

## 房地產市場：一場有組織特徵的社會決策過程

——兼與孫立平先生商榷

◎ 王雅瑋

房地產市場風起雲湧，顯然已非暗渡陳倉之勢。系列的事件在連綿發生著，面對事件的序列，各種聲音各色話語四面八方淹圍過來，搶奪著國家、市場、媒體的核心注意力。經濟學對此似乎有些疲勞，不妨換個工具——用社會學，看看到底發生了甚麼。

對一個工具言，自由於其作用的客體，除了本身的精巧外，切分的角度和可能性更決定於執具人的功力。對於這樣一個充滿想像力的方法論，再施力於如此一個充滿空間的事件，能感覺得到如果可能而游刃於其間的淋漓。但本文尚無法享受於此種快感，只能算一個出發，從某個興奮點探將下去。若要系統的把事情邏輯、動力機制、實踐結構、延展發生等解釋清楚，需要更多的激發。

在房地產的實踐和發生中，參與此一過程的社會主體的實際理性在甚麼情況下，接近或是偏離新經典經濟學假設的「經濟人」理性？這是一個有趣的問題，感到了社會學以方法論的姿態，把以「帝國」自詡的學科的最最起點假設，當作手中討論工具的可能性。不是欣喜於學科之間的品評，而是看到此一分析的對解讀社會事實的的空間。

### 一 有組織特徵的社會決策過程

提到組織，不免涉及組織的邊界，這也是區別一般意義言的實體「組織」的可能性所在，本文不欲在拘泥於組織邊界過多討論。組織的邊界，用費爾德伯格在《局部秩序》中的觀點就是它的「無界性」，也即超越形式組織的界限。在這裏，更是將組織借用為一個方法論的平台，將客體安放其上，使之成為一個合適的刀板。至於在法國組織決策這一學脈上的銜接和推進，需要更多的細緻和整合，相信發生在中國轉型期的各種變革會為其提供很多發揮想像力的素材。

有組織特徵的社會過程，無疑會涉及以下幾個概念：社會主體、行動決策，而且是集體決策、組織的行動體系。決策，社會群體作為行動者的決策，就必然意味著行動者在自由餘地裏、在實際的行動體系中（也即決策分析所研究的組織裏）的集體選擇。實際的行動體系是一種基於權力關係經驗之上的具體現象，是一個自身處於連續變化中的整體；這個整體的調整不是通過形式組織的程式，而是一種關係，這種關係是在那些試圖使處於變化中的整體不斷再構造的行動者之間建立的。具體看來，是要有這樣幾個層面：在甚麼情勢裏這些參與的社會主體成為行動者？在行動者的行為和他們身涉的遊戲中決策是如何做出的？

再把視線收到目前的中國房地產上，不妨就以風頭浪尖的上海為例，在參與的主體上，我們可以輕而易舉的看到房地產商，看到中央，看到地方政府，看到銀行，看到媒體，看到學者，看到自住房需求的市民，看到各式的投資投機者，看到國內外的熱錢的搶灘（尤其上海）；同時也可以看到權力力量持有的另一邊，城市拆遷居民和被徵用土地的農民，雖然更多的時候，他們沒有遊戲的唱詞，即使有也只是不入結構的旁白。

## 二 就地方政府的「決策行動」及其博弈地位試與孫立平先生商榷

看到這些利益主體在行動，並不是一家之言。孫立平先生根據房地產市場的演化，以「房地產博弈」為題，就博弈背景、博弈主體、博弈手段作了系列討論。孫先生將幾個主體剝離，把高倍的聚光燈打在了舞台上的表演者，行頭、做功、唱詞似乎一一不拉。只是聚光燈的有效範圍畢竟有限，我們得用一些安排把投影的範圍擴大，把實際存有的偏差儘量還原。而「失之毫釐謬以千里」的古話，也會給些啟示。

市場是買賣人來來往往，交易的貨南北西東。但我們的房地產市場，居民由於面臨戶口問題以及因此而導致的住房貸款問題、社會保障問題、下一代教育問題，實際上不是自主流動的商客。再來看房地產獨特的特性：不動產，其中的土地要素在體制內屬一級市場，由政府壟斷；同時二級市場交易又禁止，而且賣的房子立在地上又不可能乾坤大挪移。嚴格說來，這是個區域性很強的市場，一個割裂的市場，一個要素缺乏流動性的市場。在這樣的市場上，作為市場主體的開發商如何可能成為真正主角？不過應該肯定的是，作為一個利益集團已經正在發育。

實踐中各方演繹的推拉之舉，其實更有著行動者的特徵。孫先生將地方政府只是作為開發商的聯盟，將開發商放在了一個與中央博弈的主角上，而實際的情況呢？只能說是此一聚光燈打不到的地方埋藏著更有決策能力和餘地空間的行動者。

地方政府是一個更真實的利益主體，發育的更加成熟，甚至是借殼發育。中央政府七部聯合的「房地產新政」與中城聯盟為代表的開發商的博弈，背後主要的行動者其實是地方政府。舞台上的中央與開發商之間推拉，背後是地方政府在開發商與中央之間獲得的微妙自由餘地。為甚麼如此言，不妨細觀之。

一級市場的土地在地方政府的轄區內，一定區域內房地產市場的興衰沉浮主要取決於地方政府的土地供應政策和土地定價政策。甚至某種意義上講，土地是地方政府手裏的重要砝碼，也是很多地方專員對自己政績進行作為的重要途徑之一，不能否認的也是很多地方官員尋租的管道。

房地產市場基於其特殊的屬性——區域性的不完全市場。再來觀地方政府的作為，就有脈可尋，從最初的放開、招商到控制土地、土地尋租的批發等等。比如上海市政府房改之初，拿著橄欖枝投向的是香港最鼎盛時期的李嘉誠等香港地產大鱷。房地產商與宏觀調控引起的經濟風險的博弈，不如說是地方借房地產商與中央的博弈。地方政府在應當的角色——政府之外，儼然成為了這場社會過程的行動者。

中央在不斷實施各種政策的同時，我們看到地方政府用手中的各種棋子與中央做著拆招遊戲。他的自由餘地，恰恰在於其可借用的聯盟手中，比如開發商，比如媒體。背後真正在較力的還是地方與中央。與其像孫先生所說各利益主體間的博弈，其實就是地方政府與中央

之間的遊戲博弈。

為了解釋這一點，我們得解釋關係的格局，各種力量的格局下，就是在力量的對抗或接近以及外形的對立和相似基礎上確立下來的。然而，複雜性並不僅僅存在於參與該領域的組織數目上。可以看到此次中央是聯合7部門的「房產新政」，而行政體系向來不但有中央和地方，還有不同的政府部門的利益區別，而且每個領域和次領域本身都充滿著各式的衝突和鬥爭，以及改變現存的力量對比關係。那為甚麼這次房產新政的出台會如此步調一致？實在是中央各部門對這一事件另一方的整合程度解讀的一個反射。正如拉法耶所言，「每個次領域根據其自身的邏輯轉譯了構成上一層空間的對立關係：甚至每個組織都像一個領域那樣運行並且貫穿了競爭和鬥爭。」地方政府借用了開發商的「眾矢之的」、借用了民眾的「憂心忡忡」、借用了銀行表現的「內憂外患」，借用了各式媒體看似的「伸張正義」，也借用了學者的「義正辭嚴」。在「為大眾說話」自己的公共利益身份，與地方謀發展自己的地方國家身份，與為政績設想自己的科層官員身份之間謹慎的拿捏分寸。

作為不顯身的利益主體，其實對房地產市場參與最深，對利益格局看得最透。但是我們大家看到的是開發商與中央的博弈，看到的開發商與地方政府的聯盟，看到的是媒體和學者的搖旗吶喊，唯把這種「偽沉默」忽略了，或是給予了與其力量極不對稱的關注。極少聽到地方政府對轄內房地產市場經常性的發表評論，準確地說，又有哪個地方政府會明確表示看空本地房地產市場？聲音沉默，而行動則是與開發商拉扯或共謀。

### 三 地方政府行動的自由餘地

基於房地產市場對地方政府的意義，地方政府對房地產市場的調控手段相當成熟。政府要拉升房價，首先會減少供地數量，定價政策上，價高者得，輔之以公用設施規劃引導，土地價格上升必定會傳導到房價上去。政府要打壓房價，可以大幅度增加土地供應，定價政策上可能是價低者得，在供應的土地周邊建設大量廉價的經濟適用房，不愁房價下不來。

如果僅僅是為了調控市場價格，引導消費心理，還有偷樑換柱的一招：需要房價下跌的階段，增加郊區地塊的供應比重，成交價格必定下降；需要房價上升的階段，增加中心城區地塊的供應比重，成交價格必定上升。問題是這種漲跌沒有任何意義，前後就沒有可比性。媒體一度報導杭州的房地產市場平均成交價每平方米暴跌一千元，趕過去一看，價格是跌了，不過去年賣的是城區的房子多，今年賣的是郊外的房子多。這種價格趨勢簡直是周星馳式的無厘頭搞笑。

地方政府是轄內房地產市場走勢的最大主導因素，但是地方政府對土地收益的高度依賴決定了他們不會容忍房價的大幅度下跌。當然，在中央的緊箍咒下面，地方大員不可能置烏紗帽於不顧，這就決定了前期的高熱地區的局部降溫，前期不熱的地方可能的加熱。中央感到了可能的資訊，才有了近期的新華社發文，要加強地方的貫徹中央精神的調控力度。

這也可以解釋為甚麼最近新政放出不長時間，地方市場立馬就出現「大降」，然後輿論又開始有「不能再如此的政策下去」「要收」等等的吶喊。市場對宏觀政策的反應是有一個自然週期的，如此的戲劇化，不能不讓人感到其中某種力量的意圖。

### 四 聯盟派「利益群體」及其力量結構——再與孫先生商榷

我們看到的開發商強勢入局，分量地說話和分量地行動，事實真是如此嗎？其實我們對他們的預設只是一種基於資本的固化視野，在中國改革變遷的社會背景下，開發商有著自己的行動，不管是有奈還是無奈。借用一個網路的說法是「他們有暴利神話，無暴利事實」，是緊跟地方政府的一個群體，或者就是地方政府藉以實現自己行動的資源。開發商確實是有別於地方政府並且正積極發育的一個利益群體，但是應該說他沒有長大到與地方政府平級論道。對房地產市場價格走勢有良好期盼，但沒有主導能力。房地產開發商也只能賺取自己的行業平均利潤，產品價格的走勢嚴重依賴於上游土地供給的價格走勢和地方政府基於各種考慮的決策行動。

除了開發商，再將視線移動另一個利益主體——銀行。看看銀行是否也是一個獨立的利益主體？顯然的是，地方的金融結構使得銀行歸地方政府。不過，銀行對房地產價格的影響基本上是中性的。因為銀行對開發商的貸款緊縮減少了房地產市場的供應量，而對按揭貸款用戶的緊縮減少了房地產市場的需求量。由於房地產市場價格的大漲和大跌都不符合銀行業的利益，所以央行、銀監會和各銀行都會在供給和需求兩方玩平衡，不會偏向某一方。所以在這一個部門的中央與地方的垂直關係上在這一事件裏有其特殊性。

分析到此，似乎可以排除兩種預期：完全歸責開發商暴利、指望銀行加息調控。地方政府才是控制區域內房地產價格漲跌的關鍵因素。除了上級指示，還有甚麼力量可以制約地方政府呢？這種情況下，講開發商與中央的博弈，似乎只是用了聚光燈，台下的動作——確實的地方與中央之間的往來，我們忽視了。而且在體制內，這種結構有其社會設置的源據。

## 五 地方與中央博弈之外

地方與中央博弈之外，雙方都漂亮得借助了舞台上各色人等，「在行動者之間存在聯盟體系的情況下，行動者求助的可能不是組織的規則，而是其他行動者的資源。」還有一個聲勢浩大但力量對比明顯處於下風的資源，成為這場表演中很無辜的尷尬者，即孫先生所說的——被征地的農民和被拆遷的居民。在中國變遷背景之下，更可視為這一人群是「斷裂」於社會的。他們的聲音如何真正的表達，他們的利益如何有保障的、合法的參與到博弈中，是我們社會所必須的關懷。

還有一方——目前國內正處於發育期的中產或白領階層，他們的出場——在這場有組織特徵的社會過程中的行動、群體性、利益訴求、利益表達，都呈現了與以往不同的情勢。白領自成為民眾代言者在這場局裏成了有趣的行動者。消費需求強烈的是他們，投資需求強烈的也是他們，房價起來後大呼民聲的還是他們。我們能夠看到這個階層在此次組織行動的社會過程中階層整體性的一面，透過它似乎能摸到中國階層發育的一條線索：自身的一半理性和整體的不成熟相伴。同時對價格喊停的和價格不能落的都是他們，除了自身的分化外，也是他們作為行動者的一些明證。如此，言「本次房地產市場最受剝奪的一個群體是白領」的聲音是否也有被行動者策略迷惑的一面？與那些真正需要獲得公共利益關懷的群體相較，政府決策的權重應該放多少在他們身上，倒是一個值得思考的真問題。

當然應該看到，不管台上台下，不管是哪一個利益群體，內部依舊是複雜的次領域的博弈和行動，即是暫時的團結一致，也會隨過程的進展變動。比如，內部的對立重新表現在現在正在進行時當中的「房產新政」和開發商聯盟之間的由「妥協」到「應對」的一系列行動。我們現在看到的是開發商之間少有的「一致」，這對於處於市場環境中作為競爭對手角色的開

發商是有些讓人無法理解，也與奧爾森解釋的「集體行動的邏輯——集團有規模之後的搭便車等行徑」有著很大的出入。到底是在國內的體制內，市場的上的商人「搭便車」的秉性有著消解，還是背後有一個更為明顯的機制呢？事件的進行，或許可以為我們拆分出更多的細節。

## 參考文獻

李友梅：《組織社會學及其決策分析》，上海大學出版社，2001年1月第一版。

克羅戴特·拉法耶：《組織社會學》，社會科學文獻出版社，2000年1月第一版。

（美）奧爾森，M.：《集體行動的邏輯》，陳郁等譯，上海人民出版社、上海三聯書店，1965/1995。

（美）喬·B.史蒂文：《集體選擇的經濟學》，楊曉維等譯，上海人民出版社、上海三聯書店，1999年12月第1版。

羅金生：《利益集團與制度變遷——漸進轉軌中的中小商業銀行》，中國金融出版社，2003年7月第一版。

費爾德伯格，《局部秩序》上海大學自譯，未出版。

王雅瑋 1982年生，上海大學碩士研究生，研究方向為組織社會學

---

《二十一世紀》(<http://www.cuhk.edu.hk/ics/21c>) 《二十一世紀》網絡版第四十六期 2006年1月27日

© 香港中文大學

本文於《二十一世紀》網絡版第四十六期（2006年1月27日）首發，如欲轉載、翻譯或收輯本文文字或圖片，必須聯絡作者獲得許可。