# 房地产业价值链问题及其剖解

来源：网络 作者：岁月静好 更新时间：2024-06-16

*房地产产业价值的构成也同样遵循价值链 理论 的基本结构，房地产业价值链是指在房地产业价值形成过程中，产业价值的主要创造者－政府、开发商和土地使用权出让方，这些 经济 单元通过协同合作投入所拥有的权利，承担不同的价值创造职能，在产业上下游共...*

房地产产业价值的构成也同样遵循价值链 理论 的基本结构，房地产业价值链是指在房地产业价值形成过程中，产业价值的主要创造者－政府、开发商和土地使用权出让方，这些 经济 单元通过协同合作投入所拥有的权利，承担不同的价值创造职能，在产业上下游共同向最终消费者提供住宅产品时形成的各环节分工合作关系，形成一个围绕房地产相互合作相互联结的价值系统。在这个过程中，这个系统不仅增加价值，而且重新创造价值。

房地产发展历程，体现出行业收益集中化特征，其整体财富增长并没有给利益相关者带来均等的财富增长。从表面上看，行业财富增长的最大受益者是房地产企业拥有者。产业链各个主要环节的收益分配不合理是房地产业价值链不完善的一个重要表现。

一、我国房地产业价值链现状

从其发展来看，我国房地产业的价值链存在一定的缺陷，具体表现在以下两点。

（一）财富创造各主体在财富分配博弈中地位不平等

从价值创造来源和收益分配结果来看，投资者（房地产开发商）以其资本和管理，即投入资本和企业家才能，获得资本回报和企业家才能报酬。房地产买卖市场是一个竞争较为激烈的市场，参与买卖的要素流动较为通畅。因此，在正常情况下，投资者只能获取 社会 平均利润。但我国房地产商所获取的收益往往远高于平均收益。从土地这一房地产开发的重要因素 分析 ，可以看出一些背后的推动力。土地交易的市场化是房地产开发的起点。

在土地市场交易过程中，地方政府具有双重身份，既是仲裁者，又是交易商：一方面，以行业主管机关的身份监督和评判交易过程；同时，往往通过其土地委托代理机构，以市场主体的身份参与微观交易过程。而且，由于地方政府拥有强制征用集体土地的权力，这种强制性为政府以低价从农民手中征用土地成为可能；而与房地产商的交易过程中，又可以以合理的市场价格出售土地，获取土地交易的差价。

而从集体土地使用权出让方角度看，放弃土地使用权需要获得补偿，同时还存在寻找新的生活来源所需成本和失去稳定生活保障的风险成本。

韩俊等（2024）的 研究 发现，低价征地是当前损害农民利益的突出 问题 ，成为新时期“以农养工，以乡养城”的一种新形式。国土资源部征地制度改革课题组的估计是，政府在农转用土地中，大致可以获得60%以上的收益。

（二）无法实现产业均衡德定目标

产业的动态均衡体现为供求结构基本平衡，价格较为平稳，不存在结构性矛盾，不会引发社会矛盾和收益的不均衡。

现阶段，我国房地产业发展过程中上述动态均衡目标并未完全实现。供给结构不合理，价格剧烈波动，存在较为严重的结构性矛盾；由于房地产业发展引发的社会矛盾和收益不均衡现象有一定代表性。同时，房地产业发育表现为以下一些特征：不完全性；以依赖型为主，向自主型产业价值链过渡十分困难；刚性大于柔性；形成与发展的政策诱致性；低级与高级产业价值链的共生。

房地产业极易受政策调整的 影响 ，表现为抗政策风险能力小。一般来说，由于惯性或惰性产业总会或多或少地表现出一种刚性。与此同时，产业为适应市场需要和产业生命周期等也往往表现出一定的灵活性或柔性，所以说产业是刚性与柔性兼备。现阶段房地产业在适应市场需求变化和产业周期变化的能力上还有待进一步加强，灵活性或柔性不够，产业的刚性大于柔性。

另外，一些地方违规征占买卖土地，补偿标准较低，失地农民往往得不到妥善安置，被征地农民失去稳定收入来源已影响到经济社会的稳定。

二、房地产业价值链不合理的致因

造成我国房产地业价值链不合理的原因主要有以下几点：

（一）房地产交易市场三方目标的可协调性差

房地产交易市场中，政府、房地产投资者和集体土地使用权出让方三者目标具有不可协调性。政府的目标是最大化社会剩余价值，同时，创造政绩、促进经济增长和保持社会稳定。企业（房地产开发企业及开发商）的目标是最大化生产利润，尤其是超额利润的追逐是房地产开发企业永恒的主题。而对于拥有土地使用权的农民来说，其目标是最大化个人收益。

三者目标的交集过于狭窄。尤其是“政府＋投资者”与土地使用权出让方的农民所追求目标的交集更为狭窄。在市场交易中，被征地农民一般文化程度相对较低，拥有较少的社会资源，在当地 政治 经济生活中很少有参与能力和影响力；而基层政府管理部门及其土地委托代理机构和开发商则处于优势地位。因此，政府和投资者更容易结为“暂时的利益共同体”，设计有利于他们的交易规则。而这些交易规则对被征地一方往往是较为不利的。这就为房地产价值创造和收益分配的不合理作了铺垫。

（二）财富创造主体之一的农民土地产权未从 法律 上得到明确

由于国家拥有强制征用集体土地的权力，政府制定的土地征用价格往往低于该土地的市场均衡价格，然而在价格谈判的时候，农民在大多数情况下都是征地结果的被动接受者。 这表明，由于集体土地产权制度不明确，征地过程容易出现操作程序的非规范化和不透明。补偿标准和奖惩措施不统一，为征地过程中出现矛盾埋下隐患，阻碍房地产业健康、稳定发展。

（三）财富创造与收益分配没有完全遵循市场 规律 ，没有正确发挥政府宏观调控作用

劳动价值论主张价值创造和收益分配相统一；而要素价值论则认为非劳动要素，比如资本、土地、 自然 资源等与劳动一样均创造价值，因而各种要素都有理由参与收益分配。同时，财富和价值的生长离不开生产要素，因而要素所有者必须凭借其要素所有权获得回报（卫兴华，2024）。党的十六大报告指出，要将按劳分配和按要素分配结合起来，多劳多得，明确了劳动、资本、技术和管理技术等生产要素按贡献大小参与收益分配的原则。然而在我国房地产业发展中，财富创造和收益分配并未完全遵循宏观调控指导原则，出现二者关系被扭曲的现象（陈希敏等，2024）。

（四）在分配中，效率和公平两条原则均未能有效满足

消除两极分化，构建和谐 社会 ，必然对房地产业 发展 提出新的要求。既要求房地产业继续发展壮大，实现财富进一步增长；同时，又要求在收益分配时，财富创造与收益分配相匹配。

兼顾效率和公平是社会主义市场 经济 的本质要求。在我国房地产业发展过程中，尽管表现出一定的财富增长效率，但其实际上是在压低要素成本基础上的效率，是一种被扭曲的效率，而在要素收益分配中，又体现出较大的不公平性。

三、房地产业价值链优化思路

针对以上 分析 ，提出以下优化我国房地产业价值链的建议。

（一）明晰集体土地产权制度

通过全国人大立法的形式明晰 农村 集体土地产权制度。农村土地归集体所有，但是在征地过程中，村委会等农村基层组织几乎代替了农民的意愿。应进一步明确农村土地的产权边界，赋予农民一定程度的永久承包权，有利于形成农村土地的长期租赁市场，进而提高租金增加农民收入。在土地被租用、征用时，农民应与政府、开发商直接谈判，收益主要归农民所有，避免出现腐败和各种不良现象。

现阶段土地制度改革的目标就是在集体所有制的基础上，以市场化为导向，稳定地权，赋予农民永久承包权，物化农民土地使用权，使农民土地使用权可以依法进行出让、出租、继承、抵押等，建立城乡统一的土地使用权交易市场，允许农民土地使用权依法进入城镇建设用地市场，并享有和国有土地同样的权利。

改革农村集体土地制度，进一步明确农村土地的产权边界。土地产权界定越完整，土地的价值就越高，因为明晰的产权减少了不确定性因素，降低了交易成本。通过稳定地权和赋予农民永久承包权，有利于形成农村土地的长期租赁市场，从而提高土地租金水平。同时，只有清楚界定到农民头上的土地权利，才是真正的“保障”，即使土地出租或者被征用，较高的土地收益也是农民最有力的“保障”。建立城乡一体化的土地使用权交易市场，允许农民土地直接进入城市用地市场，才能充分发挥市场的力量，使得土地交易价格由市场来决定。政府在发展公共事业中需要强征土地时具有强征权，但必须支付市场价格，从而保证农民的收益和土地价值不被集体“贱卖”。

改革农村集体土地制度，对增加房地产业财富总量，延长房地产业价值链也大有裨益。我国城市土地制度改革，将本不能作为商品进行交易的土地推向市场，以乘数作用极大增加了城市公共财政和各项社会事业发展，也为新的土地制度改革积累了丰富经验。

（二）转变土地供给思路

应根据我国城市化进程速度、经济发展水平等建立相关房地产市场的国家、地方以及各城市的预测模型，并依据预测结果为各城市房地产市场提供指导性（短、中、长时间尺度，尤其是年度）土地供给总量建议。土地既然为国有，那么出让金大多数比例应全额上交国库，以遏制地方开发冲动与利益膨胀。一些地方政府已成为事实上的土地经营者，应停止单纯逐利，转向加强公共设施建设、维护市场秩序、节能环保监管等公众服务方面。

（三）促进市场交易各方较为对等的信息交流

在信息社会，信息的充分及时流动具有重要价值和意义。土地交易市场各方的交易信息占有量是不同的，因此容易出现信息欺骗和误解等不正常现象。为了形成一个稳定健康的市场交易秩序，交易信息优势方，尤其是作为公共管理机构的政府有责任及时披露信息，正确、充分地引导交易方向，引导市场交易各方形成对交易后的结果有一个稳定认知。

根据2024年8月建设部等六部委下发的《关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见》，2024年6月底，杭州市率先启动房地产预警预报信息系统建设。全国已有13个城市建立房地产警预报信息系统。 目前 ，北京市初步建立了北京市房地产交易管理网，也是北京市房地产预警预报系统的主要平台。房地产预警预报系统由数据采集、预警预报系统和市场监控三大块组成，包括反映供需情况的施工、竣工、新开工面积等，反映预售情况的预售面积、空置率等，反映市场价格的各类商品房的售价及价格分析等。这样，由统计局抽样调查取得的房地产市场数据，可作为城市政府和更高层的决策 参考 。而建设系统建立的房地产交易管理与预警系统所发布的综合性市场数据，可为政府、房地产商、普通居民等提供真实信息。

（四）形成市场主体的“多赢”合作共生模式

转变交易各方纯粹竞争关系为既竞争又合作的多赢模式。在 企业 经营管理中，企业要想更好地参与竞争，必须转换战略视角，采取共生策略，将竞争演进为对称性互惠共赢的持续发展过程。同样道理，作为参与市场竞争的三个主体，政府（或其委托土地代理机构）、开发商和放弃土地使用权的农民，必须以平等的合作者，而不是竞争对手角度来参与交易，实现三者互惠共赢的交易结果，促进房地产市场的持续、快速、健康发展。

（五）房地产业收益分配做到市场“无形的手”和政府“有形的手”相结合

在房地产业收益初次分配中，应该由市场机制主导分配结果，体现分配的效率性，尽量减少政府介入。尤其是对被征地农民合法交易活动的干预和市场交易主体行为的剥夺。必须以合理的市场价格支付被征地农民出让土地使用权所应获取的合理收益。

在条件成熟的地区，可以尝试建立土地股份公司。被征地农民以土地使用权折为股份，组成土地股份公司，并以共同法人形式参与房地产土地市场交易。这对增强被征地农民在市场交易中的力量，完善市场秩序和规范市场行为均有一定意义。

而在收益的再次分配中，为了弥补市场机制在初次分配中的缺陷，政府可以通过宏观调控，弥补市场弱势（主要是农民和被拆迁居民）的收益缺口，体现社会公平。政府通过土地交易所获取的收益，应以合理比例建立补偿基金，用来弥补被征地农民的损失。同时，政府还可以通过税收、公共财政的转移支付、援助基金等来补偿被征地农民的损失。

（六）完善社会中介组织和拓宽融资渠道

我国的房地产行业规模庞大，但分工并不细致，专业化程度也有待进一步提高，限制了房地产价值链的更快延伸。尤其对于西部地区的城市，与东部发达地区相比，因为起点低，专业的房地产投资管理公司、土地吞吐公司、物业开发公司、物业管理公司等数量还比较少。专业经验的不足和中介机构较少、独立性差， 影响 西部房地产业的整体素质提升。同时，西部房地产开发企业主要通过银行筹资，筹资困难。在良好发展机遇面前，却无法在产业价值上得到更快更大提升。因此，对于西部城市而言，应进一步完善房地产业中介机构，增强行业操作的专业性和独立性，同时大力拓宽筹资渠道，提高资金使用效率，从而促进房地产业价值链进一步丰富和完善。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找