

中国房价研究的新视角

——评龙均云《中国房价博弈论》

欧绍华

(湖南工业大学 商学院,湖南 株洲 412008)

摘要:随着我国房地产业的迅速发展和房价的高位运行,房价问题已成为社会和民众普遍关注的焦点。房地产开发商与购房者之间的利益关系,集中表现为价格上的博弈。《中国房价博弈论》一书运用信息经济学和博弈论的基本原理和方法,分析和研究房地产价格行为,揭示隐藏在房价背后的错综复杂的利益关系及其变化规律,为政府科学制定房地产政策,促进房地产业又好又快的发展,对房地产价格行为的实证分析和理论研究,具有重要的现实和理论意义。

关键词:《中国房价博弈论》;龙均云;房地产价格;价格博弈

中图分类号: 文献标识码:A 文章编号:1674-117X(2010)01-0145-03

New Perspective for Chinese House Price Research

——On Long Jun-yun's Game Theory of Chinese House Price

OU ShaoHua

(College of Business, Hunan University of Technology, Zhuzhou Hunan 412008, China)

Abstract: With rapid development of real estate and the circulation of house prices at high level, house price problem has drawn the public's attention. The interest relationship between the real estate developer and the house buyer is manifested on the gambling of house prices. The book *Game Theory of Chinese House Price*, applying the basic theories and methods of information economics and game theory, analyzes the price action of real estate and reveals the complicated interest relationship and the changing principles behind the house price. It is of vital practical and theoretical significance for the government to make real estate policies scientifically so that real estate will develop better and quicker as well as for practical and theoretical research of real estate price movement.

Key words: Game Theory of Chinese House Price; LONG Junyun; the price of real estate; price game

有关中国的房地产现象、房地产价格、房价博弈行为等问题,龙均云同志历经 7 年时间的观察、分析和研究,完成了《中国房价博弈论》一书,并由研究出版社于 2009 年 7 月出版。全书 16 章,27.5 万字,分别从微观、中观、宏观等不同层面,对中国房价形成演变过程中的博弈特征进行了积极的探索 and 大胆而富有开拓性的尝试,并取得创新研究成果,构建了房地产价格博弈的完整体系。

一、重要的主题

《中国房价博弈论》涉及面很广,但始终围绕着一个主题,即中国房价围绕开发商与消费者之间的利益博弈。

首先,这样的主题选择符合我国政府深化房产改革以及进一步推进房地产快速健康发展的大方向。我国处于经济转型时期,房地产业也发生了较大的转变,福利房的终止,房改房的转换,公积金的

收稿日期:2009-12-28

作者简介:欧绍华(1964-),男,湖南武冈人,湖南工业大学教授,中南林业科技大学博士研究生,主要从事企业文化、区域经济研究。

建立,城市土地的收储,民间资本的注入,住房信贷的推出,中央政府一系列住房“新政”的实施等,较大地推动了我国房地产业持续稳步发展,促成了房地产这一国民经济支柱产业的形成。房地产税费已成为地方财政的重要来源,房地产价格博弈主体包括政府、房地产开发商、建筑商和消费者。^{[1]7}

其次,这样的主题选择符合实践科学发展观和创建和谐社会的要求。应该指出,我国房地产业的发展,既有患寡的问题又有患不均的问题。我国的大城市房价奇高,超出城市居民工资增长的速度以及居民的承受能力和消费水平。房价已成为社会和民众关注的一个焦点。这样就引发了政府与开发商之间、开发商与消费者之间的合作与非合作价格博弈关系。^[2]政府既是利润相关者,又是利润调控者,取与舍,收与放,土地供应向何处投放,利益天平应向何方倾斜,房价应该如何调控,房地产市场应该如何健康发展,均取决于各级政府能否真正实践科学发展观,能否真正将“以人为本”落到实处,能否真正符合构建和谐社会的总体目标。因此,在人们收入未有大的变化的情况下,较长时期地保持房价的基本稳定,应是政府平衡各方利益的可取之策,^[3]同时加强廉租房建设和棚户区改造,解决这部分特殊阶层的民生需求,应是稳定社会的当务之急。^{[1]序}

二、宽阔的视野

《中国房价博弈论》所考察的开发商与消费者之间的价格博弈,以及房产开发商与政府的合作博弈,其视野是颇为宽阔的。因为房地产的产业链很长,城市化建设的背景,经济转型的背景,金融危机的背景,学术的背景等,这些都为房地产业的发展以及房价的研究提供了契机和条件。

首先,从经济转型背景看,住房制度的改革,城镇居民由福利房转型为商品房,这种福利制度的转型可以说是推动房地产发展的一个重要因素。住房福利制度的转型是以整个经济转型为背景的。我国现阶段的经济转型可以分为两个方面,即从计划经济向市场经济的转型和从二元经济向现代经济的转型。我们常常把前者称为体制转型,把后者称为发展转型,放到这样一个背景中去考察,我国现阶段的住房制度由福利型转向市场型,由住房公积金承担住房的公共积累,住房公积金制度建立,这是我国经济转型产生的必然结果。

其次,从金融危机背景看,国际金融危机对房地产市场的冲击,中国房地产业受到一次严峻的考验。

如何面对金融危机,采取怎样的战略对策,党中央和国务院及时提出了扩大内需,启动消费的战略方针,用4万亿资金启动经济。中国应对1997年的亚洲金融危机,在很大程度上有赖于房地产市场的大规模启动;而面对世界性金融危机,中国要迅速走出危机,也需要房地产业的健康持续发展。^{[1]71-72}

然后,从城市化背景看,进入新世纪,中国的经济增长热点是城市化,而城市化实现有赖于房地产业的发展。城市经营在很大程度上就是房地产经营,房地产的发展直接影响着城市化进程。城市化主体与房地产开发商主体之间的博弈,就是城市化目标与房地产发展战略博弈,这是作者阐述的一个重要观点之一。

最后,从学术背景看,中国房价自2003年以来连年暴涨,引起了政府关注,民众关心,并成为政府与百姓,商界与学界共同关注的焦点。可是,在房地产价格研究上却异常混乱,众说纷纭,千奇百怪。中央政府出台了一系列调控房地产的政策,但房地产价格仍然不断攀升,价格在高位运行。房地产已经成为我国的支柱产业,在这种背景下,需要运用博弈论和信息经济学进行理论分析和实证研究,而博弈论和信息经济学为研究房地产价格、行为、问题提供了全新工具。^[4]

三、鲜明的特色

一部好的专著主要是看它有没有创新,或是具有鲜明的特色,在这篇简短的书评里,我不可能把本书的创新和特色一一加以细说,而只能根据自己阅读的体会,择其要者加以评价。

(一)研究方法的创新。在研究方法上,我认为本书有两点是特别引人注目的:第一,运用博弈论和信息经济学的基本原理对房价进行分析。以房价的形成,演进和变迁为线索,对房地产市场的利益相关者及其行为尤其是价格行为进行分析和研究,揭示隐藏在价格背后的错综复杂的利益关系及其变化规律,为政府制定宏观和微观的房地产政策,促进房地产业又好又快地发展,无疑是一次大胆而富有开拓性的尝试。第二,运用经济计量的方法,对我国住房消费者承受能力以及房价收入比各种变量之间的关系进行了具体分析。^[5]如居民收入模型的设定,阐述购房者为富裕,中产、低收入等不同阶层表现出不同的购房需求;在分析房价与经济基本面时,通过自然对数模型的设定和线性博弈模型分析,阐述了经济面对房价的影响;以房价指数的灰色模型(GM)

预测,阐述房价的变化规律以及股价与房价的模型设定等。这些计量分析,对房价的构成以及开发商与购房者利益博弈的前因后果和来龙去脉做比较深入和具体的透视,较为全面地展现了各种利益相关者的利益诉求和市场动机,从而勾划出一幅芸芸众生之百态。^{[1]188-189}

(二)研究内容的创新。该书以房价为切入口,从两个方面对房地产业相关者利益进行了深入分析:一是房地产业是一个向前和向后连锁效应大、涉及面广的产业。从房价的变动来看,其直接利益相关者为供给方——房地产商和需求方——购房者,其间接利益相关者则有设计商、建筑商、建材供应商、装修商、绿化商、家具家电供应商、广告商、金融机构以及各级政府等,他们都要从住房这块大蛋糕里切分到自己的一块份额。就购房者来说,又可分为富裕、中产、低收入等不同阶层,表现出不同的购房需求倾向,即有的为消费需求,而有的则为投资需求,同样地需要通过房地产市场获得财产性收入。二是各种利益相关者的利益诉求和市场动机必然要汇聚于房地产市场。房地产价格研究内容由此引向深入,从形成市场交易到市场博弈,从形成市场竞争到合作。得到的理论概括:房价的形成既是市场博弈的焦点,房价的波动又是市场博弈的结果,房价的轨迹则是市场妥协的结局。这样也引出了该书的研究亮点:由房价研究推进到房价博弈研究,由各种利益相关者在市场上的个体性选择行为推进到市场上的交互性选择行为,无疑这是一大进步。^{[1]205-206}

该书内容创新表现为:一是房价与城市经营博弈,得出了城市经营就是房地产经营的结论;二是房价与经济基本面博弈,我国经济基本面的向好是房价支撑的重要因素;^{[1]297-298}三是房地产价格具有垄断博弈特征,这是房地产企业垄断价格的重要基础;四是房价与中国中产阶级收入博弈,中产阶级是房价支撑的中坚力量;五是房价与新富阶层博弈,中国新富阶层是房地产泡沫产生的重要因素;六是房地产的绿色营销与制度创新博弈分析,房地产绿色营

销是与自然资源和谐相处,并建立在制度创新基础之上,致力于人类生活方式、生产方式和消费方式的生态统一,创造宜居型人文环境。。

放到整个改革和发展的进程中去考察,我国房地产市场启动和住房制度的改革已经取得了初步成效,与之相适应的研究工作也仍然处在探索的过程之中。在这一探索中取得上述的成果确实已经不易,是中国房价研究的新进展。然而,任何探索的成果都会有美中不足之处。该书研究的内容极其丰富,从而对内容的取舍、梳理和提炼提出了很高的要求,特别是对该书核心论点的提炼带来较大的难度。如果能在这方面多下一些功夫,全书就会显得更加浑然一体。如果能有一根更明确的主线,更明确的核心论点贯穿全书,同时加强对博弈论分析方法的规范使用,克服部分章节主题之间的交叉重复等问题,进而形成一个严谨的逻辑体系,则更能体现著作的学术性和严谨性。当然,瑕不掩瑜,本书的丰富内容和鲜明特色仍然是课题的基本面。特别是作者在中国房价这样一个复杂的理论和现实问题上进行如此的创新性探索,仍然是值得鼓励的。

参考文献:

- [1] 龙均云. 中国房价博弈论 [M]. 北京: 研究出版社, 2009.
- [2] 易文端. 公共产品价格政策博弈分析 [M]. 北京: 研究出版社, 2007: 2 - 5.
- [3] 曹长庆. 贯彻落实反垄断法, 促进公平公正竞争 [J]. 价格理论与实践, 2007(10): 14 - 15.
- [4] 马广奇. 资本市场博弈论 [M]. 上海: 上海财经大学出版社, 2006: 20 - 21.
- [5] 张维迎. 博弈论与信息经济学 [M]. 上海: 三联书店、上海人民出版社, 1996: 10 - 11.

责任编辑: 骆晓会