

中国住房市场失灵与政府管制

熊毅

(中南财经政法大学 经济学院,湖北 武汉 430060)

摘要:为探析中国房价上涨的真实原因,从而找出解决问题的办法,运用新古典经济学和凯恩斯经济学的方法分析中国住房市场的现状及存在问题。分析认为,住房市场失灵是导致房价暴涨的真正原因。同时认为,对于卖方涨价的牟利行为,政府必须加强管制,这不仅有利于效率、公平、稳定三者的增进,而且能最大限度地控制贫富差距。

关键词:住房市场;暴利;市场失灵;政府管制

中图分类号:F293.3

文献标志码:A

文章编号:1671-6248(2008)02-0054-05

2007年《福布斯》出炉的中国富豪榜400强榜,被冠以“房地产老板名录”的别名,在前10名中国富豪中,就有5名是房地产商。如此结果被普遍认为是房地产行业暴利所为。这些富豪的暴利通过房价变动可见一斑:2006南京市某个楼盘一天内每平方米房价就上涨了1200元;上海一些楼盘10月份的售价是2月份开盘价的2倍;杭州的开发商说,房价高得连他们自己也看不懂^[1]。对于房价暴涨的原因,说法不一。有成本上升说^[2],这是经不起推敲的。且不说一个竞争性的市场卖方应对成本上升往往是减产而非涨价,即使涨价,那么成本上升部分和房价上涨部分应该相等才是,然而现实中两者并不相等,常常是前者远远高于后者。据2006年12月11日汉网消息:武汉某地合作建房成本为2950元,而相距不远的商品房价格却高达5800元,如此怎能将房价上涨归结为成本上升呢?有收入增加说^[3],这也是不值一驳的。现今大多数人买房并非一次性付款,多年来中国人均收入增幅并未超过10%;不足10年时间,全国商业性个人住房贷款已达到近2.6万亿元,增长了135倍,如此怎能说是收入增加导致房价上涨呢?其实中国房价并非市场所

决定的,而是卖方一手操控的结果,暴利是市场调节失灵的结果,因此对于住房市场的暴利,政府必须加以管制。

一、住房市场失灵与房地产暴利

新古典经济学认为,在一个竞争性市场里,产品价格是由供求双方共同决定的。对此,马歇尔教授说过:如果我问价格是由供给决定的还是由需求决定的,就像在问剪刀是由哪个刀刃在起作用,剪刀是由哪个刀刃在起作用呢?这是由上下两个刀刃共同起作用^[4]。这个说法非常形象,供给和需求曲线就像剪刀的两个刀刃,剪刀有两个刀刃才能发挥作用;同样市场里有了供给和需求曲线才能决定市场价格。所以在一个竞争性市场里,产品价格既非买方决定也非卖方决定,而是由供求双方共同作用决定的,其中任何单方面的行为都无权决定市场价格;也就是说,双方都不能垄断市场,都没有市场支配力或定价权。然而,现实生活中的住房价格并非由市场决定,客观上存在的市场失灵,使得卖方拥有定价权,而且能够涨价,从而导致房价持续上升。

收稿日期:2007-10-31

作者简介:熊毅(1962-),男,湖北武汉人,教授。

(一)从供给看,土地要素特性导致卖方垄断,卖方有权制定价格

众所周知,在完全竞争的情况下,价格才能由市场决定,并存在市场价格,而住房市场的垄断性,表明它属于一个卖方垄断市场,卖方凭借垄断拥有定价权,其制定的价格自然就不是市场价格,而是垄断价格。住房产品之所以是卖方垄断,是由住房生产所需的土地要素特性决定的,正是这些特性妨碍了竞争促成了垄断。

1. 土地要素的有限性

土地要素的有限性限制了卖者数量,妨碍了竞争。住房生产与农业生产极为相似,土地是最为重要的生产要素。房地一体的特点使得住房生产离不开土地,而土地与资本、劳动要素不同,数量有限,不能增加。一个国家或一个地区的土地总量是既定的,加之政府时常对土地要素供给的控制,又加重了这种有限性。这样谁拥有了土地,谁就能控制住房生产,从而在住房市场上形成资源控制型进入障碍。不仅如此,在土地有限的情况下,土地所有者为了更加充分地利用土地,往往会用资本替代土地。这样随着边际技术替代率的不断降低,住房生产所需资本也越来越大,这又限制了单个中小资本进入市场,形成新的进入障碍。土地有限性导致的进入障碍限制了市场卖者数目,而大量卖者的存在是市场竞争的前提,如此土地的有限性也就构成了妨碍竞争的牢固壁垒。

2. 土地要素的差异性

土地要素的差异性造成了同一地区住房缺乏替代,导致了垄断。土地要素与资本、劳动不同,资本、劳动要素在同一地区价值几无差别,而土地则不然。美国经济学家凯斯说过:一块土地的价值依赖于土地周围如何被利用^[5]。显然土地的价值取决于环境。由于土地区位不同,土地周围环境不可能完全相同,这就造成不同土地上完全相同的房屋也会存在很大的产品差异。这种土地自然差异形成的产品差异,使得每一个卖者都成为一个无完全替代品的卖者,取得了一个近似完全垄断的地位。

3. 土地要素的非流动性

土地要素的这一属性,造成了不同地区住房缺乏替代,导致了垄断。土地作为不动产,其位置不能像资本、劳动力等要素可以自由流动,这样依附于土地上的住房也就不可能通过运输进行流动。产品流动性对产品替代性的影响非常大,如果产品可以在不同地区之间运输流动,产品的替代会使不同地区

的市场联系起来,形成一个统一的市场和趋于一致的价格^[6];也就是说,产品流动形成的替代可以限制产品价格的过高或过低。由于大多数产品是可以运输流动的,使得同一产品在全国各地超市的价格差距很小,仅有的价差反映的是流动成本或运输费用。而住房产品的非流动性使得产品缺乏替代,市场联系割断造成市场分割,同样的住房在不同地区的价格差异也就非常大。所以人们发现全国各地的房价之差远远大于超市里物价之差,就是因为住房产品的非流动性削弱了住房产品的替代性,从而导致了住房市场的垄断定价。

可见,土地要素具有的有限性、差异性、非流动性特点,使得住房市场成了一个卖方垄断市场。其实不仅是理论分析,而且事实证明也是如此。中国住房市场长期存在的高房价、高利润,充分说明了住房市场是一个卖方垄断市场。因为在一个竞争性市场里,市场调节的过程是不断增加的卖方数目会导致市场供给增加,那么市场价格就会下降,再减去成本,那么利润就会趋向零。

显然,长期竞争不仅不会有利润,更不会有暴利,所以仅凭中国住房市场长期存在利润这点,就足以证明住房市场不是一个竞争性市场。

由于住房市场属于卖方垄断市场,卖方凭借垄断地位而拥有定价权,如此卖方为了寻求利润最大化就会实行价格歧视,这种差别定价的行为使得供给产品的价格和数量失去了一一对应的关系,从而也就不存在描述这种关系的供给曲线。如果没有供给曲线,也就不存在前文所论述的供求双方决定市场价格。所以卖方垄断市场无供给曲线,也足以说明房价不是市场价格。由于没有市场价格,那么房地产交易实际上就是按照卖方制定的垄断价格进行。由此可以看出房价决定的垄断性,房价不是由供求双方共同决定的,而是由卖方一手制定的。由于卖方能够制定价格,那么卖方就有通过涨价牟取垄断利润的动机。

(二)从需求来说,需求缺乏弹性,导致价格机制受限,卖方能够涨价

卖方垄断市场是指卖方拥有定价权,但这只能表明卖方有权力涨价,并不意味着卖方一定能够涨价,毕竟有无权力涨价与能不能够涨价是两个问题。由于价格调节需求量的灵敏性取决于需求弹性,对于需求弹性小的产品,价格调节不灵敏,涨价才会增加利润;反之,对于需求弹性大的产品,价格调节很灵敏,涨价会减少利润。这样产品需求如果富于弹

性,则可从需求方面牵制卖方恣意涨价。然而不幸的是住房需求恰恰缺乏弹性,这就为卖方涨价牟利提供了条件。

在日常生活必需的“衣食住行”四种产品中,住房的需求弹性最小。第一,由于住房消费可以选择的替代品较少,不像生活中的“行”的需求,存在着航空、铁路、水运、公路等不同运输方式的选择,也不像“衣食”的需求,卖方数目众多。第二,由于住房信贷使得住房需求的收入约束较小,需求的收入弹性较大。第三,住房的使用期限长,且具有投资属性,一次购买终生享用,甚至几辈人使用还能获取收益。这些特点使得住房产品需求弹性较小。据测算,美国住房的需求弹性长期小于0.5^[7]。根据这种长期数据也可以推测中国住房的需求也缺乏弹性。由于缺乏弹性的产品涨价能够增加利润,因此卖方正是抓住了买方需求对房价变动不敏感性弱点,运用垄断权力制定尽量高的垄断价格,牟取不义之财。这里住房需求缺乏弹性,不仅被卖方利用来增加利润,而且也揭示出对于需求缺乏弹性的产品,价格机制作用难以发挥,市场调节失灵,极端情况下当需求完全无弹性时,涨价根本不能减少需求,价格机制也就根本不起作用,市场调节完全失灵。

可见,房价并非是由市场决定的,而是由卖方制定的,卖方凭借其垄断地位,有权力大幅涨价,而卖方利用住房产品需求缺乏弹性,并能够大幅涨价,因此住房市场失灵要求政府加以管制,以约束卖方为所欲为的定价行为。

二、住房市场暴利与政府管制

凯恩斯主义兴起后,国家干预的浪潮冲刷了自由放任的思潮,特别是20世纪60年代,政府在经济舞台上的角色日益突出。一般认为,政府的经济职能主要有三项,即促进经济效率、经济公平、经济稳定。由于住房市场失灵,表明卖方会利用垄断地位,制定垄断价格,牟取垄断利润。卖方这些垄断行径会对经济效率、公平、稳定造成极大的危害,因此政府在履行经济职能时,必须对房价进行管制。这是政府的经济职责。

(一) 为了提高经济效率,政府需要管制房价

垄断定价造成浪费,不利于提高经济效率。在竞争性市场中,竞争能够产生一个市场价格。社会资源正是依据市场价格信号,进行优化配置,垄断价

格则不具备信号作用,因而不能实现资源的优化配置。从生产角度看,市场结构理论表明只有竞争才能实现资源优化配置。目前垄断价格远远高于边际成本,使得社会边际收益大于社会边际成本,如此降价本可以增加社会福利,但卖方为了利润最大化不可能降价,结果也就不可能实现社会福利最大化,而且缺乏竞争压力,垄断者也不可能以最低的成本生产,也造成资源浪费。从消费角度看,垄断定价严重损害了消费者利益。卖方在边际成本之上的涨价过程,就是将消费者剩余转化为自己垄断利润的过程,特别是其间还伴随着社会福利的净损失,这种无谓损失的产生也说明垄断造成的资源浪费,因此政府出于经济效率的考虑,必须加强房价管制。

政府为了优化资源配置就必须破除垄断强化竞争,可以采取的措施是大幅增加土地供给,促成住房市场卖方间的竞争,以此来削弱卖方的垄断定价权。实际上,目前政府在土地供给上过分谨慎,客观上已经做了一件卖方想做都做不到的美事,就是减少竞争、促成垄断,最高兴的就是资本大鳄,他们拥有了土地就可以恣意定价。从长远看,随着工业化、城市化程度的提高,土地市场上住房用地的供给迟早还是要大量增加的,土地的需求总量只与人口数量有关,而与政府目前供给快慢、多少没有多大关系。所以即使从长计议,增加住房用地的供给也是易早不易迟,这样既可以遏制目前房价暴涨,挤出房价中的水份,满足更多人对住房的需求,又不会导致住房用地总量的增加。

(二) 为了实现经济公平,政府需要管制房价

垄断定价滋生暴利,不利于实现公平原则。垄断定价与生产成本之间的巨大差异,给卖方带来了惊人暴利,这种暴利的长期存在已经严重影响到收入分配公平。目前住房市场中卖方获得的暴利与其投入的劳动、资本和土地要素的多少极不相称,与其承担的风险、开展的创新大小毫不相关。它不是通过市场竞争所得,而是凭借垄断地位获得的,这种暴利的获得不仅违背了按劳分配原则,也违背了按要素分配原则。而且房价暴涨造成了房价与其他产品价格之比大于边际成本之比,使得这种轻易获得的暴利也侵蚀了其他产业从业者的收益,造成收入分配在不同行业之间的极端不公,引起了人们的强烈不满。因此对于这种失范、不公平的分配,政府必须加强调节。

政府可利用税收手段,挤压房价中的水分,消除

暴利对此,政府也不必有后顾之忧,因为住房市场属固定供给,即使课以重税也不会产生无谓损失,也不会扭曲价格机制和消费行为。其实对于涨价这种不劳而获牟取的收益,革命先驱孙中山先生早就提出要“涨价归公”,这种思想也被许多研究土地的学者奉为圭臬。

需要特别指出的是,收入分配的实质是财富分配的货币化,收入分配只是公平的形式,财富分配才是公平的内容;也就是说,财富分配不公导致的资源使用不公,是收入分配的最大不公。住房是一种非常特殊的产品,它是生活中最重要的必需品之一,也是普通家庭最大的支出和最主要的财富,加之国人自古就有“有土就有财”的思想,因此住房分配不仅涉及到一个人的基本生活保障问题,而且关系到财产分配公平问题。特别是随着“衣着”产品的相对价格下降,食品的恩格尔系数不断降低,住房产品的分配公平显得更加突出,住房分配不公,收入分配公平也就无从谈起。目前卖方为了牟取暴利狂拉房价,已使房价高到让人难以忍受的程度。在日本房地产泡沫期间,购买一套 90 m² 住房也不过普通家庭 10 年积蓄,而中国目前购买同样住房已经需要 20 年以上积蓄,这说明比起人地矛盾还要突出的日本,中国的房价比号称世界上最贵的日本还要高。由于卖方持续地拉高房价,使得越来越多的人买不起房,导致财富分配状况恶化,造成了收入分配的最大不公。据统计,中国台湾 1987 年房价暴涨前,最富的 20% 家庭平均财富是最穷的 20% 家庭的 8 倍;1990 年房价暴涨后,前者的财富增加为后者的 20 倍,房价暴涨使得财富分配极度恶化^[8]。对此,政府应该引以为戒,坚决扼制脱缰的房价,以保证居者有其屋。这样政府可以通过限制房价、限制住房面积、禁止别墅用地,以便在人多地少的情况下,尽可能让生活在这个国度上的每一个家庭,都享有一个属于自己的“城堡”,不能让少数人占有过多的土地而许多人却“身无立锥之地”,通过财富分配的公平,保证资源使用的公平。

(三) 为了保持经济稳定,政府需要管制房价

垄断定价产生泡沫,不利于维持经济稳定。由于垄断定价常常远离了边际成本,使得房价中常含有泡沫,这种泡沫会对经济稳定造成严重影响。众所周知,国民生产总值主要包括四个构成部分:消费、投资、政府支出与出口净值。稳定国民生产总值的主要是稳定投资,而住房投资是构成投资的主要

部分之一,对经济稳定影响也比较大。虽然经济学家将购买住房都视为投资,但从经济稳定的角度来考察,要将住房投资分为两种:一种是通过消费以获取效用为目的的自住投资;另一种是通过投资以获取收益为目的的非自住投资。前者需求的价格弹性也较小,增长较为稳定,对经济稳定影响也不大;而后者则相反,需求的价格弹性较大,波动较大,而且对经济稳定的影响较大。房价变动对非自住投资的影响比利率要大:一是利率调节幅度有限,作为货币政策工具的手段,利率调节属微调;二是一般房价涨幅远大于利率涨幅,这样利率调节对于一次性付款者的作用也就有限;三是如果投资者对房价预期乐观,利率高也会投资,反之预期悲观,利率低也不会投资。由于非自住投资受房价影响大,当房价泡沫膨胀到一定程度,非自住投资者对房价的预期由乐观转为悲观,集中抛售导致房价泡沫迅速破灭,引起投资和房价的急剧下降,这会加大金融风险,引起经济波动。这方面有日本的前车之鉴。20 世纪 90 年代初,日本爆发的房地产泡沫破裂,成为了世界史上最大、最深的一次房地产危机,泡沫破裂后,日本银行及非银行机构的不良债务高达 100 万亿日元,最后成为坏账的达到几十万亿日元,倒闭和被收购的银行和房地产公司不计其数,大量建筑成为“烂尾楼”,建筑业饱受重创,国民经济陷入长达十年的负增长和零增长。因此政府在稳定经济过程中应该汲取日本的沉痛教训。

近些年,垄断定价已使很多地方住房需求中非自住投资需求过大。据 2006 年 12 月 11 日汉网消息:武汉市楼盘的空置率高达 35%。对于如此高的空置率,卖方难咎其责。卖方利用自己的市场支配力不断推高房价,非自住投资者在买涨不买落的价格心理支配下,投资需求大量增加,使卖方可以进一步提高房价,非自住投资随之又大量增加,如此循环反复中,房价的泡沫不断生成、膨胀。可见中国目前住房需求过旺,相当程度上也要归责于卖方,是卖方持续涨价诱导出大量的非自住投资,如果政府不能遏制房价上升,就不能控制非自住投资,也就不能保持经济稳定。这里的关键是政府要改变目前人们对房价持续上涨的预期^[9]。1981 年 4 月,法国经济财政部长 J·德洛尔在议论西方国家的经济政策时曾经说过:“一项经济政策,其中心理成分和经济成分各占 50%”^[10]。政府可以充分利用政策的宣示作用,向买卖双方发出一种强烈的信号,鲜明地表明自己对房价泡沫的高度关注以及未来可能采取的措施

施,以此震慑卖方肆无忌惮的涨价,改变非自住投资者的预期,相应增加自住投资的数量,实现经济的稳定运行。

三、结 语

综上所述,住房产品较为特殊,其生产所需土地要素的特殊属性,决定了住房市场的卖方垄断行为,卖方拥有定价权。住房需求缺乏弹性,又使价格机制受限,卖方会尽力提价增加收益。卖方垄断和需求缺乏弹性,都使得住房市场调节失灵,因此,对于卖方制定垄断价格,牟取暴利,以及给整个经济体系造成的危害,政府必须高度关注。对于住房这种特殊产品的价格,政府必须强化管制。如此既可以提高资源使用的效率,又可实现资源的公平享用,还可以保持国民经济的稳定,可谓一箭三雕。其实,对于疯涨的房价予以管制,也实属不得已为之,管制肯定是有成本的,管制措施也不可能十全十美,至于如何管制当然可以探讨,即使是最好的措施也只能如科斯所言:是所有不好的选择中的最不坏的选择。本文的目的只是让政府管制能够“理直”,希望政府

管制能够“气壮”,从而做出最不坏的选择。

参考文献:

- [1] 蔡国兆. 中国富豪榜揭示房地产暴利[N]. 武汉晨报, 2007-11-03(9).
- [2] 熊梦雅. 房价变动原因探析[J]. 经济与管理论丛, 2006, 3(8): 12-16.
- [3] 钟 宏, 戴旻乐. 如何看待一些地区房价的较快上涨[J]. 中国统计, 2006, 55(7): 44-46.
- [4] 马歇尔. 经济学原理[M]. 廉运杰, 译. 北京: 商务印书馆, 1997.
- [5] 凯斯, 费尔. 经济学原理[M]. 梁小民, 译. 北京: 中国人民大学出版社, 1994.
- [6] 肯尼思·巴顿. 运输经济学[M]. 冯宗宪, 译. 北京: 商务印书馆, 2001.
- [7] 劳埃德·雷诺兹. 微观经济学: 分析与政策[M]. 马宾, 译. 北京: 商务印书馆, 1994.
- [8] 高希均. 经济学的世界[M]. 北京: 三联书店, 1999.
- [9] 熊 毅. 房价为何不断上涨[J]. 中国物价, 2004, 10(4): 12-14.
- [10] 孙元明. 经济心理学[M]. 重庆: 西南师范大学出版社, 1993.

Malfuction of Chinese housing market and government's regulation

XIONG Yi

(School of Economics, Zhongnan University of Economics and Law, Wuhan 430060, Hubei, China)

Abstract: As to the reasons of dramatic rising of housing prices, there are many misunderstandings. Therefore it is necessary to clarify the real reasons of the rising price to find a way to it. With neoclassic economy and Keynes economic method, it is easy to see the malfuction of the housing market cause this problem. Therefore, the government has to strengthen the regulation to control the behavior of those who make large amount of money by rising the price, which is advantageous to efficiency, justic and stability of the market and control the great difference between the rich and the poor.

Key words: housing market; sudden and huge profit; market malfuction; government regulation