端和产出端对省级层面的房地产市场集中度进行综合测算，得出结论：中国省级层面的房地产市场较为分散，且存在下降趋势。持这种观点的学者多主张要从土地政策、准入门槛等方面入手，提高房地行业集中度，从而优化市场结构。

2. 认为全国范围的房地产市场集中度水平较低，但省级区域市场存在寡头垄断现象。由于房地产具有区域性，因此单从全国范围进行集中度测算的结果与市场真实竞争状况之间存在脱离现象。对于区域市场的集中状况，也有学者做了一些有意义的研究工作。如李巍等人(2015)通过 CR_n 指数对区域房地产市场集中度进行测算，结果表明，省份范围内的房地产市场集中度水平要高于全国，并呈现出从中西部地区至东部递减的特征。他们认为造成这种现状的原因是中西部地区市场机制不完善，开发商具有较强的市场支配力量。王志刚、徐传谔(2019)基于 CR_n 指标

对全国房地产交易量位居前十的一线城市房地产业的市场集中度进行测算,结果显示全国性房地产市场的行业集中度偏低,区域房地产市场集中度的差异较为明显。与以往研究结果不同,结果表明东、西部城市之间房地产市场集中度差距仍然较大。少数发达城市如北京、深圳的市场集中度较高,有向寡头市场过渡的迹象,但大部分城市的市场竞争性仍然较强。从其结果来看,发达城市不同年份的市场集中度存在较大波动,原因或在于地方政府调控政策的出台对房地产市场结构存在影响。

3. 认为房地产市场的垄断程度已经相当严重。李宏瑾(2005)对中国房地产市场的勒纳指数(Lerner Index)进行了测算,实证数据表明中国房地产市场并非完全竞争市场,市场垄断已经相当严重,研究支持了这一观点:即市场垄断是造成国内房地产市场失灵的重要原因之一。不同于绝对数指标单纯从企业市场份额角度对行业集中度状况进行描述,勒纳指数的计量公式表现为房地产需求价格指数的倒数,而房地产商品整体上缺乏替代品,因此需求价格缺乏弹性,这种行业特点也会在很大程度上影响对市场结构的测量。

(三) 国内外学者的研究框架

在研究框架方面,部分学者对房地产行业集中度的研究突破

了对单一市场结构的分析,开始运用 SCP 范式对房地产行业集中度与市场行为或市场绩效之间的关系展开研究,具体视角如下:

1. 以房地产市场集中度与市场行为间的关系作为视角。如刘树枫(2010)研究了当前中国房地产市场结构与技术创新之间的关系,证实了两者之间相互促进的作用。王志刚(2019)研究发现当前房地产区域垄断的市场结构使得开发企业具有制定垄断价格的能力,开发企业之间存在价格领导现象,并形成了以广告竞争为主的非价格竞争偏好。耿建明(2015)运用波特的“五力模型”对中国房地产业的竞争机制进行了讨论,他认为中国房地产开发企业讨价还价能力较弱,而土地供应者和资金供应者具有绝对优势。此外,开发行业的进入壁垒较高,受制于高额的退出成本与产品差异化,这就使得开发企业之间的竞争十分激烈。申倩倩(2020)运用 SPSS 对中国房地产行业整合的动因进行了相关性分析,证明企业间自发性规模扩张、并购与战略联盟的市场行为同样是影响行业整合的重要路径。

2. 以房地产市场集中度与市场绩效间的关系作为视角。王钊(2014)基于 VAR 模型对哈尔滨的房地产业市场绩效进行了实证分析,结果表明:相较企业行为,规模经济与市场集中度对

房地产业绩效的影响较弱,不符合“效率结构”假说。而张卫红、汪圣(2010)通过 Berger 模型对郑州市房地产市场结构与绩效关系进行了实证分析,结果表明,规模效率与市场份额显著正相关,说明郑州市的房地产市场一定程度上符合“效率结构”假说的特点。杨艳琳、李丽(2008)运用 SCP 范式进行了分析,研究发现房地产市场集中度与产业利润率之间呈负相关,与市场绩效呈正相关,整个行业表现出低集中度、高利润率、低市场绩效的特点,与经典产业组织理论相悖。可见,学者们对中国房地产市场结构与市场绩效关系的研究尚未形成共识,仅从“效率结构”假说出发,认为市场集中度与市场绩效之间存在正向因果关系的论点难以立足。

3. 以政府作用与房地产行业集中度的关系作为视角。有的学者侧重于在原有“结构—行为—绩效”的分析框架中引入新的解释变量,以增强 SCP 分析范式对中国房地产业经济现象的解释能力。如邓念(2010)看到了政府作用对中国房地产业活动的巨大影响作用,构建了“G—SCP”分析框架。他将政府政策引入到房地产业分析框架中,并指出政府的作用直接影响着中国房地产市场的有效性。白宝焕(2013)将政府管制行为引入 SCP 分析范式,认为政府管制对开发企业并购行为存在促进作用,即政府

管制率先引起市场行为发生改变，进而改变市场结构，最终由市场行为和市场结构共同影响市场绩效。总之，他们看到了政府在房地产市场中的重要影响，并试图探究出政策对市场影响的传导路径，颇具创新。

（四）研究结论与问题发现

基于文献研究，可得结论与发现如下：

1. 在市场集中度问题上，学界尚未对中国房地产市场垄断水平形成共识。多数学者认为，全国范围内房地产行业集中度较低，而省、市层面的集中程度高于全国，从产业组织优化的角度需要进一步提高市场集中度，形成规模经济。少数学者从相对数指标出发，认为房地产市场垄断程度已经较为严重，竞争并不充分。我们认为，房地产不同于其他行业，具有市场区域性、位置固定性的特点，因此，基于城市层面的市场集中度水平更能贴近房地产市场的真实状况。

2. 国内对于房地产行业集中度的研究大都沿用经典 SCP 范式，侧重于市场结构对市场行为或市场绩效关系的研究。少数学者看到了政府对市场结构、市场行为与绩效的重大影响，并将其作为解释变量引入分析框架，提高了经典产业组织理论对中国房地产业经济活动的解释力。以往文献研究表明，中国房地产市场结构与市场绩效间的关系十分复杂，仅从提高资源配置效率角度

看，认为提高市场集中度必然会对市场绩效带来促进作用的论断，缺乏足够的实证支撑。

3. 对房地产市场结构与市场风险关系的研究较少。个别学者在运用 SCP 分析范式对房地产市场结构的讨论中提到了市场风险，但对于风险的认识仍旧停留在投机性需求的层面上，并未考虑到房地产业集中度对经济稳定之间的潜在影响，也未能在市场风险与市场绩效之间建立起联系。事实上，在产业组织理论框架中，对市场绩效的衡量，本应包括资源配置效率、规模经济、社会公平、就业稳定性、对经济波动的平抑等多个纬度的含义，但以往的研究多通过利润率等指标对房地产业的的市场绩效作出评价，对市场风险未予关注。据此，本文认为，尽快填补房地产行业集中度与市场风险之间的研究空白，具有较强的理论意义与实践价值。

三、政府均衡管理的政策思路

市场机制的自身缺陷决定了单单依靠房地产市场自身的调节手段存在失灵的可能，而短期的宏观调控政策既缺乏制度约束又过于短视，因此要实现房地产业的可持续发展，迫切需要政府探索房地产行业管理的长效机制。

政府作为房地产市场的建立者、监管者和受益者，对维护

房地产业健康有序发展承担着重要的职责。政府在不断市场化的房地产业和日趋复杂的监管之间应扮演何种角色？介入到何种程度？结合对房地产行业集中度相关文献的研究，本文试提出政府均衡管理的新视角。

所谓的均衡管理，是指政府对房地产业的调控，应该增加一个新的目标：在尊重开发企业追求规模经济与防范企业规模过大，进而危及房地产行业健康发展之间，要掌握好平衡。基于均衡管理的视角，政府需要首先认识到在中国特色的市场制度背景下房地产行业集中度与市场风险之间的关系，才能进一步思考如何在促进企业规模经济与维系经济稳定运行之间，搞好均衡管理工作。具体而言，有以下建议：

1. 进一步调整土地拍卖市场的出地面积与起拍竞价。当前，土地拍卖中较高的土地保证金预付要求以及较大规模地块的整体出让方式，都对开发企业资金实力和资质提出了较高的要求，这就变相鼓励了房地产开发企业做大规模，以在拿地环节中保持足够的竞争优势。若地方政府能够在保证土地高效利用与财政收入稳定的基础上，适当对出让地块面积进行缩减甚至分割，将在一定程度上改善小规模房企在拿地竞争中的窘境，增加市场的竞争程度。这对提升商品房质量和降低开发商定价的垄断程度

很有意义。

2. 在贷款风险得到控制的前提下, 适度降低小规模开发企业融资成本, 严禁金融机构变相将资金投放与企业经营规模类财务指标挂钩。当前民营开发企业普遍规模较小, 处于融资成本过高的困境中, 相较国有开发企业而言, 它们往往在企业规模与市场份额上不占优势, 融资难、利率高使得企业财务紧张。最近两年房地产交易困难、救市乏力, 民营开发企业普遍陷入困境, 但国企情况良好, 在某种程度上就与信贷政策歧视和融资成本差异有关。当前的房地产调控实践告诉我们, 从信贷政策角度, 搞好均衡管理, 意义明显。

3. 出台房地产行业反垄断细分条例, 规范开发企业收并购市场行为。当前反垄断立法并没有针对房地产行业出台具体的适用条例, 而房地产市场结构具有特殊性, 对房地产开发行业垄断程度的评价不能仅从全国范围内企业所占市场份额的比重来认定。如何在不伤害到市场竞争机制的前提下准确界定房地产开发企业的市场垄断行为, 需要学界、立法机构与房地产业内人士的深入研究。■

参考文献:

[1] 于立宏, 孔令丞. 产业经济学 [M] 北京: 北京大学出版社, 2017.

[2] Bain.J.S. Industrial Organization[M] New York: John Wiley, 1959.

[3] Michael Smirlock. Evidence

on the (Non) Relationship between Concentration and Profitability in Banking[J]. Journal of Money, Credit and Banking, Vol. 17, No. 1 (Feb., 1985).

[4] Shahiki Tash, M.N., Pahlavani, M. & Barghandan, K. (2015). Evaluating the Relationship between Concentration Indicators and Profitability of Banking Industry in Iran. Cankiri Karatekin University IIBF Dergisi, 5(2).

[5] 黄慧. 我国房地产业 SCP 范式及市场风险的研究 [D]. 天津大学, 2007.

[6] 况伟大. 垄断、竞争与管制 - 北京住宅业市场结构研究 [M]. 北京: 经济管理出版社, 2003.

[7] 黄振宇. 中国住宅市场结构与住宅价格的关系分析 [J]. 宏观经济研究, 2010, (5).

[8] 张巍, 赵彦辉, 陈伟. 中国房地产业市场集中度影响因素的实证研究 [J]. 建筑经济, 2009, (5).

[9] 辛文, 张红. 基于 HHI 指数的我国房地产市场集中度统计分析 [J]. 中国房地产, 2021(21).

[10] 李敏, 熊斯婷, 张东. 中国房地产市场集中度及其对房价的影响实证 [J]. 海南大学学报 (人文社会科学版), 2015, 33(2).

[11] 王志刚, 徐传谥. 现阶段中国房地产业市场结构优化研究——基于市场集中度的实证分析 [J]. 工业技术经济, 2019, 38(1).

[12] 李宏瑾. 我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).

[13] 刘树枫, 刘晓君. 我国房地产市场结构与技术创新关系探究 [J].

统计与决策, 2010, (10).

[14] 王志刚. 中国房地产业组织优化研究 [D]. 长春: 吉林大学, 2019.

[15] 耿建明. 中国房地产业市场结构、竞争机制及企业竞争策略研究 [D]. 武汉理工大学, 2010.

[16] 申倩倩. 我国房地产行业整合的动因、路径及市场集中度分析 [D]. 中国社会科学院研究生院, 2020.

[17] 王钊. 基于 SCP 范式下哈尔滨市房地产业市场绩效研究 [D]. 东北农业大学, 2014.

[18] 张卫红, 汪圣. 我国房地产业市场结构、效率与绩效关系实证研究——以郑州市为例 [J]. 科技经济市场, 2010, (1).

[19] 杨艳琳, 李丽. 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 [J]. 财贸经济, 2008, (3).

[20] 邓念. 政府作用下的中国房地产市场理论与实证研究 [D]. 上海: 复旦大学, 2010.

[21] 白宝焕. 政府管制下我国房地产业 SCP 范式研究 [D]. 西安建筑科技大学, 2013.

[22] 肖兴志. 产业经济学 [M] 北京: 中国人民大学出版社, 2016.

(作者单位: 北京师范大学政府管理学院 / 房地产研究中心)

责任编辑: 康伟