

我国城市住宅租赁价格:基于重塑房价标准的研究

王吓忠

(福州大学 房地产研究所, 福州 350002)

摘要:随着我国房地产市场住宅投资者的增多,房价租金倒挂和租赁市场税费流失日益严重。加强城市租赁市场管理、理顺住宅租赁中的各方经济利益关系已成为急待解决的问题,而城市住宅租赁租金的确定则是经济问题的核心。本文在租赁价格性质、构成要素及租金与房价的关系探讨基础上,基于重塑房价标准,深入分析住宅租赁价格的确定方法,并对各方法进行述评,指出实践确定中应注意的问题。

关键词:城市住宅;租赁价格;房价标准;确定方法

中图分类号:F293 **文献标志码:**A

一、引言

城市住宅租赁市场是房地产市场的重要组成部分。伴随目前我国城市以投资为目的而拥有二套以上住宅群体数量的增多,相应地,城市租赁市场管理却不到位,房屋租赁财政税收流失严重。此外,在房价节节攀升下,各城市“租售比”倒挂现象却愈演愈烈。通过对租赁价格的研究,也将有利于买房者重塑房价评判标准,对稳定房价有积极作用。在西方经济发达国家,开发商建造的住宅销售量只占建造量的50%~60%,而把40%~50%的新房投入租赁市场,从而发展房地产一级销售市场和住宅租赁市场。在美国,一般房价是月租金的120倍左右,而在我国,房价虚高的城市,100-200万元的住宅,拿去出租的月租金是2000-3000元,房价是月租金的400倍左右,即若通过租赁,这套100万房子永远无法回收其价值,因此目前炒房者只好在销售市场把房价炒高,把风险转嫁给市场,从而造成销售市场房价虚高不下的重要原因之一。另外,发展城市住宅租赁市场,也会给国家财政创造税费收入。2003年深圳市纳入城市政府管理的住宅租赁面积达到6395万平方米,比上年增长11.4%,直接创造经济效益超过360亿,创税20多亿;北京目前的暂住人口360万,上海市超过250万,深圳1035万,按人均租赁住宅建筑面积10M²计,这些城市租赁市场需

求量均在三千万平方米以上;我国加入WTO后,大量外资企业及驻华机构正在涌入,机构的入驻带来大量的来自境外的流动人口,增加了对高档次租赁性住宅的需求,从而带动城市整个租赁市场的发展。所有这些数据均说明,随着我国社会经济和房地产业的发展,各城市住宅租赁市场在扩大,并呈加速发展态势。然而,与此不相适宜的是,我国的房地产业“重售轻租”观念还占上风,中国大陆用于消费的住房拥有率与亚洲四小龙相比名列第一,为86.2%,中国台湾为71%,而经过上世纪九十年代房地产泡沫后的日本仅为54%。由于“轻租”观念的影响,相当一些城市租赁市场管理工作大大滞后,地下租赁猖獗,逃税现象严重。为此,本文基于重塑房价标准的角度出发,探讨城市住宅租赁中投入产出的经济利益关系问题,租赁价格也是计算税费的依据。实际上,我国城市住宅租金计算办法,长期以来,在以实物占有、实物管理为特征的计划经济体制下,一向实行按住宅实物形态的积点计分制,基本不与住宅价值形态直接挂钩,显然它与目前的市场经济不相适应,城市住宅租赁租金的确定方法无论在理论还是实践方面在我国均处于探索阶段。国内学者也从多角度去探讨租金的确定方法,如从住宅(产权)买卖市场价格和存量住宅重置完全价值法来确定租金(祁兆珍,2003),有的则采用市场资料比较法、因素构成法和积算法来评估(董海膺等,1999)。实际上

收稿日期:2006-04-16

作者简介:王吓忠(1964—),男,福建福州市人,福州大学房地产研究所负责人,副教授,在读博士,研究方向:房地产业经济。

不同的住宅在不同的状况下应采用不同的估价方法,为此本文试从多角度、全方位对城市住宅租赁租金的确定方法进行全面探析,分析各方法应用的条件和注意点,并对各方法进行比较,以便能有效地确定住宅租金,管理好城市租赁市场,可以说租赁价格是调节市场供需平衡的重要载体和支撑点。

二、城市住宅租赁价格的基本构成要素、影响因素及确定原则

城市住宅租赁价格就是住宅租金,简称房租或租金,指零星出卖住宅使用权时的价格。

(一) 住宅租赁价格的基本构成要素

1. 租赁住宅的概算成本。这是租金的基础和主要部分,包括房地产客观合理价格、装修费用、配备、住宅保险费及税费等。

2. 租赁期间的利息。包括出租方为购买租赁住宅所筹集资本的利息、筹资费用等。

3. 出租方利润。作为置业投资者的出租方须获得超过利息之上的利润以补偿投资风险,住宅用途对风险及利润影响较大。

4. 住宅管理及维修费用。管理费用指租赁期间投资者对住宅管理的付出,如租金收取、保安及卫生费等等;维修费用包括住宅、配备的维修等。

5. 租赁期末住宅权益值。城市住宅有限的寿命期由许许多多租赁期所组成,每个期末出租方对住宅的权益值均不同,其高低取决于租赁期初住宅概算成本、维修费用投入和期末市场状况。

(二) 影响住宅租金的因素

房地产价格与租金的关系,就像资本的本金与利息的关系一样,因此影响房价的因素也一样会影响租金,当然住宅租金还有其自身一些特点,租金影响因素归纳如下:

1. 自然因素。分为土地和建筑物方面,包括区位、地形地势、土壤条件、交通便利、基础设施、环境景观、建筑质量、使用面积、楼层朝向、平面布置、装修及内部配备等。

2. 经济因素。影响租金的经济因素能够反映出住宅对区域经济与城市区划经济的适应性,具体因素有:经济发展状况、利率、居民收入、物价水平、租期及租户信誉等。

3. 社会因素。此因素比较主观,包括对城市居住模式(独居、合租)的态度、人口趋势、房地产投机、城市化及社会治安等。

4. 行政因素。指影响租金的制度、政策法规和

行政措施等,包括房地产制度、价格政策(廉租住房租金)、行政隶属变更、城市规划与发展、税收政策及城市交通管制等。

(三) 城市住宅租赁价格确定的基本原则

鉴于确定合理住宅租金的重要作用,确定时应掌握如下基本原则:

1. 遵循商品流通中的等价交换原则。租赁同购买都是商品流通形式,租赁交易是市场交换行为,不合理的租金会损害交易一方的利益,使交易难以实现,只有按照等价交换原则确定的租金才具合理性,才能被市场所接受。

2. 符合现代市场信用活动的价值补偿原则。租金基本水平应当使住宅的金融融资成本(贷款与利息)和有关费用得到价值补偿,租赁双方应恪守信用活动的偿还规则,以免引发融资信用危机。

3. 遵循城市住宅权益合法原则。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等,产权有争议的住宅不能当作无争议的出租。不同的权益,其房价不同,则收益不同,租金也不同。

4. 遵循城市住宅租赁的最高最佳使用原则。住宅最高最佳使用指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理论证,能使估价对象租金达到最大的一种最可能的使用,包括最佳用途、最佳规模和最佳集约度。

5. 遵循城市住宅租金的替代原则。由于市场上各个经济主体的理性行为导致在效用相同的商品之间形成相同的价格,因此,该原则要求住宅租金的确定结果不得明显偏离类似住宅在同等条件下的正常租赁价格。

6. 遵循租金的确定时点原则。由于城市房地产市场和影响住宅租金的因素都在不断变化,因此,同一宗住宅在不同时点往往会有不同的租金,即存在经济租金(市场租金)和契约租金(合同租金)的差别,当经济租金高于契约租金时,对承租方有利;反之,则对出租方有利。该原则要求城市住宅租赁价格确定结果应是对象住宅在确定时点的客观合理房租,一旦经济租金变化偏离契约租金太多,则需对租金重新评估确定,但此前应有个租金使用的有效期。当然,租赁双方可在订立合同时,应设置一些条款,以避免经济租金变化太大时,给某一方造成损失。

三、城市住宅租赁价格的确定方法

(一) 因素构成法,指住宅租金是由各项因素所构成的,按构成项不同则有不同的租金,具体为

1. 福利租金。仅由维修费和管理费构成的城市住宅租金。由于此租金水平很低,房租不能收回国家建房投资及维修、管理费用,以租不能养房,造成了国家建房越多,负担越重的恶性循环的局面。住房制度改革的内容之一就是要取消福利租金。

2. 廉租住房租金。城镇廉租住房是政府和单位向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房,具有社会保障性质。因此,国家规定,该住房的租金实行政府定价,原则上按照维修费和管理费两项因素确定,以后随着最低收入水平的提高而适当提高。

3. 准成本租金。也称“三项因素租金”,指由折旧费、维修费和管理费三项因素构成的城市住宅租金标准。它尚未达到住宅管理单位的保本水平,属低租金标准。

4. 成本租金。亦称“五项因素租金”,指由折旧费、维修费、管理费、税金和利息五项因素构成的住宅租金。该租金是按照出租住宅的经营成本来确定,在住宅寿命结束时,依靠住宅的折旧费积累,能够实现住宅的重建,因而它属于能够维持简单再生产的租金标准。

5. 商品租金。也称“市场租金”或“八项因素租金”,指以住宅商品的价值为基础,由市场供求关系决定的住宅租金。它由折旧费、维修费、管理费、利息、税金、利润、保险费和地租等八项因素构成,该租金是住房商品化的体现,使得住房商品的价值可通过收取租金的方式得以实现,从而使住房投资进入良性循环,因此商品租金也当作市场租金来看待。

6. 理论租金。指以马克思价值理论所测算的理论价格为基础而制定的住宅租金。根据马克思的价值构成理论 $W = C + V + M$, 理论租金的构成因素包括住宅生产和流通过程中的全部费用和盈利。市场租金围绕理论租金而上下波动。

(二) 基于房价标准的置业投资收益法

由于房地产是一种特殊的商品,它既可以作为最终消费品,又可作为置业投资的资本品,通过购买商品住宅或商场等当作资本品用于出租经营,来获得租金收益是置业投资者的目的。置业投资的租金除了可用上述商品租金或市场租金计算外,还可采用置业投资收益法估算,所谓置业投资收益法是指以资金时间价值原理为基础,将某一租赁住宅未来各租赁期内的租金收益按一定的折现率贴现,使其现值总额等于住宅投入成本现在价值的方法。由于一个租赁期不可能是无限期的,其持续时间有长有

短,住宅寿命期由许多个租赁期组成,且房价随市场而波动,当房价上涨时,某个租赁期末的住宅资产余值有可能超过该租赁期期初的投入成本,若各个租赁期单独计算租金,则会得出某个租赁期租金为负的错误结论。为了避免此问题,用收益法估算 t 租赁期租金时,须先估算出住宅在未来剩余经济寿命期 n 内的租金,并把它作为 t 租赁期间的住宅租金。由于每次租赁计算租金时,均要先确定期初房屋投入成本、剩余经济寿命及该租赁期长短,因此这种估算方式就不涉及 t 租赁期后是否连续租赁对 t 租赁期租金的影响。租赁期间若房价变动较大,可重新确定房屋成本,同时估出相应的新租金。收益法具体又分为固定租金法和伸缩租金法。

1. 固定租金法。指在租赁期内每期租金固定不变的方法,常用于租赁期较短的住宅租金的计算,按租金后付和先付,其计算公式略有不同。假设租赁住宅第 t 租赁期期初的概算成本为 P_t ,住宅剩余经济寿命期为 n ,寿命期末残值忽略不计,每个租金支付期折现率为 r 。若租金后付,则第 t 租赁期内每期租金额 R_t 为:

$$R_t = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \quad (1)$$

在整个寿命期内租金会随 P_t 和 r 的变化而变化,若变化较大,则要重新估算租金。例如某套住宅目前价值 P_t 为 50 万,剩余寿命 70 年,年折现率为 8%,租赁期二年,按月支付,且月租后付,即月末支付,则该租赁期中每月租金为 $R_t = 50$ 万 $\frac{8\%}{12} \frac{(1 + \frac{8\%}{12})^{12 \times 70}}{(1 + \frac{8\%}{12})^{12 \times 70} - 1} = 3346$ 元/套·月;若一年后房

价上涨,经估价 P_t 变为 56 万,则第二年每月租金变

$$\text{为 } R_t = 56 \text{ 万} \frac{8\%}{12} \frac{(1 + \frac{8\%}{12})^{12 \times 69}}{(1 + \frac{8\%}{12})^{12 \times 69} - 1} = 3749 \text{ 元/套} \cdot \text{月}$$

当然,实际确定的租金还应作整数处理。

若租金先付,既月初支付,则第 t 租赁期每期租金额:

$$R_t = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} (1+r)^{-1} \quad (2)$$

固定租金法的特点是:(1)每期所付租金等额,对承租人来说负担均衡,便于合理安排资金;(2)租金中包含置业投资的投资本金回收和投资回报,这可由(1)式看出: $R_t = P_t r + P_t \frac{r}{(1+r)^n - 1}$, $P_t r$ 投

资回报, $P_t \frac{r}{(1+r)^n - 1}$ 为投资回收, 后项是折旧的偿债基金法, 即每期折旧额若为 $P_t \frac{r}{(1+r)^n - 1}$, 则 n 期后回收 $F = P_t \frac{r}{(1+r)^n - 1} \times \frac{(1+r)^n - 1}{r} = P_t$, 刚好回收住宅资产原值。随着资产价值的逐渐回收, 投资回报逐期递减, 相应地每期固定租金中所回收的资产值则逐期递增; (3) 商场或写字楼一般每期租金数额较大, 若月初付, 会加重承租人的负担, 因此多采用后付方式, 而住宅则多用先付方式。

2. 伸缩租金法。出租者亦可根据承租人的未来经营收益变化情况为其设计相应伸缩不等的租金, 它常用于办公楼和商业用房的租约中, 城市住宅有时也采用。具体又有租金呈等差、等比和不规则伸缩三种。设计租金时, 其前提条件应是本租赁期设计的租金不会对以后租赁期的租金产生影响, 即不会造成对本租户租金少收, 而对下个租赁租户租金多收的歧视现象。为此, 须先假定在整个经济寿命期中均为等额租金基础上, 对某个租赁期进行伸缩租金的设计, 这样就不会造成这期租金少收由下一个租赁期来弥补的情况。按此原则, 第 t 租赁期的租金计算公式可推导如下。

(1) 等差伸缩后付公式, 第 t 租赁期内各期租金设计为: $R_1; R_1 + G; R_1 + 2G; \dots; R_1 + (T-1)G$ 。 G 为等差值

$$\text{则 } R_1(1+r)^{t-1} + (R_1 + G)(1+r)^{t-2} + \dots + [R_1 + (t-1)G] = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \times \frac{(1+r)^t - 1}{r}$$

$$\begin{aligned} \text{左边展开为: } & R_1 \frac{(1+r)^t - 1}{r} + \frac{G}{r} [(1+r)^{t-1} + (1+r)^{t-2} + \dots + (1+r) + 1 - t] \\ & = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \times \frac{(1+r)^t - 1}{r} \\ & R_1 \frac{(1+r)^t - 1}{r} + \frac{G}{r} \left[\frac{(1+r)^t - 1}{r} - t \right] = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \times \frac{(1+r)^t - 1}{r} \end{aligned}$$

$$\text{由此得 } R_1 = P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} - \frac{G}{r} \left[1 - \frac{rt}{(1+r)^t - 1} \right] \quad (3)$$

在 G 已知下, 求可求出 R_1 , 并可得到等差伸缩后付的各期租金。

(2) 等差伸缩先付公式, 由于租金先付一期, 因

此只要将 $P_t(1+r)^{-1}$ 替代 P_t 就可得先付(月初支付)公式为: $R_1 = P_t \frac{r(1+r)^{n-1}}{(1+r)^n - 1} - \frac{G}{r} \left[1 - \frac{rt}{(1+r)^t - 1} \right]$ (4)

公式中符号同前(下文若无特别说明, 符号均同前), G 可正可负, G 为正, 即为伸, G 为负, 即为缩, $G=0$, 则为固定租金法公式, 它是一种特例。前例中若住宅 P_t 为 50 万元, 租期 $t=1$ 年, G 每月增加 300 元, 则按公式(3)和(4)后付与先付方式可分别求出第一月租金为 1720 元/套·月和 1698 元/套·月, 在租赁期一年中每月按 300 元递增。

(3) 同理可推等比伸缩后付公式, 其租金流为: $R_1; R_1(1+s); R_1(1+s)^2; \dots; R_1(1+s)^{t-1}$ 。 s 为逐期等比变化率, 由等比现金流复利现值系数得:

$$\begin{aligned} P_t \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \times \frac{(1+r)^t - 1}{r(1+r)^t} &= \frac{R_1}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^t \right] \text{ 则有} \\ R_1 &= P_t (A/P, r, n) (P/A, r, t) \frac{(r-s)(1+r)^t}{(1+r)^t - (1+s)^t} \end{aligned} \quad (4)$$

$$\text{等比伸缩先付公式: } R_1 = P_t (A/P, r, n) (P/A, r, t) \frac{(r-s)(1+r)^{t-1}}{(1+r)^t - (1+s)^t} \quad (5)$$

租金流的变化率 s 可正可负, 其变化方向类似于 G , 求出 R_1 后, 可利用租金流来确定各期租金。

不规则伸缩法的租金增减无规律可言, 只能按承租人的要求按资金时间价值来合理计算, 其租金流折现值应等于 P_t , 因此这种还款要求只对出租者的财务状况有影响, 一般对出租者的盈利水平没有影响。

伸缩租金法的特点: ①对承租人而言, 租金的增减, 随其收入而增减, 可以减轻租金支付的压力。②对于递增式租金, 每期租金中所回收本金呈递增趋势, 而所含投资回报则呈递减趋势; 对于递减式租金, 每期租金中所含本金和投资回报均呈递减趋势。

伸缩租金也可指随着外在标准(如物价指数)或者内在标准(如住宅的经营费用)的上升或下降而相应上升或下降租金的确定方法, 若此, 则每期租金 $R_t = R_{t-1} \times (1+B_t)$, B_t 指 t 期由于内外在标准变化所导致的租金变化率。

(三) 市场比较法

随着我国城市住宅租赁市场的发展, 租赁实例会越来越多, 这为市场比较法提供了数据基础。该

法是将住宅租赁对象与在近期有过租赁的类似住宅进行比较,对这些类似住宅的租金做适当的修正,以此确定租赁对象的客观合理租金的方法。其理论依据是住宅租金价格形成的替代原理,具体操作时又有市场租金比较法和租售比乘法。

1. 市场租金比较法。其适用条件是在同一供求范围内存在着较多类似住宅的出租实例,在一些住宅租赁市场尚不够发育的地区则不宜采用此法。市场法的步骤是:(1)搜集住宅租赁交易实例。(2)选取三个可比租赁实例。可比实例首先是租金估价对象相类似的住宅,包括在区位、用途、使用面积、装修、内部家具配置等应相同或相近;其次实例交易日期与租赁价格估价时点接近,且租赁期也相近;最后成交租赁价格是正常价格或可修正为正常价格。(3)建立租赁价格可比基础,这包括如下5个方面的一致,即付款方式、单价、币种、面积内涵和面积单位。(4)进行交易情况修正,应剔除那些造成价格偏差的因素,使不正常租金修正为正常可比租金,这包括附带抵押权的住宅租赁,其存在业主资不抵债处置住宅时租户被赶出门的租赁风险等,引起租赁价格偏差的因素可参照房地产估价相关内容。(5)进行成交时间的修正,包括成交日期与租赁期修正,假设从成交日期到租赁价格估价时点,可比实例租金价格涨跌的百分率为 a ,则修正到估价时点的租赁价格=成交日期租赁价格 $\times(1+a)$ 。另外,由于租赁期长,可以减少空置损失及寻找新租户的费用,因此相对租赁期短的,其租金便宜。(6)进行住宅状况修正,城市区位状况修正包括:繁华程度、交通便捷度、环境景观、公共设施完备度、临街状况、楼层、朝向等影响住宅租金的因素;住宅实物状况修正内容包括:新旧程度、建筑规模、面积、设备、装修、家具配备、平面布置、工程质量等因素。(7)求取租赁比准价格,就三个可比实例分别进行上述三种修正,公式为:

$$\text{城市住宅} \times \frac{\text{可比实例}}{\text{租赁价格}} \times \frac{\text{正常市场租金}}{\text{实际成交租金}} \times \frac{\text{对象时间租金}}{\text{成交时间租金}} \times \frac{\text{对象状况租金}}{\text{实例状况租金}}$$

实际确定租金时,以正常市场租金、成交时间租金、确定对象状况租金为基准,用100表示,则上式又可表示为:

$$\text{城市住宅} \times \frac{\text{可比实例}}{\text{租赁价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \quad (6)$$

2. 市场租售比率法。这是得出租金指标的市場习惯用法,它是指通过类似住宅的月租金与售价

的市場惯例比率,来推算被估价对象租金的一种方法。首先要找到类似住宅的诸多市場交易实例,对于这些住宅,稳定的租金收入和房价都已确定,这样就可得到市場平均水平的惯例租售比率 $R = \frac{1}{N} \sum_{t=1}^N \frac{Z_t}{V_t}$, 其中 Z_t 和 V_t 分别表示 t 例住宅的租金和房价, N 表示市場租赁实例个数。例如,若某类住宅月租与房价市場惯例比率为0.64%,则房价为50万元的月租即为3200元/套·月。如果同种类型的住宅除租金外其他因素都相似,就可使用该法,否则应进行适当的修正。

(四) 租金的其他确定方法

除此以外,租金确定还包括:

1. 百分比租金法。该法可用于市場住宅销售价格波动较大时住宅租金的确定。其租金以一个最低限度的固定租金为基础,外加超过一个定额的销售额部分的一定百分比作为附加租金。使用总销售额而非净利润作为百分比计算基数,既可避免决定净利润时的争议,又可保护出租人免遭通货膨胀的影响。

2. 平均偿还本金法。指承租人每期平均偿还对住宅投入的本金并付清当期利息的租金计算方法。公式为: t 租赁期间每期租金 = 各租金支付期初本金占款余值 $\times$ 计息期利率 + 剩余寿命内平均本金值。前例中若按此法计算,则第一期租金 $R_1 = 50 \text{ 万} \times \frac{8\%}{12} + \frac{50 \text{ 万}}{70 \times 12} = 3929 \text{ 元/套} \cdot \text{月}$,第二期租金 $R_2 = (50 \text{ 万} - \frac{50 \text{ 万}}{70 \times 12}) \times \frac{8\%}{12} + \frac{50 \text{ 万}}{70 \times 12} = 3925 \text{ 元/套} \cdot \text{月}$,以此类推。尽管用剩余寿命内的租金支付期数来均摊本金,但我们只需推算到第 t 租赁期结束为止的各支付期租金。用该法时,若房价发生变化,则要重新估价 P_t ,再计算剩余年限内的租金。

3. 银行复利法。指按照银行复利计息的方法来计算租金,计算式: $\sum R_t = P_t(1+r)^n$ 。其中 P_t 为概算成本, R_t 为每期租金, r 是每期折现率, n 是从租赁期初起算的住宅剩余经济寿命中可支付租金总期数, P_t 的本利和等于租金总额。值得一提的是,该法中本金 P_t 的偿还可以有不同方式,对租赁双方应有所选择。同样道理,只需推算到租赁期结束为止的各支付期租金。

4. 住宅租赁率法。住宅租赁率是指在住宅租赁期内承租人应支付的全部利息或投资回报占租赁期初住宅概算成本的比率。租赁率法就是在某租赁

期中选取一个合理租赁率通过概算成本来推算全部利息或投资回报,进而计算租金的方法。

四、各种城市租金确定方法的述评、比较及应注意的问题

(一) 各种租金确定方法的述评与比较

因素构成法中,除商品租金外,其他租金适合于经济适用房和廉租屋的租赁,是带有福利经济租金性质。而商品租金则接近于市场,理论租金可理解为是商品租金的真实价值,商品租金则为价格,它在市场中受供求关系影响而围绕价值上下波动。本质上说,因素构成法是从成本角度来确定住宅的租赁价格,它属于租赁价格估价的成本法。如果说市场比较法是从城市住宅租赁市场供求平衡角度来确定租金的话,则成本法是从住宅的供给角度,即供给者最低必须回收投入的资金角度来确定住宅租金。

置业投资收益法是从住宅的需求者即置业投资者角度出发来考虑租金的确定方法,该法的精确性与合理性将取决于房价等住宅投入成本的正确估价及折现率的选取,折现率应高于银行利率,体现高于银行存款利息之上的投资风险收益。值得注意的是,过高投入不一定会带来高的租金收益,即业主对租赁住宅过高的投入,即房价太高,以此确定的租金太高,由此会使住宅租不出去,在租赁市场同样也存在有效需求问题,但这并不应产生对置业投资收益法的质疑。这反过来说明房价的虚高和炒作现象的泛滥,只要进行理性的投资,该法还是能够求出一个合理的租售比。

置业投资收益法中,不同的计算方法,每期支付的租金会有所不同,包括先付还是后付,进而影响租赁期的总租金额大小,但只要每期折现率一样,根据资金时间价值原理,对同一住宅,每种方法在任何时间点上都是等值的。对出租者而言,若回收的租金没有更好的盈利场所,在保证安全的前提下,则应选择递增回收租金的方式,这样可得到较高的投资回报。此一原则对承租者也适用,特别是收益性住宅租赁,承租者应尽量利用资金进行经营,即宜选择递增支付租金的方式。

市场比较法适用于较为成熟的租赁市场,有诸多的租赁实例,反映供求双方达到平衡下所形成的租金水平。正常情况下,因素构成法确定的租金最低,其次是市场比较法,而最高的则为置业投资收益法。对于不同使用用途的住宅、不同的条件应使用不同的估价方法。

(二) 城市住宅租金计算中应注意的若干问题

上述租金计算的方法中,主要是以投入住宅的房价为基础进行计算的,实际上在住宅租赁中还有若干费用和具体问题涉及到租赁双方的经济利益,应给予注意。

1. 关于租赁宽延期。住宅租赁业务中,由于承租人的还款能力所限,有时还允许有一定的宽延期,它指签订租赁合同之日起至第一次还款日之间的日期。一般地,宽延期越长,利滚利越多,租金总额应越高。在计算租金时,可将宽延期利息单独计入第一期租金中一次归还,也可计入 P_t ,在以后分期归还,若宽延期为 K ,此时新的 $P_t' = P_t(1 + r)^K$ 。

2. 关于折现率变动。若在租赁期 t 中发生利率或投资收益率调整,则要重新计算租金,例如针对固定租金法,第 t 租赁期初住宅剩余经济寿命为 n ,该租赁期分为两段 t_1 和 t_2 , t_1 期折现率 r_1 , t_2 期为 r_2 , t_1 期初概算成本为 P_t , t_2 期初为 P_s ,假定期间房价不变,则 t_1 期租金 $R_1 = P_t(A/P, r_1, n)$; t_2 期为 $R_2 = P_s(A/P, r_2, n - t_1)$ 。

3. 关于中介手续费与租赁保证金。目前出租物业中介费按年租金的 10% 或相当于一个月租金收取。另外,业主为了降低风险一般都要对承租人收取租赁保证金,其收取的数量视租赁住宅的经济价值和承租人的资信程度而定。保证金要在租赁合同签订后规定的时间内支付,不退利息,一般用于冲最后一次租金的部分或全部,从此意义上说,它具有对租赁合同的部分租金进行经济抵押的性质。对承租人而言,为了资信担保,在整个租赁期内全部保证金由业主无偿占用,意味其需要承担一定费用负担。

4. 关于租赁期的起租日、起息日和租金到期日。属于商业用途的住宅由于租金数额较大,为避免争议,这些日期在签订合同时应予明确。按照国际惯例,租赁期的起租日“指租赁协议日期或各方对租赁的主要条款承担义务的日期,两者孰早”。起租日和起息日可以是重合的,也可以不重合,因为起租日是分清租赁双方经济责任的法定日期,是租赁合同上的名义起息日,由于付款条件不同,名义起息日与实际起息日可能会不相同,起息日的确定应以资金实际支付日为依据,由租赁双方商定。租金到期日(支付日)在实务中存在两种理解,一是认为在该日租金应实际进入出租方帐户内,另一是认为承租人在到期日汇出租金,为避免歧义,签合同同时,应予明确,以便双方执行。

参考文献

[1] 吴建华. 试论部分城市住宅租赁市场管理[J]. 上海房地, 2002(4): 22 - 24.
[2] 祁兆珍. 计算住宅租金所依据的住宅价值[J]. 中国房地
产, 2003(9).
[3] 董海鹰, 信立娟. 房地产估价中确定租金的几种方法[J].
城市开发, 1999.
[4] 柴强. 房地产估价理论与方法[M]. 中国物价出版社,

2002.
[5] 王吓忠. 我国城市房地产商品房价格及市场走向. 价格理
论与实践, 2002(10).
[6] 王阿忠. 住宅高档化趋势加快. 海峡都市报, 2004 - 12 -
16.
[7] 王阿忠. 房价平稳背后的博弈. 海峡都市报, 2005 - 07 -
15.
[8] Charles H, Mike E and Susanne E, 1994, Modern real estate.
John Wiley & Sons, Inc. 中译本《现代不动产》(第五版)
[M]. 中国人民大学出版社, 2001.

Research on the Price of Houses Rented in Chinese City :
Based on the House Price Criterion Recreated

WANG Xia - zhong

(Real Estate Institute of Fuzhou University , Fuzhou 350002 , China)

Abstract : As the houses rented market is developing in China , the issue to straighten out economic benefit relations among various aspects must be solved quickly. Rent is the core of economic issue. This paper makes an inquiry into it from four aspects , and puts forward various kinds of methods to evaluate rent after understanding nature , function , influence elements , and so on , of rent price. Finally a review of various evaluation ways is pointed out.

Key words : city house ; rent price ; the criterion of house price ; evaluation methods

(上接第 30 页)

参考文献

[1] 傅家骥,等. 技术经济学前沿问题[M]. 北京:经济科学出
版社, 2003.
[2] 张平. 技术创新中的知识产权保护评价[M]. 知识产权出
版社, 2004.
[3] 傅家骥. 技术创新学[M]. 北京:清华大学出版社, 1998.
[4] 陈美章. 技术创新与知识产权[M]. 知识产权, 1999(6).
[5] 王九云. 技术创新过程中的知识产权保护的十大趋势[M].

中国科技论坛, 2004(4).
[6] 盛辉, 成良斌. 加强知识产权保护促进企业技术创新[M].
科技管理研究, 2004(4).
[7] 陈美章. 技术创新与知识产权保护[M]. 科技成果纵横,
2005(3).
[8] 张平. 技术创新中的知识产权保护问题探讨[M]. 甘肃科
技纵横, 2005(5).
[9] 华鹰. 论技术创新与知识产权保护[M]. 重庆工商大学学
报:社会科学版, 2004(6).
[10] 曹如中, 彭福扬, 郭华. 论技术创新成果的知识产权保护
[M]. 科技与管理, 2004(2).

A Research on the Interaction Between Technological Innovation
and Protection of Intellectual Property Right

DAI Qiang

(Management School , Anhui Univercity Finance & Economics , Benbu Anhui 233030 , China)

Abstract : With the advent of knowledge economy , more and more attention is paid on technological innovation and protection of intellectual property right. The intellectual property right system is law that protects science & technology and fruit of literature and art , and it is also the means of policy to measure the technological innovation. This paper analyzes the influence of technological innovation exercised on the building and development of the intellectual property right system , and it also elaborates the importance of the intellectual property right system to the technological innovation. This par
per points out some suggestion and measures accordingly.

Key words : technological innovation ; protection of intellectual property right ; intellectual property right system