

由当前我国的住宅租售比引发的思考

武汉大学经济与管理学院 刘青 卓四清

[摘要]价格是房地产市场的核心。租赁市场和销售市场就如同房地产市场的两个车轮,只有并行协调发展,整个房地产市场才能平稳、健康、有序的发展。我国的房地产市场经过十几年的发展已逐步完善,但是住宅价格运行机制仍没有理顺。本文在对合理的租售比模型进行推理的基础上,以武汉和上海目前的租售比现状为实例,对目前的不合理状况作了简要分析。

[关键词]住宅租售比 房地产泡沫 住宅价格机制

房屋出租是将房屋使用权转让他人,并收取作为住房服务价格的租金的行为。房屋出售是将房屋所有权一次性转让他人,实现房屋资产价值的行为。住宅租售比是衡量住宅市场价格合理与否的重要指标。在市场经济作用下,健全的房地产市场中作为住房资产价格的售价与作为住房服务价格的租金之间理应存在一定的相关关系,虽然两者彼此间会相互调节与平衡,但由于房地产交易市场和租赁市场又是相对独立的市场,两者之间的市场主体构成及其行为特性不同,其运行特征及价格形成机制也存在差异。因此,当一个城市的房地产销售价格上升幅度过快或长时间居高不下,而当地的房屋租金却没有随之变动、给予房价有效支撑,致使

业协会,或偏重于管理而服务不够,或偏重于服务却不到位,不能适应我国加入世贸组织的需要。我国许多行业协会由于种种原因,为企业服务的意识不强,无法在企业中树立威信,应有职能得不到充分发挥。由于我国的行业协会多是以本部门、本系统的国有企业居多,跨部门、跨系统、跨所有制的较少,所以代表性不强。我国相关立法滞后制约了行业协会的发展。目前,我国尚未就行业协会问题专门立法,这就无法对行业协会的性质、职能、地位、权利和义务、组织结构等问题加以法律规定,无法解决行业协会发展中出现的新问题,使行业协会不能进行有效的运作,在很大程度上制约了行业协会的发展和与国际惯例接轨。而且我国大多数行业协会规模很小,无法胜任当前行业管理的大量工作,也就很难在反倾销中发挥作用。

三、改进现状的策略建议

1. 加大力度,加快立案裁决速度。鉴于反倾销措施对国内产业的保护作用,一定要注意其时效性。要借鉴欧盟及美国的经验,灵活把握立案标准。对于涉及政治、经贸关系以及我国整体经济发展等敏感案件,要密切联系我国的贸易政策、产业政策、竞争政策以及外交和国别政策,酌情考虑立案、调查和裁定工作。对我国产业缺乏竞争优势但需要保护发展的产品、已采取反倾销措施的产品,及时掌握其进口数量、价格的变动,适时启动反倾销调查和复审。

2. 增强企业的自我保护意识,充分发挥企业在反倾销过程中的作用。申请反倾销是一种企业行为,而非政府行为。由于目前乃至今后国家或地区间的贸易摩擦频繁。因此,国内企业了解反倾销程序、加强反倾销意识是非常必要的。只有企业首先提出反倾销申请及有关证据,有关政府部门才能受理并决定是否立案调查。反倾销调查是专业性很强,耗时较长的工作。提出申诉的企业要有人力、物力、财力上的充分准备。在正式立案前要做好保密工作,防止被诉企业采取相应的措施影响反倾销调查的进行和裁决。当前的情况是中国的大多数企业对反倾销法不太了解,利用反倾销来保护自己的意识不强。政府主管机关要采取措施,提高企业申诉的积极性。

3. 加强行业协会的协调作用。反倾销行动,单凭企业个体的力量是很难做到的,必须联合行业内的多数企业,这就需要大力发挥行业协会的职能。对于行政色彩很浓的中国行业协会说,必须强化自己的服务职能。行业协会应尽可能给企业提供反倾销的人力、物力、技术支持,加强反倾销法律规范的宣传、咨询和人员培训工作,了解国际、国内市场动向,全面采集本行业会员各自必备的证、帐资料和市场资料,为日后随时需要的反倾销指控提供证据。

4. 建立完善中国的产业损害预警机制。产业损害预警机制是通过重点敏感产品进出口数量、价格及国内生产情况等重要参数变化的监测,分析其对国内产业的影响,发布重要产业受到实质性损害、实质性损害威胁或阻碍发展的预警,并及时有效的提供发起反倾销、反补贴、保障措施等调查的资料,并实现产业保护的前置化。2001年,国家经贸委研究制定了《建立产业损害预警机制的总体方案》,并先后启动了汽车、化肥和钢铁三大行业的产业损害预警机制。目前这三大行业的预警机制还不够完善,主要是因为地方政府在反倾销领域不具备直接出面的资格,同时,中国的行业协会由于行政色彩过重、法律地位不高,也很难担此重任。并且,中国启动预警机制的行业太狭窄,中国的许多行业还不成熟,如高科技行业;即使是传统行业,如金属及金属制造、化工行业,生产率还非常低下,附加值水平低。所以,中国要进一步扩大产业损害预警机制的范围,进行产业国际竞争力分析,把中国的产业放到全球大舞台上进行比较,努力改变中国对外反倾销的现状。

[参考文献]

- [1]中华人民共和国商务部网站: www.mofcom.gov
- [2]中国贸易救济网: <http://www.cacs.gov.cn>
- [3]王林生、张汉林主编:《反倾销热点剖析》,人民出版社,2004年9月第1版。
- [4]刘重著:《反倾销》,天津社会科学院出版社,2003年9月第1版。

“租售比”出现严重的不协调时,就表明该地区房地产市场存在价格虚高、投机盛行的现象,此时楼市是非理性的、非健康状态的。

一、确定合理住宅租售比的原则

对于买房者来说,除了一次性支付房价外,还必须支付维修费、保险费和房产税等费用,同时还伴随着利息的损失(机会成本),这些是买房者必须支付的费用。对于租房者来说,每月必须向房屋所有者交纳租金,在整个房屋使用寿命期限内,租房者的费用总支出为租金和租金利息之和(机会成本)。

从经济学的角度看,合理租售比的确定原则:在房屋的整个寿命期内,选择购房所需支付的全部费用与选择租房所需支付的全部费用相等。

二、合理租售比计算模型

P——住房售价 单位:元/ m² 建筑面积;R——住房月租金 单位:元/ m² 使用面积;M——一套住宅的建筑面积;K——平面系数(住宅总建筑面积与总使用面积之比)一般为 1.3~1.4;i——银行存款利率;n——房屋使用寿命

假设:(1)每年年中一次性交纳全年租金。并且房屋出租是连续进行的,即不考虑房屋空置情况。
(2)在整个房屋寿命期内保持不变。

1. 选择租房时租金本利和。由于是每年年中一次性交纳全年租金,半年利率为 i/2,则 n 年租金本利和为

$$A = 12R \frac{M}{K} \cdot (1 + \frac{i}{2}) \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

2. 选择购房时总费用本利和。 n 年后房价本利和 B₁ = P · M(1 + i)ⁿ; 年后公共维修基金本利和。公共维修基金为总房价的 2% B₂ = 2% · P · M(1 + i)ⁿ; n 年后保险费用本利和。保险费 = 总房价 × 保险费率 × 贷款年限 保险费率为 5‰,假设贷款年限为 15 年:B₃ = 0.5% × 15 · P · M(1 + i)ⁿ

税费本利和。契税为总房价的 1.5%,印花税为房价的 0.05%,综合税率为 j = 1.55%。

$$B_4 = 1.55\% \times P \cdot M(1+i)^n$$

n 年后选择购房的总费用本利和为 B = B₁ + B₂ + B₃ + B₄ = 1.1106 · P · M(1 + i)ⁿ

3. 合理租售比模型。根据合理租售比确定原则,有:A = B

$$\frac{12R \cdot M}{i \cdot K} \cdot (1 + \frac{i}{2}) \cdot [(1+i)^n - 1] = 1.1105 \cdot P \cdot M \cdot (1+i)^n; \frac{R}{P} = \frac{1.1105(1+i)^n \cdot i \cdot K}{12 \cdot (1 + \frac{i}{2}) \cdot [(1+i)^n - 1]}$$

取 n = 70, i = 5% - 8%, K = 1.3: $\frac{R}{P} = \frac{1}{108} \sim \frac{1}{165}$

三、实证分析*

地 区 参 数	武汉市中心城区一套使用面积 N = 80m ² 住宅	上海市静安区一套使用面积 N = 76m ² 住宅	上海市普陀区一套使用面积 N = 82m ² 住宅
租金 T(元/月)	800	4600	2200
R(元/ m ² 使用面积)	10	60.5	26.8
P(元/ m ² 建筑面积)	3662	18869	8969
R _p	1/366	1/312	1/335

四、原因分析

通过调查武汉和上海的住房租金与售价的比值,可知这些值明显的低于合理的住房租售比,表明我国现存的住宅价格机制存在不合理的地方。其原因有:

1. 消费者的消费心理因素。住宅对于绝大多数的老百姓来说都是最大的一笔资产,也是受益时间最长的一笔财产。“居者有其屋”这是人们普遍的梦想。上世纪九十年代末,国家推行的住房制度改革使这一梦想成为了现实。人们通过个人住房抵押贷款,圆了自己的住房梦,人们拥有了自己的私密空间,营造自己的生活小天地,生活质量得到极大的改善。因此,有能力购房者再也不愿意租房,租房市场受到冷落。另一方面,目前银行存款利率偏低,考虑通货膨胀因素,实际利率为负。再加上证券市场的持续低迷,因此不少人将资金投向了房地产,以期日后增值。因此,新建住房市场呈现购销两旺的态势,

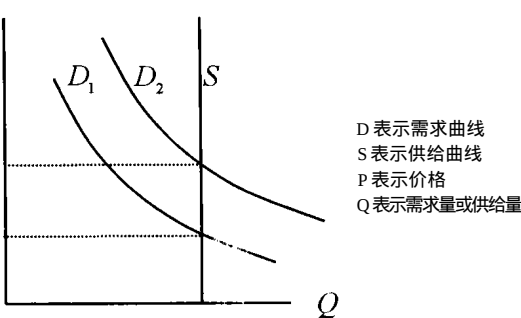


图 1

* 数据来源:亿房网(武汉市)www.fdc.com.cn 2005 年 8 月份数据
房产之窗网(上海市)www.ehomeday.com 2005 年 8 月份数据

价格也就持续走高。

2. 在我国,房价相对于家庭年均可支配收入偏高

国际上一个表示房价相对于收入水平合理程度的指标是房价收入比,通常认为这一指标值在 6 左右是比较合理的,然而通过抽取我国部分城市的这一指标值,普遍在 8~10 之间,有些城市甚至达到了 13。

我国的房价收入比畸高,部分原因是由于我国的住房消费中存在着超前消费。目前中国城市的理论合理居住面积在 70/套,实际上上海主力户型是 98~115m²,北京达到 120~130m²。就连有些地方的经济适用房的面积也达到了 100~120m² 这种极不合理的状态。

另一方面,就是单位面积的售价太高。住宅市场是垄断竞争的市场,在短期内,住房供给的价格弹性为零,因此,住房的价格主要由需求决定(如图 1 所示)。

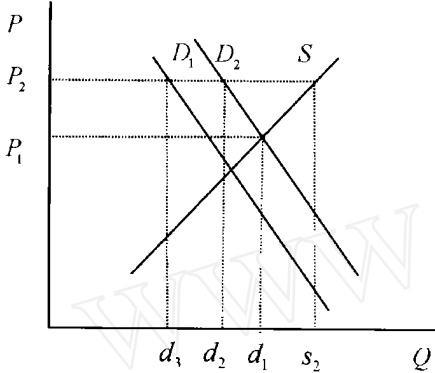


图 2

随着城市经济的发展和城市化的加快,住房需求不断增加(这些需求中包括居民购买自住需求,投资需求和投机需求),需求曲线会由 D_1 移动到 D_2 ,与此相适应,价格由 P_1 上升到 P_2 。

正是由于住房价格是有不断上升的趋势,房地产的开发商往往受到上一期价格和预期收益的驱使,大量投资于住房的开发建设,房屋的供给会大量增加。在长期来看,住房的供给是有弹性的,随着价格的上升,供给不断增加(如图 2 所示)。这时供给曲线 S 与需求曲线 D_2 相交,其所决定的均衡价格为 P_1 。当住房价格被非理性炒作或人为抬高到 P_2 时, P_2 所决定的住房供应量 s_2 ,此时,住房的可供量大大超过有效需求量,过剩量为 $s_2 - d_2$,住房市场出现疲软状态,住房的空置率不断上升。如果再加上由于价格的提高所产生的收入效应,又会使需求曲线由 D_2 移动到 D_1 ,有效需求量会降低到 d_3 ,市场疲软状况会更加严峻。房地产“泡沫”达到破裂的边缘。

今年上半年以来,政府为了抑制有些地方房价上涨过快,保持房地产业持续、健康发展,连续出台了一系列的抑制房价上涨的举措,打击房地产投机行为,取得了明显的成效。北京、上海的房价得到有效控制。因此,住房价格形成机制应是在政府的宏观调控下,由市场形成价格为主的经济机制。

3. 住房租金偏低,计算方法不科学。住宅租金应包括:折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税、土地使用费、保险费、经营利润。然而,我国普遍住房租金的形成没有经过科学合理的计算,大部分是通过租房市场的相互比价,以及房东与租户之间的讨价还价而形成的。由于城市中租房者大都是外来务工人员和大中专学生,他们的收入水平相对较低,因此所承担的住房租金也较低。

五、政策建议

1. 以市场形成价格为主体,加强房地产市场宏观调控。政府应在总量上和结构上调控房地产业的发展,同时在研究院或是政府部门建立权威机构,对房屋租售比的各项数据进行真实的、全面的采集,科学的计算,并定期向社会公布。以可信的数据,给微观经济主体的经济决策和政府宏观调控政策的制定一定的参考。

2. 引导消费者理性、合理的住房消费。现举一例:在上海内外环线购买一套 100 的住宅大约要 100 万,假设按揭八成,贷款年限 15 年,则月均还款额为 6368 元。而同一地区的租金则约为 3500 元/月。也就是说,选择租房不但能省一笔首付,并且能减少月供。而在收入有限的情况下,选择购房,必将会影响在其他方面的消费支出。

因此,我们必须逐渐形成这样的观念,并非所有人都有必要买房的,现在的市场也不大可能做到这一点。上海已经有越来越多的人认识到,选择一种适合自己的房产消费方式是非常重要的,在适应他们的生活理念和经济状况的前提下,重要的是在买房和租房之间寻求最佳的平衡。

3. 住宅租金的科学合理的计算。租金应包括:折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税、保险费、地租和经营利润八项因素。这样的租金水平才可以使住房产权人收回买房投资和经营成本,并获得盈利。体现了资金的时间价值和资本收益。因此应以上述八项因素作为租金的完整部分,并与住房商品化、价格市场化相衔接。

【参考文献】

- [1] 关柯 芦金锋 曾赛星. 现代住宅经济[M]. 中国建筑工业出版社, 2002.
- [2] 曹振良等. 房地产经济学通论[M]. 北京大学出版社, 2003.
- [3] 万科周刊编辑部. 万科的观点[M]. 广州:花城出版社, 2005.
- [4] 赵富林. 充分完善的房地产市场是租售并举[J]. 中国房地信息, 2000, (11)
- [5] 翁醉. 由“租售比”测试楼市“体温”[J]. 中国房地产报, 2004, (4)