

某区房地产产业进入壁垒分析

刘逸凡

(贵州大学经济学院, 贵州 贵阳 550025)

摘要:本文基于规模经济进入壁垒的两项基本研究方法:价格扭曲率度量法和产业超额利润法,对某区房地产产业中住房房地产的规模经济进入壁垒进行分析。对房地产产业使用规模经济分析方法时,更加注重对政府干预、制度因素、差异性等一些因素的区分,本文不是对前人对制度分析的否定,而是在更加成熟市场下对房地产产业规模经济进入壁垒的一个深入分析。文后得出结论,某区住房房地产产业进入壁垒,2017年经过国家严格调控后,垄断厂商获得的超额利润减少,对“房住不炒”等政策是一个良好的反应。此外,在国家的政策方针下,房地产行业可以通过更多政策来调节房地产行业的压力。

关键词:房地产业; 规模经济; 壁垒

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.10.013

研究背景:近年来,某区房地产产业发展迅猛,市场竞争愈发激烈。然而,随着市场饱和程度的提高,房地产产业进入壁垒现象也日益显现。本文将从市场、技术等方面分析某区房地产产业进入壁垒的原因,并提出相应的建议。市场方面:市场竞争激烈,房源紧张,使得房地产公司之间的竞争越来越激烈。由于市场上的房源越来越少,房地产公司之间的竞争也越来越激烈,使得企业的生存空间变得越来越窄。此时,企业需要寻找新的发展方向,以避免进入市场竞争的壁垒。所以企业应加强产品研发和管理,培养自身品牌优势,通过不断的创新来拓展市场,以增强自身的竞争力。技术方面:随着科技的不断发展,新技术的推广已成为企业发展的必然趋势。然而,新技术的应用需要耗费大量的资金和人力,对企业的财务状况和人才引进提出了更高的要求。所以企业应加强技术研发,提高技术创新能力,积极引进人才,加快技术应用,提高企业的核心竞争力。综上所述,某区房地产产业进入壁垒的原因是多方面的,解决这些问题需要企业积极应对,加强自身的研发和管理,提高核心竞争力,以适应市场的变化,实现可持续发展。

1 房地产进入壁垒概述

1.1 进入壁垒的含义

房地产业作为经济增长的支柱产业,近些年来在政策调控下,逐步恢复了市场的理性期,作为有规模经济特点的产业,其进入壁垒等经济现象也是近年来的研究热点之一。壁垒是影响市场结构的关键因素,它反映了既有企业在竞争中所拥有的优势程度,也就是说,新进入者和现有企业在竞争中可能会面临各种不利因素。

1.2 影响进入壁垒的要素

我国房地产开发市场主要进入的壁垒有经济壁垒和政策壁垒。某区作为较为成熟的房地产业地区,政府采用行政手段和干预市场的情况较少,则规模经济壁垒是影响某区房地产市场的主要因素,所以本文更加偏重于对经济指标的分析和测算。

1.3 规模经济壁垒概述

规模经济壁垒是一种阻碍中小企业获得市场的因素,它限制了中小企业以最小化成本费用产品的能力。在这种情况下,中小企业必须以最少的产出来满足需求,以达到最佳的产出效率。这种情况下,产业集中度较高,也就是说,中小企业必须以最少的生产成本来满足需求,以达到最佳的产出效率。新企业的进入需要投入大量资金和规模较大的资源,但很难在市场上立足。王悦等人认为,衡量房地产行业规模经济的方法是通过分析公司的总资产和本年度的投资总额来反映市场的规模壁垒。这种方法往往大幅度地受地区差异影响,而房地产企业取得土地方法和政策并不相同,比如某房地产企业在竞拍遭遇熔断时,会在一定程度影响房地产企业的利润、资产,这些因素又倒过来制约了衡量参数的合理性,所以不严格区别房地产获得土地、竞拍方式等政策影响,将会使得结果偏离实际轨道,本文将基于某区成熟的房地产市场,将政策影响当作外生变量。在房地产市场上,除了规模经济壁垒外,产品差异、绝对成本、技术、制度等因素也会对进入行业产生重要影响,从而形成一道道复杂的壁垒。

2 分析方法概述及模型的建立

2.1 进入壁垒的界定

某区房地产产业作为国内较为成熟的产业,其入场障碍的影响因素已经逐渐清晰明确,行政上的行业准入制度、规则策略障碍、法规障碍等也越来越明确,转让地块的形式也更加规范化,如注册或拍卖会等。然而,由于房地产产品的差异性,如公寓和别墅等,其存量和交易量远远不能影响主体房地产的发展,因此,规模经济壁垒仍然是流入某区房地产行业的主要影响因素。在该地区,进入壁垒的界定一般基于规模经济因素,而产品差异障碍、一定生产成本障碍、科技障碍和制度性障碍则被视为外生变量,但由于国内房地产开发技术已经相对成熟,因此这些障碍不再需要考虑。

2.2 进入壁垒的度量方法

在常见的规模经济壁垒分析方法中,价格扭曲率衡量法和产品超额利润法是两种常用的方法。价值扭曲率测度法是一种衡量市场进入壁垒的方法,它以垄断价格的变化来反映竞争对手的程度,假设市场进入壁垒极低,或者为零,新进入者只能随意加入,而原来公司只能随意撤出,这种情况下,市场处于完全竞争的状态,即产品价格为 P_c ,而原来企业定价 P_m ,则可能获得更多的利益,从而提高市场的竞争力。假如被迫接受产品价格 P_c ,那么就不存在进入壁垒,因而,就可在衡量原来产品厂商愿意维持竞争价格之上的溢价程度来评估进入壁垒的程度,从而反映出价格扭曲的程度。

设 RP 为产业的价格扭曲率,则有:

$$RP=(P_m-P_c)/P_c$$

当 RP 值增加时,价格变化会更加剧烈,这表明进入壁垒更高。

在房地产产业中,价格扭曲率和产品高额收益是用来衡量流入资本壁垒的两个重要指标。然而,这两个指标的使用需要满足一定的前提条件,即不受家庭干预,以便准确反映流入资本壁垒的高低。此外,其他因素也会对这两个指标产生影响。在房地产产业中,地产作为不动产资产,不仅与土地资源有关,还与周边的福利设施、教学、医院等息息相关,因而,退出市场可能会比较困难,但是,只要我们能够在某种补偿和假设的情况下利用这两个指标,就能够更好地反映出进入壁垒的高低,从而更好地把握市场机会,实现公司的发展目标使用行业超额利润法来衡量价值扭曲程度,更准确地反映出进入壁垒的情况。然而,在实际应用中,竞争价格 PC 的确定性存在一定的困难,而行业多年均衡成本资料的获取则较为简单。因

而,我们可以借助使用行业超额利润度量法来衡量进入壁垒的高度。只要我们假设行业内原始公司的价格为 P_m ,长期均衡成本为 LAC ,并且行业的超额利润率为 R_s ,那么我们就能够使用这种方法来衡量进入壁垒的高度。

$$R_s=(P_m-LAC) * 100\%/LAC$$

在某些行业中,超额利润率越高,进入门槛也就越高。在超额利润法下,同样会面临价格扭曲法下房地产企业难以退出市场的特点,为了能够运用超额利润法,我们同样要进行某种修正和假设。贝恩曾依据企业超额利润率将步入障碍划分为三个等级:当 R_s 超过10%时,新企业将面临较高的步入门槛;当 R_s 在6%~9%时,新企业仍然难以跨越;而当 R_s 在3%~5%时,新企业仍然难以跨越。当 R_s 处于较低水平时,新企业更容易进入市场。由于房地产产业的特殊性,贝恩指数难以在房地产产业中发挥作用,我们将采用序数论方法对房地产企业进入壁垒进行由低到高的排序,得出进入相应程度的进入壁垒。

2.3 分析背景

自2015年1月以来,某区房地产市场经历了比较明显的两个阶段:一是2015年起,至2016年9月的价格急速上涨阶段,二是之后的价格平稳阶段。从2015年到2016年,房地产市场价格变化剧烈,但总体上保持着稳定的趋势,价格波动较大,但涨幅也不容小觑。而某区房价分布特点以环线界限为分。数据选取较为平缓的2017、2018年作为分析参数,会更加合理的反应房地产市场中的进入壁垒。

2.4 模型假设

(1)政府不会对房地产企业的定价产生任何影响,但产品差异、绝对成本、技术和制度性障碍对定价的影响很小。这些障碍的综合补偿因子被称为 u 。

(2)在房地产产业中,由于地产作为不动产资源与土地资源、周边的福利设施、教育、医疗等息息相关,退出市场是一项艰巨的任务,因此,在资本资产定价模型中,某项目的期望收益率 R_j ,即无风险收益率 R_f 和损失弥补率,与价格扭曲率方法的前提假设相符,因此,在进入时,该项目的期望收益率会更高,反应为更高的损失回报率 R_w 。

$\beta * (R_m-R_j)$ 的和,即:

$$R_j=R_f+ * (R_m-R_f)$$

简单的我们可以得到某企业定价为:

$$C * (1+R_j)=C * (1+R_f+\beta * (R_m-R_f))=P$$

C 为房地产某项目投资成本, P 为定价。

联系价格扭曲率:

$$RP=(P_m-P_c)/P_c=[C*(1+R_f+\beta*(R_m-R_f))-P_c]/P_c$$

又因为 R_m 是市场收益率,同理可得。

$$P_c=C_m(1+R_m)$$

C_m 为市场投资成本,带入到 RP 中,可得

$$RP=[C*(1+R_f+\beta*(R_m-R_f))-C_m(1+R_m)]/C_m(1+R_m)$$

化简为:

$$RP=\frac{[C*(1+R_f+\beta*(R_m-R_f))]}{C_m(1+R_m)-1}$$

当房地产企业在局部竞价相同时,成本几乎相同, $C=C_m$

$$RP=(R_f+(\beta-1)*R_m-\beta*R_f)/1+R_m$$

$$=(R_m-R_f)*(\beta-1)/1+R_m$$

$$\therefore R_j=R_f+\beta*(R_m-R_f)$$

$$\therefore RP=[(R_m-R_f)*(\beta-1)]/1+R_m$$

$$=(R_j-R_m)/1+R_m=[R_j+1-(R_m+1)]/1+R_m$$

$$=\frac{P_m-P_c}{P_c}$$

因为 $P=C(1+R)$,所以短期内, RP 只和企业自身定价 P 与市场定价有关,

能否退出行业将转化为定价,呈现在公式中。

当市场由短期进入长期时,又有

$$RP=[C*(1+R_f+\beta*(R_m*R_j))-LAC_m]/LAC_m$$

LAC_m 为市场长期平均成本(壁垒消失,超额收益消失)。同理可得,

$$RP=R_s=(P_m-LAC)*100\%/LAC$$

(3)经过推导后,模型为:

$$RP=\frac{(P_m-P_c)}{P_c}+u$$

如果房地产行业的平均竞争价格被设定为 P_c ,那么原有企业将被迫接受这一价格,以此来维持竞争优势。

3 结论及建议

本文探讨了房地产企业进入壁垒,从技术上分析房地产企业的经济进入壁垒,答案是某区房地产进入壁垒很高,中小微企业开发商难以进入。结合我国房地产市场的实际情况,我认为可以适当给予中小微企业政策倾斜,使其有更多机会去参与到该行业中来,这样事实上更有利于房地产企业、房地产行业的蓬勃发展,毕竟中小微企业才是企业的绝大多数,其总比是绝对不能够被忽视的。中小微企业可以选择在城市的二、三线地区开发一些中低价位的房产,满足市场的需求,避免与大型房地产企业

直接竞争。也可以选择与其他企业进行合作,共同开发一些项目,从而实现资源共享、风险分享。政府近年来对中小微企业的支持力度越来越大,中小微企业可以通过政府的扶持政策来获得一定的资金、土地等方面的支持,小型和中型企业可以通过技术创新来提升竞争力,例如使用先进的材料和工艺来提高建筑质量和降低成本。总之,中小微企业要想攻破房地产行业壁垒,需要从找准市场定位、与其他企业合作、寻找政策支持、提高技术含量等方面进行应对,以提高自身的竞争力和市场占有率。

参考文献

- [1]武佳卫.上海地价房价关系分析及传导机制研究[J].上海房地,2019(4):10-14.
- [2]戴书松.中级财务管理[M].北京:中国金融出版社,2012.
- [3]2018年统计年鉴[M].上海:上海市统计局,2018.
- [4]林张萌.中国房地产投资信托(REITs)发展的法律壁垒——以“鹏华前海万科”REITs为视角[J].黑龙江政法管理干部学院学报,2016(4):74-77.
- [5]牟玲玲,宫正.我国房地产市场结构研究[J].发展研究,2016(7):64-68.
- [6]王悦,张红.我国房地产开发市场主要进去壁垒统计分析[J].中国房地产,2013(13):51-54.
- [7]刘金.对国际贸易中的蓝色贸易壁垒问题的分析[J].中国集体经济,2017(9):10-11.
- [8]李海峰.房地产行业的风险及其应对策略[J].现代财经,2019(5):206-207.
- [9]林彦光.房地产行业的经济意义及其对我国经济的贡献[J].价值工程,2019(3):77-78.
- [10]刘辉.房地产行业的创新与发展[J].中国房地产,2017(23):58-59.
- [11]陈建新.房地产行业的国际化发展[J].国际金融研究,2018(10):63-64.
- [12]王亚丽.我国房地产业发展现状及政策研究[J].经济学家,2018(10):112-113.
- [13]张敏.房地产行业的政策分析与发展趋势[J].商业研究,2019(10):115-116.
- [14]赵利民,宋振华.房地产行业的风险预警和防范策略[J].金融理论与实践,2017(11):62-63.

作者简介:刘逸凡(1995-),男,满族,河北承德人,硕士研究生在读,研究方向:金融(不区分研究方向)研究。