# 我国房地产市场垄断性分析

来源：网络 作者：岁月静好 更新时间：2024-01-26

*【摘要】 目前 ， 影响 我国房地产市场宏观调控效果的一个重要因素在于房地产市场的垄断性。房地产市场的垄断会带来消费者福利侵害等一系列 问题 ，为了确保我国房地产市场的长期健康 发展 和居民福利的提高，今后政府应采取措施促进房地产市场竞争。...*

【摘要】 目前 ， 影响 我国房地产市场宏观调控效果的一个重要因素在于房地产市场的垄断性。房地产市场的垄断会带来消费者福利侵害等一系列 问题 ，为了确保我国房地产市场的长期健康 发展 和居民福利的提高，今后政府应采取措施促进房地产市场竞争。

【关键词】 房地产 垄断 信息披露

202\_以来，针对部分城市商品住房价格的持续过快上涨，国家相继推出了对购买住房不足5年转手交易的，按售房收入全额征收营业税；新审批、新开工的商品住房建筑面积90平方米以下住房面积必须达到开发建设总面积的70%以上等强力调控政策措施，但热点城市房价上涨较快的问题仍没有从根本上得到抑制。国家统计局的数据表明，202\_年全国房价平均上涨5.5％，202\_年3月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.9%，其中新建商品住房销售价格同比上涨6.0%，热点城市房价上涨趋势不减。

造成这种状况的原因是多方面的，如地方政府对宏观调控政策措施执行不力、供求结构性矛盾突出、引导合理消费的政策措施不到位等等。然而，容易被忽视同时也是非常重要的因素却是我国房地产市场的垄断性。

一、我国房地产市场垄断的表现

1、土地市场的垄断

我国宪法规定：“城市的土地属于国家所有”，政府高度垄断建设用地供应一级市场，很多地方政府设立土地储备中心代表政府经营国有土地资产，负责统一收购、统一开发、统一储备，并交由土管部门统一供应，禁止 企业 内部房地产公司利用企业自有的土地进行房地产开发。土地一级市场(征地)的政府垄断和二级市场(建设用地)“一口进一口出”政策，使得地方政府拥有了控制土地供给规模、节奏、地段、用途结构的绝对垄断权力。

2、房地产厂商集中度较高

近年来，房地产行业的两大门槛——土地和资金逐渐提高。202\_年5月政府提高房地产开发资本金比例，实力较弱的企业从 金融 机构获得资金的难度也加大了。与此同时，国家规定经营性土地出让必须采取“招、挂、拍”方式，在与资金实力雄厚的大开发商竞争中，中小开发商不易获得土地。这些变化，客观上增加了中小开发商的生存难度，提高了行业进入的门槛。所以，虽然各地房地产市场开发商的数量较多，但真正进行项目运作的企业并不多，优质房地产企业的垄断地位在不断加强。

3、房地产产品的 自然 垄断

与普通消费品不同，房地产产品是多种因素的综合体，如地理位置和空间、通风采光、配套设施、物业管理、开发商资质等，其中地理位置和空间最为重要的构成要素之一，这使得房地产具有不可复制性，形成其自然垄断性。房地产的不可移动性，使它不能像普通消费品那样在市场上自由竞争，位置的固定性决定了房地产具有异质性的特点，产品异质性越强则垄断的可能性就越大，生产者对价格的操控能力也越强，从而削弱了市场机制的发挥。

4、房地产市场信息的垄断

房地产市场信息不透明是影响房地产市场和谐发展的重要因素。不少地方政府出于增加财政收入等方面的考虑，竭力维持本地的高房价，对于房地产市场信息，如交易量、价格等等采取内部小范围掌握，对外严格封锁的政策，使得老百姓不能及时把握市场动向。部分开发商也蓄意扭曲信息，采取捂盘惜售，或雇人排队，人为制造楼盘旺销的假相，欺骗消费者。从管理部门层面来说，市场信息发布渠道众多，宏观管理部门如发改委、统计部门、物价部门、建设主管部门等都在发布信息，各种利益主体出于自身利益的考虑，有时甚至出现相互矛盾的信息，使得老百姓无所适从。如北京市建委和国家统计局对北京市202\_年一季度房价的涨幅就出现了不同版本，老百姓无所适从。

5、房地产商品中商品住房供给方式的垄断

目前，我国城市居民住房供应体系主要为：最低收入阶层租住廉租房，中低收入阶层领取补贴或购买 经济 适用房，普通居民购买普通商品住房，高收入阶层购买高档住房。对于大多数普通城市居民来说，只能进入房地产市场购买商品住房。目前，我国城镇新建住房的供应基本上由房地产开发商独家垄断，开发商获取土地后，进行规划设计、建筑施工等流程生产出商品房屋出售给购房者。房地产市场上缺少单位集资建房、私人合作建房等有效替代方式，房地产产品供给方式为单一的垄断局面。

二、房地产市场垄断带来的负面影响

1、削弱国家宏观调控政策效应

目前部分城市商品住房价格居高不下，涨幅依然较大，人们往往用高成本以及供不应求来解释。这些并未真正揭示出高房价的本质，房价高的根本原因在于垄断。尽管市场上开发商数量众多，他们实际上并非在同一市场上竞争，构成竞争的只是相邻的少数几家开发商。同时，相邻竞争的开发商，在房地产市场处于卖方市场时，给产品定价往往采取价格领袖制，也就是说，由首先来此地的开发商率先定价，后来者跟随其价格走。价格领袖制实际上就是价格合谋或价格勾结，而价格合谋的实质就是垄断。房价被垄断，再加上房地产投资或投机行为拉动房价上涨，决定了房地产作为一种稀缺资源在价格上的持续高涨。因此，尽管国家采取了一系列宏观调控政策来试图抑制过快上涨的房价，但由于房地产开发商结成了价格联盟，加之房地产产品的自然垄断性，使得开发商在与购房者的博弈中占得优势地位，过高的房价得不到抑制，国家的宏观调控政策效果大打折扣。

2、土地垄断产生的负面影响

经济学基本原理揭示，在一般情况下，通过商品价格的变动能够自发地调节市场供求关系。商品供不应求时，由于价格较高，刺激供给者增加供应量，另外，高价也抑制了需求量，从而使得供求趋向平衡。我国 法律 规定国务院为国有土地产权主体，但是土地市场权力实际是在市县级政府手中。能否保持土地市场的健康，需要看地方政府驾驭市场经济的能力，制定正确的土地出让供应计划和供应节奏。目前不少热点城市房价不断上涨的原因在于土地供给偏紧，但由于土地由政府垄断供给，不少地方为了能最大限度地提高土地价格，故意制造土地饥渴症，开发商乘机大肆渲染土地紧张，房价必涨。同时，垄断供应土地，开发商往往和地方政府官员勾结，暗箱操作，侵吞国家利益，极易滋生腐败问题。

3、房地产行业的超额利润

4、消费者的福利受到侵害

根据经济学原理，在不完全的市场结构下，消费者处于弱势地位，作为市场供给方的房地产 企业 所提供的产品数量小于居民的需求量，而房地产价格也必然高于完全竞争市场状态下消费者所能够承受的水平。房价的高涨导致不少老百姓的住房消费支出占其全部支出的绝大多数，甚至有人沦为“房奴”。同时，由于开发商处在垄断地位，开发什么样的房地产，极少取决于消费者需求，更多的是取决于开发商的利润，因此，造成市场上销售利润丰厚的豪华和大户型住宅偏多。由于开发商的信息垄断，购房者对房地产的品质无法掌握，消费者只能有限地选择，更多的是被动接受，导致房屋买卖纠纷增加，如土地或房产被抵押、定金纠纷、一房两卖、小区设计改变等，据报道，202\_年国内消费者投诉最多的领域便是住宅消费。

5、阻碍地区经济的持久繁荣

短期看，垄断利润将使房地产繁荣一时，房地产行业贡献的GDP、税收增长，地方政府转让土地收入增加，地方经济蓬勃 发展 ；但长期看，房地产的垄断高价将透支本地老百姓的消费能力，压缩其在其他方面的消费，同时，高房价还会增加地区商务成本、居住成本，导致投资外流，人才外流，降低地方的竞争力，最终损害房地产行业和地方经济的发展。

三、政策建议

1、政策的制定充分考虑房地产的垄断性

我国现行的房地产政策并没有对房地产市场的垄断性给予适当的关注，而是将其视同为普通商品市场。例如，过去我们对于商品住宅价格，采取的是任由房地产商自主定价方式，造成住宅价格不断上涨的局面。对垄断市场的规制是市场经济的应有之义，在我们充分认识房地产的垄断性质后，就应该在制定政策时，象对待其他垄断产品、市场一样考虑名正言顺地采用适当的行政手段进行规制，从而取得 社会 福利最大化。

2、促进土地市场健康发展

取消地方政府对建设用地市场准入的垄断，取消对建设用地生产过程的垄断，取消对土地市场运营所有竞争环节的垄断或事实上的垄断。国务院有关文件规定：在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的 农村 集体所有建设用地使用权可以依法流转。因此，可以考虑允许农村集体建设用地直接进入市场。

3、建立健全市场信息披露渠道和机制

针对房地产市场存在的严重信息不对称，政府应当建立信息披露制度，降低交易过程中信息的不对称，为购房消费提供“阳光楼市”。

（1）进行信息披露相关立法。为了保证信息披露的权威性和有效性，发挥信息引导市场行为的积极作用，可以考虑对此加强立法，对信息披露的准确性做出必要的规范，确立信息披露相关机构的职责和权限，防止信息失真和误导。

（2）完善商品房网上交易系统。 目前 ，不少地方房地产主管部门都建立了网上交易系统，但交易信息往往只对系统内部开放，而普通老百姓无从了解当地房地产信息，对市场形势不能准确把握。有关部门应真正建立透明的交易系统，改变主动权完全由房地产开发企业一手掌握的传统销售模式，消除消费者在房地产交易中不对等地位，使其及时获得了足够的、真实的房地产交易信息，从而做出正确的消费决策。

4、政府对相关房地产价格直接规制

有人认为，我国实行的是社会主义市场经济，因此，对于商品住宅应该根据市场原则，给企业以自主定价的权利，政府不能加以干预。事实上，市场经济中对大多数商品和服务来说，应通过市场竞争形成和确定价格，但由于我国房地产市场和房地产商品的垄断性质，导致市场失灵，政府实行价格规制具有必要性，有关部门应理直气壮地干预住房价格。实践中可以考虑从土地出让这一源头入手对普通商品住房的价格实行有效的间接控制。政府在居住用地出让时，对所建的房屋都事先确定出商品房的出售价格，并要求在确定的价格基础上上浮不超过一定的幅度内确定每套住房的销售价格，下浮不限。在此条件下，再按照招、挂、拍制度规定的相关程序来确定谁最终得到土地。对于高档住宅的价格，实行价格备案制度。通过这些措施使得开发商今后更多地从管理上、从产品品质上获胜并生存发展。房地产商品实行明码标价制度，同时对开发商的价格欺诈行为给予严厉制裁。

【 参考 文献 】 [2] 曾永昌：论土地市场的政府垄断[J]. 社会 科学 研究 , 202\_,

(4)。

[3] 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,202\_,

(3)。

[4] 陈淼峰、陈龙乾：宏观调控对房地产价格的 影响 分析 [J].经济学家，202\_，

（2）。

[5] 国家统计局网站。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！