

## 基于自组织理论的房地产价格变动分析

文/王建玲 刘思峰

房地产价格是房地产市场的核心问题，在我国经济高速发展的背景下，近年来我国城市房地产市场形成供销两旺的强劲势头，商品房的开发和销售业绩率创新高。随之而来的价格上涨幅度和速度，使人们对房地产市场价格的下跌形成预期。在历经紧缩性的货币政策、通货膨胀和利息上调之后，房地产价格走向成为各方关注的焦点。本文试图通过房地产自组织系统的构建对当前房地产价格走向进行客观分析，对房地产市场稳健发展的路径进行探析。

### 一、自组织系统的基本特征

自组织 (self-organization) 理论是复杂系统的演化理论，即研究客观事物自身的结构化、有序化和系统化过程的理论，它从系统、突变、分岔等角度探索复杂系统的自组织形成机制、条件和规律。自组织理论的研究对自然科学、社会科学、自动控制系统都有重要意义，成为当代探索世界复杂型问题的新的科学观念和新的科学思潮。开放性、合作性和随机性是自组织系统的基本特征。

#### 1、开放性

非平衡热力学证明，远离热平衡是发生非平衡相变的必要条件。只有从外界向系统注入能量和（或）物质，维持一定的能流和（或）物质流，系统才能维持非平衡态。因此，实现非平衡相变的系统必须是开放系统。城市住房需求系统是一个开放的动态系统，该系统内部与外界之间、内部子系统之间无时不在进行物质和能量的交换。

#### 2、合作性

合作是一切相变的客观基础。不管非平衡相变合作行为深处的机制是什么，新相性质较之老相有显著的改变，没有众多子系统同步行动是无法产生的。复杂的自组织现象是多个子系统之间非线性作用产生的整体协同效应，使系统的演化可以被看作“自发性”进行。

#### 3、随机性

根据理论物理的基本定律，有耗散的地方，就必然伴随有涨落，使系统呈现随机性。住房价格的涨落也体现出一定的随机性。而且由于房地产是不动产，地域上的商品套利不存在；而且由于土地供给的稀缺性，房地产的供给受到限制；以及房地产建设周期长，不能按照需求及时调整供给，所以房地产价格的波动比一般商品大。

### 二、房地产自组织系统构建

按照自组织理论，社会经济系统形成有序结构的一个重要条件就是系统必须对环境开放，必须与外界不断的交换物质、能量、信息。房地产卖方和买方以及他们之间的行为方式构成了房地产市场系统，而且处于动态发展状态。但是房地产不是纯粹意义上的商品，某种程度上又是公共用品，所以政府必然对其进行调控，政府调控作为房地产市场系统的输入流量。输入流量和房地产市场系统共同组成了一个复杂系统，共同处于系统环境之中。房地产市场的自组织系统结构可用图1表示。

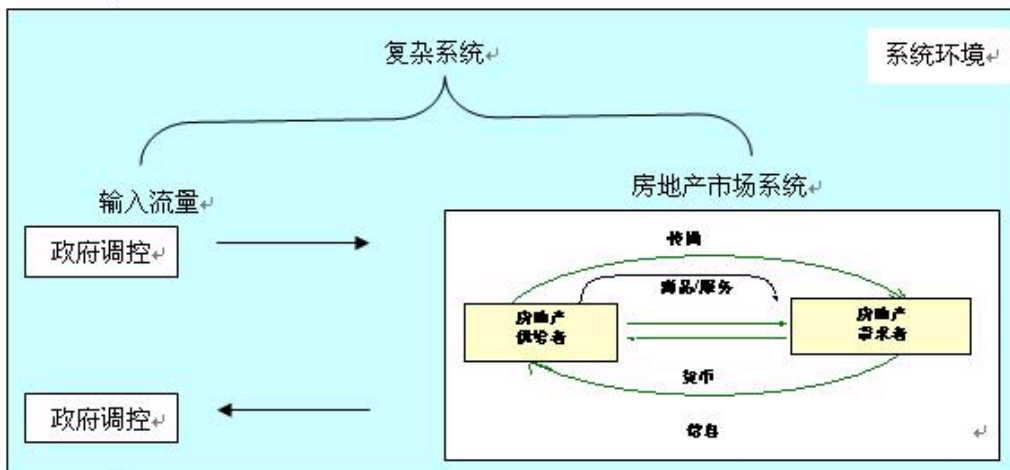


图1 房地产自组织系统

#### 1、房地产市场系统

由市场理论可知，价格是由市场决定的，是市场供求双方动态平衡的结果。房地产供给者提供商品和服务，并且通过各种途径和渠道和房地产需求者进行沟通；而房地产需求者在确认购房需要之后，开始通过个人来源、经验来源、大众来源和商业来源多种途径搜集相关信息，在按照一定的评价标准、评价方式、评价模式对购买方案评估后，就开始做出购买决策，通过货币满足其需求。在市场机制这一“看不见的手”的作用下，房地产供给与需求之间达到动态平衡，形成该类市场的市场均衡——价格。

## 2、输入流量

房地产不仅是私人产品，同时还具有部分公共用品的性质。曼昆认为，按照是否具有排他性和竞争性资源和产品的属性可以分为私人物品、共有资源、自然垄断、公共物品。房地产开发商向消费者提供的最终产品既有排他性，又有竞争性，是私人物品，但是其生产过程中所需投入的生产要素也可能是自然垄断、共有资源和公共物品。特别是中国的城市化进程已经到了“纳瑟姆曲线”的中期高速陡升阶段，城市土地是城市经营的重要体现。由于存在外部性，因而需要政府这只“看得见的手”来调控市场。

## 3、系统环境

房地产需求受到众多因素的影响，包括城市经济发展水平、房屋价格、居民收入、人口及家庭结构、人们的预期等因素影响，这些影响因素可归为微观环境影响因素和宏观环境影响因素。微观环境包括：企业、供应商、营销中介、顾客、竞争者和公众。宏观环境因素包括：人口环境、经济环境、自然环境、法律环境和文化环境六大部分。由于房地产市场的特殊性，我们认为政府调控是房地产市场重要的输入和反馈因素，故将其单列出来作为房地产市场系统的输入流量。

## 三、房地产价格变动的自组织分析

房地产价格受众多因素的影响，而且因素间相互对立统一，协同竞争，影响着房地产价格的形成，左右着房地产价格的水平。因此，在房地产价格因素分析过程中，应运用系统的思想和原理，对房地产价格的影响因素进行综合分析。

### 1、房地产市场系统视角下价格走势分析

房地产是不动产，不可移动是它的根本特性。由于不可移动，使得房地产业的地域性很强，特别在价格上，不同地方的房地产价格差别很大，但其定价都有一定的规律。根据3C's定价模型，一个产品的定价受到成本、竞争和顾客需求影响。

1) 成本对房价的影响。成本是企业能够为其产品设定的底价，此价格之下企业将无利可图。企业想设定一种价格，既能够抵补所有生产、分销的成本，又能够带来一定的收益低。钢材、水泥等建筑原材料的涨价使建筑成本提高，以及土地、融资、人力成本的上升，将支撑整体房价一直呈稳步上升的趋势。

2) 需求对房价的影响。与成本决定价格的下限相反，需求决定价格的上限。如果消费者认为价格高于产品价值，他们就不会买。1998年国务院出台相关政策，明确提出了停止住房实物分配、实行货币分房的新政策，引发拉住宅消费市场的启动，普通住宅的投资和消费成为主流，一般的居民是消费主体。

3) 竞争对房价的影响。另一个影响企业定价决策的是竞争者的成本、价格以及竞争者对该企业定价可能会做出的反应。企业的定价战略也会影响企业所面对的竞争的性质。高价格、高利润的战略会引来竞争；低价格、低利润的战略可以阻止竞争者进入或者把他们赶出市场。由于房产具有不可移动性和土地稀缺性等特征，房地产市场很少发生价格战。

### 2、输入流量影响下价格变动分析

房地产自组织系统是一个开放系统，在开放系统中当外界输入的流量流达到特定值（临界值或阈值）时系统才会产生相变。所以控制系统的运动趋向主要取决于外界环境对系统的输入流量，处于外界输入流量与系统边界间的闸门便成了控制系统演化方向的决定量。如果没有这道闸门，任凭外界流量自由输入系统，就会导致整个系统的紊乱。

作为人们贮存财富的一种重要手段，房地产价格受人们的预期影响较大；同时房地产建设周期长、土地供给的稀缺性，所以房地产价格波动比一般商品大。近几年，全国商品房价格稳中趋升，据《中国经济景气月报》显示，2001年全国房价平均上涨2.2%，2002年上涨3.5%，2003年上涨5.1%，呈加速状态。部分地区已出现因投资增幅过大、投资结构不合理导致的房地产空置面积过大等问题，我国的商品房空置率已经突破14%，高于国际警戒线10%。

根据市场系统分析，房地产市场系统基本上符合市场规律在运行，但是中国房地产市场的健康发展，最重要的就是控制好房地产市场系统的闸门。房地产市场调控的重点是运用行政手段对房地产的投资行为进行调控，达到稳定价格、控制涨幅、确保房地产市场稳健发展，消除“楼市泡沫崩裂”的预期，保证房地产市场稳健发展。

## 四、结论

近年来，我国房地产业保持高速发展，扮演着推动国民经济发展主要角色。但与此同时，房屋空置率、房价和居民收入比较高的问题随之而来，房地产市场“泡沫”之争不绝于耳，房地产

价格走向成为各方关注的焦点。一方面以媒体为代表，充满了人文情怀，对房地产降价满怀希望；而另一方面，2005年上半年至今房地产的价格呈现近10%的上涨幅度。那么房地产市场价格演变趋势如何？作为一个市场系统，其价格趋势稳中有升。但按照空置率以及房价和居民收入比等指标来看，其涨幅已经达到了系统的临界值，需要运用政府调控作为输入流量对系统进行调整，达到稳定价格、控制涨幅、确保房地产市场稳健发展(作者单位：南京航空航天大学 经济与管理学院)

#### 相关链接

建筑工程项目投资决策阶段的造价控制方法研究  
物流服务供应链的特性及其模式构建研究  
关于施工企业项目成本控制的探讨  
我国的电价管理制度及改革  
项目管理在煤炭生产中的应用  
浅谈物业专项维修资金使用问题  
基于自组织理论的房地产价格变动分析  
我国出租汽车行业乘客满意度测评现状及存在的问题

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心