

您的位置: 首页 - 院所动态

院重大课题“中国住宅业市场结构研究”举行结项报告会

作者: 朱小慧、孔繁来 发布时间: 2004-8-19 15:27:24

由王诚庆研究员主持的社科院重大课题(B类)“中国住宅业市场结构研究——垄断、竞争与管制”,已经按计划完成相关的研究工作,并于2004年4月5日举办了结项报告会。报告会由财贸所副所长何德旭研究员主持,特聘专家毕宝德、张跃庆、柴强、温桂芳、汪丽娜,江小涓所长以及课题组成员倪鹏飞、况伟大博士等出席了会议。

这项从2002年启动的课题,经过两年的研究,形成了一份6万字的研究报告。该课题运用产业组织理论研究住房市场结构问题,重点探讨中国住宅业市场的垄断与竞争特征,政府与市场的关系与管制方式,以增进我们对住房业市场的运行特征、政府管制的恰当性和有效性的理解。

产业组织理论被广泛应用于研究各个产业市场结构中,但在作为不动产的住宅业中,却鲜有这方面的研究。这背后原因是什么?市场结构研究在住宅业是否适用?如果进行这方面的研究能否得出新的结论,是否能解释现实中的问题?该课题试图探究这方面的问题。

该项课题的研究得出了一些重要结论:(1)住宅业市场是空间竞争的市场,是环形竞争的市场。这种市场的竞争性比垄断竞争要弱,这主要是由住房的不动产性质、经验品性质、耐用品与必需品性质、连带品性质所决定的。因此,住宅业的市场结构具有很强的垄断性,住房市场中长期存在高房价与高空置并存的问题在很大程度上都可以从中得到解释。(2)政府对于住房市场的这种结构性质的认识并不是很清楚,对于通过管制促进竞争的认识并不充分,管制的目的不明确,以致于管制措施不得力、管制效果不理想。(3)政府在处理其与市场之间的关系上不尽合理,存在着角色的错位与缺位,市场运行效果不理想。(4)对于住宅业这种垄断性很强的市场,需要政府限制垄断、促进竞争,才能促进其有序竞争和健康发展。

该课题是一项比较新颖的研究。其新颖之处在于,对住宅业市场的研究开拓了一个新的视角;其理论的突破在于,揭示了住房业市场的环型竞争特点和垄断性,为理解住房市场运行和政府管制政策提供了新的参照。这种突破的实现依赖于方法的创新,即运用产业组织理论研究住房市场结构问题。

该课题的学术价值在于,揭示了开发商之间的竞争,是环形竞争而非垄断竞争,住宅业的市场结构为垄断性的市场结构;其现实意义是,进一步明确转轨期政府在住宅市场中的错位、越位和缺位之处,为政府应该如何管制、如何房改提供了有益参考。

当然,这项课题的研究也存在不足之处,主要是由于所调研的城市(包括政府管理机构和企业)都不够充分,因而结论可能缺少普遍性。

在公开举行的课题结项报告会上,与会专家从整体上肯定了课题的研究成果,认为该项研究视角独特、观点新颖、具有针对性,并回答了业内外人士对住房市场关注的问题。课题研究既有重大现实意义,又有较强的理论价值。

评论者还赞同研究者理论创新的勇气。研究提出了许多与流行观点不同的观点,由于实证研究到位,虽然所提的观点有创新性和挑战性,但立论准确,论证充分,有较强的说服力。与会专家还对课题所解剖的城市房地产市场案例,验证和检验理论推理等研究方法给予肯定。



