# 中国房地产市场分析及优化对策

来源：网络 作者：暖阳如梦 更新时间：2024-01-21

*产业过度集中容易形成垄断，从而导致反竞争效应，损害 社会 的净 经济 福利，因此，政府部门的产业组织政策就是鼓励或者刺激 企业 进入以制止垄断现象的发生，并制定一系列的政策，以抑制大型企业成为垄断企业。 中国 房地产的价格一直居高不下，甚至...*

产业过度集中容易形成垄断，从而导致反竞争效应，损害 社会 的净 经济 福利，因此，政府部门的产业组织政策就是鼓励或者刺激 企业 进入以制止垄断现象的发生，并制定一系列的政策，以抑制大型企业成为垄断企业。 中国 房地产的价格一直居高不下，甚至出现持续上扬的情况，那么，政府是否应该采取措施刺激潜在进入者的进入呢？

一、中国房地产市场结构 分析

近20年来，房地产业取得了令人瞩目的成就，房地产业日益显现出国民经济支柱产业的风范。但相对于国外成熟的房地产业，我国房地产业无论在技术上还是管理上，都还处于起步、成长阶段，虽然房地产业从业人数和企业众多，但真正素质高、竞争力强的企业并不多。

1.中国房地产业市场集中度分析

测量产业市场集中度的 方法 有很多，最常用的是产业集中度指数CRn。市场集中度(concentration ratios)是指各行业中若干最大的企业产销量占行业总产销量的百分比，是刻画产业市场结构性状和大企业市场控制力的一个概念。一般而言，集中度越高，市场支配力量越大，竞争程度越低。

202\_年中国共有房地产企业5.9万家，然而，全国前300家最大的房地产企业的市场占有率不足25%，也就是说CR300 3.进入主体多元化

在市场 经济 国家， 企业 是市场的主体，是市场的细胞，是否进入一个产业是企业的自主决策。但在我国，情况却截然不同。由于种种原因，很多党政机关甚至军队、事业单位(如学校)都注册有房地产企业。这些企业占据着市场上很大的份额，而且他们有能力取得优惠的开发政策，使他们成为房地产市场中不可忽视的集团。但往往正是这些企业暴露出违约或者其他损害消费者福利的 问题 ，抑制了市场的规范 发展 。

4.市场发育不完善，市场体系不健全

首先，资本市场的幼稚，使得很多房地产企业不能在退出后找到合适的融资渠道，筹措足够的资本投资新产业，导致企业长期存在于房地产业中 影响 产业的整合；其次，人力资源市场的不完善，加上人力资源资产专用性(Human Asset Specificity)，使得许多房地产企业退出后，大批的职工不能找到合适的工作岗位，影响 社会 的稳定发展；最后，产权市场的掣肘，使企业难以进行产权转让与重组，影响企业的规模经营。因此，尚未成熟的市场体系不能容纳房地产企业退出后所释放的过剩生产能力。在生存与发展的抉择中，众多房地产企业在艰难地“糊口度日”。

三、 中国 房地产业市场结构优化对策

在产业组织学中，哈佛大学的梅森(Mason)和贝恩(Bain)等人在 理论 上构建了市场结构(Structure)、企业行为(Conduct)和市场绩效(Performance) 分析 框架，简称S-C-P范式。这里利用该范式分析房地产业的发展。

1. 提高进入壁垒

进入壁垒是影响市场结构的重要变量。政府适度提高进入壁垒，可以有效抑制过多企业蜂拥而至，实现克拉克(Clark)的“有效竞争”(Workable Competition)。例如，当前房地产业预售门槛的提高，使企业不能再依靠预售款周转资金，房地产企业必须具有一定的资本实力才能进入房地产业。

政府可以提高房地产企业的最低注册资本额、加强建筑质量审核、鼓励企业间合作联合等方式来提高进入壁垒。房地产企业的强强联手亦会使社会优质资源得到集中和整合，避免在过度竞争中资源的浪费和损失，实现企业的规模经营。

2.完善资本市场

资本市场的不健全，严重阻碍了优质房地产企业做大做强。房地产业是资金密集型行业，充足的资金是开发优秀产品的前提保证。然而由于中国房地产企业的规模一直偏小，资金实力有限，抑制了优质企业的成长。202\_年房地产企业上市禁令的破除，给房地产业的发展带来了福音，南京“栖霞建设”作为禁令解除后第一家上市房地产公司，募得资金数亿元，为该公司的发展提供了强有力的资金保障。除上市外，像投资基金等融资渠道也应该尽早完善，以支持中国房地产业的良性发展。

3.引导企业从价格竞争转向非价格竞争

企业的竞争包括价格竞争和非价格竞争。在当前的房地产市场中，价格与企业品牌、户型创新、楼盘质量、营销策划以及物业管理等各层次的竞争齐头并进，共同成就房地产业的竞争格局。

房地产企业由于产品的特殊性，在买方市场的今天，越来越多的消费者在购买住房时已经将眼光投向企业品牌，据统计，房地产产品的销售30%以上是因为消费者看中其品牌。所以，有人说中国房地产业的竞争已经跨入了品牌竞争的 时代 。同时，越来越多的消费者在购买住房时将物业管理放在重要位置。所以，在竞争日益激烈的房地产市场上，物业管理水平的提高是占领市场的必备工具。当然，有效减少成本，降低售价也是占领市场的重要砝码。

4.避免重复建设，实现资源优化配置

产业生产力的利用，可以避免重复建设对于资源的浪费。优化的市场结构基础和理性的企业行为，在产业政策的指导下将充分发挥生产力的作用。 通过以上行业分析以及理论推演表明，中国房地产市场的基本结构特征是过度竞争以及较低的集中度和规模不经济，面对全球经济一体化的背景，房地产业需要进行产业的整合和市场结构的优化，必须适度提高进入壁垒，鼓励强强联合，完善资本市场以及放开捆绑房地产企业发展的手脚，促进房地产业的理性竞争，通过优质的产品和物业管理服务，以客户为中心的产品创新，最终促进产业竞争力的提高。

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！