

公租房租户全周期租房成本及租房决策研究

王林,付维维

(重庆大学建设管理与房地产学院,重庆 400044)

摘要:兴建公租房意在重点解决中低收入人群的住房保障问题。租户居住期内的全周期租房成本的高低会影响租户租房决策。文章通过理论分析,探讨租户全周期成本影响因素,并构建出全周期成本模型,剖析租房成本中交通成本、租期、租金水平等因素对公租房租户的租房决策行为的影响。同时以重庆市为例,针对公租房租户的全周期租房成本进行调查研究,结合重庆市公租房的相关政策与实践,分析公租房运行中可能存在的问题,提出针对租金问题的改进建议。

关键词:公租房;租金;成本

中图分类号:F293.31

文献标志码:A

文章编号:1008-5831(2014)01-0037-08

重庆市于2010年大规模开建公租房,2011年全国计划开建1000万套保障性住房(包括棚户区改造)。从2011年2月12日至2月28日重庆市首批公租房接受申请,房源共计67330套,审核合格的申请人为22317人,申请率为33%,申请成功15281户,申请成功率为68.2%,首批房源的预计入住率为22.6%,该情况显示公租房在选址、定价、规模等方面可能存在一些问题。租金作为公租房运营的一个风险因素,由于风险的加速效应^[1],全生命周期的成本对整个项目的运营具有非常重要的影响。本文从全周期租房成本的角度运用理论与实证相结合的方法探讨公租房的合理定价问题。

一、文献综述

宋博通^[2]借鉴美国针对低收入人群的住房政策演化的经验教训,提出中国应该在合适的时候适当采用租金优惠券的形式补贴中低收入者。徐慎庆^[3]分析了2010年的一线城市租金暴涨的原因,提出解决目前房地产市场问题的关键在于大力兴建廉租房和经济适用房。郭玉坤^[4]提出在城镇住房保障制度设计中,保障方式应以“人头”补贴为主,根据情况采取购房补贴和租金补贴,同时给出了住房补贴额的计算模型。孙鼎等^[5]综述了国外关于保障性住房供应机制的相关研究动态及成果,其中国外的租赁型住房保障模式有租金补贴、租房折扣、房租管制和低租金住房几种,为中国发展保障性住房提供了有益的建议。赵胜^[6]总结了从1948年以来的城市公有住房的房租政策,指出低租福利思想使得公有住房租金偏低,给国家财政带来了沉重负担,造成了人为的“房荒”,影响社会的公平与正义,滋生干部多占多得的腐败行为。从文献中梳理的保障性住房的租

修回日期:2013-01-26

作者简介:王林,重庆大学建设管理与房地产学院教授,博士,硕士研究生导师,主要从事不确定性及风险理论、应急管理及预警管理、房地产业研究。

金方面,主要是对国外租金模式的总结和建议,同时也有部分文献反省中国部分公有住房租金偏低的现象。但是国内关于公租房租金的理论研究才开始,公租房租户在全寿命周期内会产生多少租住成本并不明晰。目前国内关于公租房的研究还比较少,关于租金的探讨很少,但是可以搜集到国内外租金水平的相关资料。

常州市率先在2009年开展公租房建设,按照其管理办法的规定^①,家庭人均年收入在上年常州市人均可支配收入的80%以下者,在常州市居住三年以上且无房的居民均可申请公租房。租金低是常州公租房的一大特点,只有市场租金价格的30%。2010年的市场租金水平大约在10元/平方米/月,其公租房的租金是3.5元/平方米/月^[7]。

广州的初步方案中,公租房租金计划分为三个档次,分别为同地段市场价的60%、50%和40%^②,将按住户收入水平分类收取,目标人群主要是城市中中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员。

上海市按略低于市场租金水平确定公共租赁住房的租赁价格,以保本微利为营运目标,着重体现公共服务的功能^③。

深圳于2007年推出的大芬村268套公租房空置率在70%以上,2008年新增的公租房基本上为2007年弃租的房子,2009年初深圳保障性住房中2370套公共租赁住房只租出894套,基于此,新出台的《条例》规定,公共租赁住房租金以廉价为最高原则,每平方米租金10元以下,或以目前城中村租价为标的再下调50%。

北京在2010年8月公布的3个公租房项目的成本测算租金,每平方米每月高达二三十元,被媒体戏称为叫人望而却步的“公主房”^[8]。

香港约有30%的人口居于租住公屋。由政府提供的“公屋”租金仅为同地区市场价的25%。

新加坡建屋发展局对组屋的定价不以成本为考量,建屋发展局的赤字由政府资金填补,而从政府开始拨款计算至今,累计的政府补助金总额已达160多亿新元(约合800亿元人民币)。月收入少于1500新元的家庭,可以申请租赁一房式(使用面积约33平方米)或者两房式的组屋,政府最低以市场租价的10%来收取租金。如果家庭月收入不超过800新元,一套一房式组屋的每月租价仅有26至33

新元左右。

重庆市公租房的租金标准是以同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的60%为上限。

从全国各地公租房运行的实际情况来看,各地租金制定的标准不一,实施的效果有差异,因而保障性作用的发挥也各不相同。为探讨合理的租金标准,有必要对租户在全周期内的租房成本进行分析。

二、公租房租金成本的理论分析

在如何确定租金的研究领域,中国学者已经进行了相关研究。张宇^[9]针对政府供给型保障性住房,以区位因素为定价依据,将同心圆城市结构住宅租金测算模型进行拓展,建立扩展性多中心城市结构的住宅租金测度模型。鲍远君^[10]从影响租金标准制定的因素出发,运用灰色关联找出主要的影响因素,在此基础上建立租金标准的多元回归模型,以确定廉租住房的租金标准。这些都是从理论上探讨保障性住房的租金测算,在实际操作中,按照国际通行标准,房屋租金(含物业管理费)不能超过家庭收入的30%,超过这个比例,则认为该家庭住房负担过重,需要政府进行资助。

公租房作为保障性住房其租金定价是租户在进行租房决策时考虑的核心问题。本文将从全周期成本角度分析租房成本,以此来分析租金对租户的租房决策的影响。

(一)理论假设

假设条件一:全周期阶段是指租户从搬迁行为开始至搬出公租房的时间段。

假设条件二:在市场租赁情况下,租户总能找到令自己满意的房屋租住。

租房者从搬迁入住到最后搬出的租房全周期阶段,将产生可以量化的搬入成本、租金、物管费、交通成本、居住成本、搬出成本,以及不可量化的心理成本。

(二)公租房租住成本模型构建

租房成本 = 搬入成本 + 租金 + 物管费 + 交通成本 + 居住成本 + 搬出成本 + 心理成本

因此构建

$$C = C_{mi} + C_R + C_g + C_t + C_L + C_{mo} + C_M$$

1. 搬入成本(C_{mi})

搬入成本是从市场租赁的房屋搬迁进入公租房而引起的成本。由搬迁成本和新迁成本组成。

①常州市人民政府关于《常州市市区公共租赁住房管理办法》的通知。

②《广州市公共租赁住房制度实施办法(试行)》。

③《上海市发展公共租赁住房的实施意见》。

<http://qks.cqu.edu.cn>

搬迁成本是指从原有居住地搬出的时候而增加的成本。比如因提前搬出引起的违约成本、搬家引起的搬运成本、子女转学的成本等。

新迁成本则是为新迁入公租房而需要增加的成本。目前重庆市的房屋租赁上供房者一般都提供了简单的厨卫设备,但按照目前的公租房交房标准来看,承租人还需自己配上床、柜、桌、电视等家电。家具、电器购置成本以及搬运成本构成了主要的新迁成本。

2. 租金(C_R)

租金是因为租住公租房而交给房屋管理部门的费用。不包括物管费及水电费。

$$C_R = 12 \times N \times S \times R$$

其中, N 为租住的年份数, S 为租房面积, R 为单位面积每月租金。

3. 物管费(C_g)

$$C_g = 12 \times N \times S \times r$$

其中, N 为租住的年份数, S 为租房面积, r 为单位面积每月物管费。

4. 交通成本(C_t)

在现在的市场租赁环境下,承租人一般都能找到离工作地点较近的住房,因此通行成本较低。但是公租房因为是统建的,而其规模巨大,就使得部分人群的通行成本升高。并且在这里考虑的交通成本是指因工作需要而引起的交通成本。

$$C_t = 12 \times N \times T$$

其中, N 为租住的年份数, T 为每月的交通成本。

5. 居住成本(C_l)

居住成本包括因居住而引起的水电费、停车费等。

6. 搬出成本(C_{m0})

搬出成本是因为搬出公租房而引起的成本。比如搬运成本、寻找新的房屋的成本等。

由此可以得到租房的成本模型,一般情况下搬入搬出成本是一次性支付的,如果一直租下去则无搬出成本,即搬出成本为0;租金以及物管费是每月定期支付的;交通成本与租户的家庭人数、乘车费用有关;而对租户来说居住在各个不同地方的居住成本差异比较小,因此居住成本对住房决策的影响较小。

7. 心理成本(C_M)

住房往往反映一个人的社会地位和经济能力。就目前的租赁市场来看,大量的低收入人群是分散居住的,而公租房却聚集了大量的低收入人群,将会形成“边缘社区”^[11],社区往往被认为是脏乱差的聚

集地和低素质人群的聚居地,社区居住的心理舒适性降低,形成居住的心理成本。

再者,收入是个人隐私,但是在公租房的宣传中时常提到,公租房是针对中低收入人群的。将公租房贴上中低收入人群住房的标签,会造成社会的歧视和租房者巨大的心理负担。这也无形中增加了住房心理成本。

根据上节对成本模型的解释和阐述,可以得到如下的公租房租住成本模型:

$$C = C_{mi} + C_{m0} + 12 \times N \times S \times (R + r) + C_t + C_L + C_M$$

(三) 市场租住成本模型的构建

在市场租赁情况下,租赁市场总能满足租户的租住要求,租户总能找到离工作地点近的,可以直接入住的,并且令自己满意的住房,因此租户不存在搬入、搬出成本、交通成本,又由于分散居住,不会形成大规模“边缘社区”,也无因居住在某一社区而引起的心理成本,因此其成本模型为:

$$C' = 12 \times N \times S \times (R' + r') + C_L$$

三、租房成本模型比较分析

(一) 分析假设条件

假设条件一:租户完全理性,掌握完全信息,并且具有信息处理能力。

假设条件二:租户在选择租住房屋时具有自主权。

租户在进行租房决策时往往会考虑在相同时间段内的租住成本,因此,在接下来的比较分析中,主要集中在公租房租赁与市场租赁在相同时间段内的成本差异。

(二) 从金额角度分析租房决策

$$\text{令 } R = C - C'$$

$$\text{则有 } R = C_{mi} + C_{m0} + C_M + 12 \times N \times S \times (R + r) + C_t - 12 \times N \times S \times (R' + r')$$

$$R = C_{mi} + C_{m0} + C_M + C_t - 12 \times N \times S \times (R' + r' - R - r)$$

1. 当 $(R' + r' - R - r) < 0$ 时

R 一定大于0,亦即公租房租金比市场租金贵时租户选择市场租赁更有利。

2. 当 $(R' + r' - R - r) > 0$ 时

即公租房租金小于市场租金时,在一定的期限内有以下三种情况。

$$(1) C_{mi} + C_{m0} + C_M + 12 \times N \times T > 12 \times N \times S \times (R' + r' - R - r)$$

即因租住公租房引起的租金降低不足以弥补因租住公租房而引起的搬入、搬出以及心理成本,因此

$R > 0$, 租户选择市场租赁更有利。

(2) $C_{mi} + C_{mo} + C_M + 12 \times N \times T = 12 \times N \times S \times (R' + r' - R - r)$ 。

即因租住公租房引起的租金降低正好弥补因租住公租房而引起的搬入、搬出以及心理成本, 即 $R = 0$, 租户选择市场租赁和公租房的经济效益相同。

(3) $C_{mi} + C_{mo} + C_M + 12 \times N \times T < 12 \times N \times S \times (R' + r' - R - r)$ 。

即因租住公租房引起的租金降低足以弥补因租住公租房而引起的搬入、搬出以及心理成本, 即 $R < 0$, 租户选择公租房更有利。

由此可以得出, 只有当租户因租住公租房带来的租金和物管费的成本节约能够弥补因租住公租房引起的搬入、搬出成本、交通成本增加时, 租户才选择公租房。

(三) 从租住期限角度分析租房决策

对某一具体的租户来说, 在一定期限内, R' 、 r' 、 R 、 r 是一定的, 每月的交通成本也是一定的, 因此可以得出成本临界点的到达时间:

$$N = \frac{C_{mi} + C_{mo} + C_M}{12 \times S \times (R' + r' - R - r) - 12 \times T}$$

根据该临界公式可以得到以下讨论。

1. 当 $(R' + r' - R - r) < 0$ 时, $N < 0$

即当公租房租金大于市场租金时, 临界点不存在, 选择市场租赁。

2. 当 $2 \times S \times (R' + r' - R - r) - 12 \times T = 0$ 时, $N \rightarrow \infty$

即当因租住公租房引起的租金降低只能弥补交通成本增加时, 临界点不可能到达。

3. 当 $2 \times S \times (R' + r' - R - r) - 12 \times T > 0$ 时, $N > 0$

即当因租住公租房引起的租金降低足以弥补交通成本增加时, 存在一个临界期限, 这与租房者能够承受的临界期限 n 有以下三种情况: (1) $N > n$, 即计算出的临界期限大于心理能够承受的临界期限, 租

房选择市场租赁; (2) $N = n$, 即计算出的临界期限等于心理能够承受的临界期限, 租户选择市场租赁和公租房租赁无差异; (3) $N < n$, 即计算出的临界期限小于心理能够承受的临界期限, 租户选择公租房。

(四) 分析结论

综合以上成本模型分析, 可以得到以下一些结论: (1) 在一定时期内, 只有当因租住公租房引起的租金降低足以弥补因租住公租房引起的搬入、搬出、交通、心理成本的增加额时, 租户才有可能选择公租房; (2) 确定租金时, 只有当租住临界期限小于租户心理承受的临界期限时, 租户才会选择公租房。

四、重庆市公共租赁住房成本测算

如前所述, 目前重庆市公租房在选址、定价、规模等方面可能存在一些问题。为探究这些问题, 有必要对重庆市公租房的租房成本进行测算。在运用前面建立的模型的基础上, 结合相关假设, 通过调查取得数据进行测算。

(一) 测算假设

假设条件一: 在进行成本测算时, 只考虑可以量化的成本, 诸如心理成本、环境成本在测算过程中不予考虑。

假设条件二: 在居住过程中产生的生活成本, 如水电气等是无差异的, 因此在成本测算过程中不予考虑。

假设条件三: 在各户型的人员构成中, 认为单间是一个工作者居住, 一室一厅是两个工作者居住、两室一厅的有两个工作者和一个学龄儿童居住、三室一厅的租住者是两个工作者、一个学龄儿童、一个老人居住的模式。

假设条件四: 交通成本只考虑工作、上学的成本, 不考虑外出购物、出游、聚会等的交通成本。

根据重庆市公共租赁住房信息网提供的 2011 年 3 月可申请的房源信息统计见表 1。

表 1 公租房房源信息统计表

2010 年主城区项目	单间建筑面积(m ²)	配套	交通	公交	单价(元/m ²)	物管(元/m ²)
蔡家(两江名居)	34~79	小学、中学、幼儿园、社区管理、消防、医疗、商业用房	轨道 6, 轨道 13 号	506/559, 轻轨 6 号线 2013 年底	9	1.03
大竹林(康庄美地)	32~79	小学、幼儿园、社区管理、商业用房	1 条快速路, 轨道 6 号	886/868 轻轨 6 号 2010 年底	10	1.03
鸳鸯镇(民心佳苑)	31~79	小学、幼儿园、社区管理、商业用房	轨道 3 号线	825/882, 轻轨 3 号线 2011 年年底	11	1.03
西永(康居西城)	30~75	小学、幼儿园、社区管理、商业用房	轨道 12 号	271/291	9.5	1.03
华岩(民安华福)	35~80	小学、幼儿园、社区管理、商业用房	1 条规划的快速路中期规划的轨道 5 号	259/486	9	1.03

<http://qkx.equ.edu.cn>

由于心理成本不好测算,因此可以得到上述 5 个区域的简易成本模型:

$$C1 = C_{mi} + C_{mo} + 12 \times N \times S \times 10.03 + C_t + C_L$$

$$C2 = C_{mi} + C_{mo} + 12 \times N \times S \times 11.03 + C_t + C_L$$

$$C3 = C_{mi} + C_{mo} + 12 \times N \times S \times 12.03 + C_t + C_L$$

$$C4 = C_{mi} + C_{mo} + 12 \times N \times S \times 10.53 + C_t + C_L$$

$$C5 = C_{mi} + C_{mo} + 12 \times N \times S \times 10.03 + C_t + C_L$$

其中, C_L 为租户每月缴纳的水电气费用与租住地点无关,故在以下成本测算中不予考虑; $C_{mi} + C_{mo}$ 为在以下测算中,只考虑购买床、柜、桌、櫈、锅碗等简易的家具设备和生活设施的购买成本和搬运成本和安装成本,考虑到该项成本与居住面积和人口数

有关,故按照 1 000 元/间的标准测算; C_t 为 $12 \times N \times 22 \times 4 \times a$ 。

交通成本按照每人每天 4 元确定,一个月工作或者学习 22 天, a 表示办公交卡九折优惠,儿童半价,老人免费,同时假设一室一厅的租住者只有一个工作者,两室一厅的有两个工作者和一个小孩,三室一厅的租住者是两个工作者、一个小孩、一个老人,为简化核算不考虑外出购物、出游、聚会等的交通成本。

(二) 成本测算

根据已有的统计数据和上述假定条件,可以测算出,每年租住公租房的成本统计如表 2。

表 2 重庆市公租房成本测算表(不包括居住消耗的水电气费)

鸳鸯镇(民心佳苑)	第一年成本	第二年累计成本	第三年累计成本	第四年累计成本	第五年累计成本
单间	7 724.8	14 449.6	21 174.4	27 899.2	34 624
一室一厅	10 118.8	19 237.6	28 356.4	37 475.2	46 594
两室一厅	13 090.4	24 180.8	35 271.2	46 361.6	57 452
三室一厅	16 833.24	30 666.48	44 499.72	58 332.96	72 166.2
大竹林(康庄美地)	第一年成本	第二年累计成本	第三年累计成本	第四年累计成本	第五年累计成本
单间	72 44.8	13 489.6	19 734.4	25 979.2	32 224
一室一厅	9 518.8	18 037.6	26 556.4	35 075.2	43 594
两室一厅	12 370.4	22 740.8	33 111.2	43 481.6	53 852
三室一厅	15 885.24	28 770.48	41 655.72	54 540.96	67 426.2
西永(康居西城)	第一年成本	第二年累计成本	第三年累计成本	第四年累计成本	第五年累计成本
单间	7 004.8	13 009.6	19 014.4	25 019.2	31 024
一室一厅	9 218.8	17 437.6	25 656.4	33 875.2	42 094
两室一厅	12 010.4	22 020.8	32 031.2	42 041.6	52 052
三室一厅	14 905.8	26 811.6	38 717.4	50 623.2	62 529
蔡家(两江名居)	第一年成本	第二年累计成本	第三年累计成本	第四年累计成本	第五年累计成本
单间	6 764.8	12 529.6	18 294.4	24 059.2	29 824
一室一厅	8 918.8	16 837.6	24 756.4	32 675.2	40 594
两室一厅	13 937.24	25 874.48	37 811.72	49 748.96	61 686.2
华岩(民安华福)	第一年成本	第二年累计成本	第三年累计成本	第四年累计成本	第五年累计成本
单间	6 764.8	12 529.6	18 294.4	24 059.2	29 824
一室一厅	8 918.8	16 837.6	24 756.4	32 675.2	40 594
两室一厅	11 650.4	21 300.8	30 951.2	40 601.6	50 252

五、成本分析

在成本测算的基础上,进行成本分析,分析包括四方面内容:租房成本占收入的比重、租房成本内部成本构成及对成本的影响、租房期限对成本的影响以及放开假设条件的分析。

(一) 租房成本占收入的比重

根据重庆市首次公布的公租房申请的收入限制

(现在已经取消),个人申请要求收入在 2 000 元以下,家庭申请要求家庭收入在 3 000 元以下。在该测算中依然假设一室一厅及其以下面积的是个人居住,两室一厅及以上面积者是家庭居住,因此可以计算出各在租房周期内区域各种户型承担的成本占收入的比重(表 3)。

表3 租房期内租房成本占收入的比重

鸳鸯镇(民心佳苑)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单间	32.19%	30.10%	29.41%	29.06%	28.85%
一室一厅	42.16%	40.08%	39.38%	39.04%	38.83%
两室一厅	36.36%	33.58%	32.66%	32.20%	31.92%
三室一厅	46.76%	42.59%	41.20%	40.51%	40.09%
大竹林(康庄美地)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单间	30.19%	28.10%	27.41%	27.06%	26.85%
一室一厅	39.66%	37.58%	36.88%	36.54%	36.33%
两室一厅	34.36%	31.58%	30.66%	30.20%	29.92%
三室一厅	44.13%	39.96%	38.57%	37.88%	37.46%
西永(康居西城)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单间	29.19%	27.10%	26.41%	26.06%	25.85%
一室一厅	38.41%	36.33%	35.63%	35.29%	41.27%
两室一厅	33.36%	30.58%	29.66%	29.20%	28.92%
三室一厅	41.41%	37.24%	35.85%	35.16%	34.74%
蔡家(两江名居)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单间	28.19%	26.10%	25.41%	25.06%	24.85%
一室一厅	37.16%	35.08%	34.38%	34.04%	33.83%
两室一厅	38.71%	35.94%	35.01%	34.55%	34.27%
华岩(民安华福)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单间	28.19%	26.10%	25.41%	25.06%	24.85%
一室一厅	37.16%	35.08%	34.38%	34.04%	33.83%
两室一厅	32.36%	29.58%	28.66%	28.20%	27.92%

根据测算租户在公租房的租房周期中支付的成本占收入的比例,可以得出以下结论。

其一,从总体上来看,不论是家庭还是个人,其租房支出占收入的比重绝大多数在30%以上。按照国际通行标准,房屋租金(含物业管理费)不能超过家庭收入的30%,超过这个比例,则认为该家庭住房负担过重,需要政府进行资助。

其二,从区域的角度分析,在相同户型和相同租赁期下,各个小区的租房成本负担水平不同,成本负担从高到低依次是民心佳苑、康庄美地、康居西城、两江名居和民安华福。

其三,对同一个小区来说,在同样租住期限下,各户型租户的租房成本占收入的比重是不同的,从高到低依次是三室一厅、一室一厅、两室一厅、单间。而三室一厅的是以家庭为单元的租户,因此可以看出家庭租住比个人租住承担的成本占收入的比重普

遍要高,其中以三室一厅的成本负担占收入的比重大约在38%左右。

其四,对在确定小区的某一户型来说,由于搬入搬出等一次性支出成本的存在,随着租住时间的增加,租户承担的租住成本逐年降低,但是在5年内除了单间的比重在30%以下,其他户型的比重依然在30%以上。

(二)租房成本的内部构成(表4)

现仅考虑第一年的成本内部构成,不考虑随着居住期限的变化各比率的变动情况。

通过测算公租房第一年的各项成本的构成比例,可以得出以下一些数据。

第一,从总体来说,房租支出是主要的成本支出,各区各种房源的房租支出比例占成本的60%左右。物管费占到了成本的6%左右,交通成本和一次性购置家具的成本差异比较大。

表 4 第一年内租房成本的内部构成

鸳鸯镇(民心佳苑)	房租	物管	交通	一次性购买家具成本
单间	68.35%	6.40%	12.30%	12.95%
一室一厅	65.23%	6.11%	18.78%	9.88%
两室一厅	60.50%	5.67%	18.55%	15.28%
三室一厅	61.95%	5.80%	14.43%	17.82%
大竹林(康庄美地)	房租	物管	交通	一次性购买家具成本
单间	66.25%	6.82%	13.12%	13.80%
一室一厅	63.03%	6.49%	19.97%	10.51%
两室一厅	58.20%	5.99%	19.63%	16.17%
三室一厅	59.68%	6.15%	15.29%	18.89%
西永(康居西城)	房租	物管	交通	一次性购买家具成本
单间	65.10%	7.06%	13.57%	14.28%
一室一厅	61.83%	6.70%	20.62%	10.85%
两室一厅	56.95%	6.17%	20.22%	16.65%
三室一厅	57.36%	6.22%	16.29%	20.13%
蔡家(两江名居)	房租	物管	交通	一次性购买家具成本
单间	63.86%	7.31%	14.05%	14.78%
一室一厅	60.55%	6.93%	21.31%	11.21%
两室一厅	61.22%	7.01%	17.43%	14.35%
蔡家(两江名居)	房租	物管	交通	一次性购买家具成本
单间	63.86%	7.31%	14.05%	14.78%
一室一厅	60.55%	6.93%	21.31%	11.21%
两室一厅	55.62%	6.37%	20.85%	17.17%

第二,对同一个小区的不同户型,房租占成本的比例不同,比例从高到低总体上满足单间、一室一厅、三室一厅、两室一厅的排序。

第三,对同一个小区的不同户型,交通成本的比例不同,比例从高到底总体上满足一室一厅、两室一厅、三室一厅、单间的排序。

第四,对同一个小区的不同户型,一次性购买家具的支出比例也不同,比例从高到底总体上满足三室一厅、两室一厅、单间、一室一厅的顺序。

根据上述分析,可以得出以下的结论:(1)户型的不同使得居住面积和居住人数不同,随着面积和居住人数的增加,一次性购置家具的成本上升,该笔支出可以反映租户的居住“粘性”,即该笔支出越大,租户搬离的可能性就越小,也就意味着三室一厅这类需要购置家具的成本比较高的户型不容易租出,但是一旦租出了也不易搬离,该种户型往往会选择长期租赁。(2)交通成本对各种户型的租户均是不小的开支,当居住人数越多时,交通成本的额度和比例都变大。

(三)租房期限对成本的影响

对于一次性的成本支出如一次性购置家具的支出,随着租住期限的增长,其占整个成本的比重会下降,因此,对长期租赁的租户更有利。

(四)放宽假设条件的探讨

在进行成本测算的时,有四个假设条件,在现实生

活中,租户个体具有差异性,因此不能简单将租户同质化。在分析问题时有必要将假设条件放宽进行讨论。

1. 放宽假设条件一

在测算时未考虑不能货币化的心理成本,心理成本存在很强的个体差异性,其值可正可负,当由于租住公租房造成的心理压力、不舒适感、受挫感等不良感受足够大的时候,心理成本就极大,将直接产生租户不能承受租住公租房的成本。

2. 放宽假设条件二

若公租房内的水电气价格过高,在其他成本相同的情况下,显然租户不会选择公租房。

3. 放宽假设条件三

居住模式的改变,会影响交通成本,时间成本等,交通费用越高租户就越不可能选择公租房。

4. 放宽假设条件四

购物、出行等的便利性将会影响居住质量,最终影响到租户的租房决策。

六、对策与建议

成本是影响租户进行租房决策的核心因素,同时也是公租房能够运行的关键,在考虑成本时必然要考虑收益与消费者的承担能力。为使得公租房居住价值优化,使公租房能够最大发挥其社会保障的功能,提出以下对策和建议供参考。

(一)提高居住舒适度

居住舒适度受多种因素影响。加强小区教育、

医疗、购物、生活消费等的配套设施建设,提高社区物业服务质量,提高交通便利性等都是很好的提高居住舒适度的方式。目前市场租赁中基本实现了拎包入住,即不需购置家具就可以入住,但公租房目前的装修标准还不能达到拎包入住的居住水平,住房的便利性不足。

(二) 柔性降低成本

前面论述了租房中的不可量化的成本,比如心理成本。公租房小区是用外力将一部分低收入的人群聚集起来,管理不善就会形成“边缘社区”,严重者甚至造成“社区劣化”和“社区逃离”,最终使得公租房成为脏乱差和低素质的聚集地。一方面应该加强小区内部的治安建设和环境建设,增强租户安全感,另一方面应该以人为本,提高小区的物业服务质量,增强租户的自尊感。

(三) 制定多层次的租金模式

考虑到租户的收入情况,制定多层次的租金模式。按照国际通行标准,房屋租金(含物业管理费)不能超过家庭收入的30%,超过这个比例,则认为该家庭住房负担过重,需要政府进行资助。在前面的测算中我们已经知道各区域、各种户型、各年租金占收入的比重,数据显示有必要建立多层次的租金模式,充分考虑租户的租金承受能力。

(四) 建立租房全周期的内的时间梯度成本分担模式

由于搬入、搬出等一次性支出成本的存在,租期越短,每月分担的成本越高,考虑租户的承受能力,

可以对短期租赁、长期租赁的成本进行合理分摊,适时降低短期租赁的租金水平,梯度提高长期租赁的租金水平。

参考文献:

- [1] 吴述松. 风险加速效应及其顺向管理政策研究[J]. 重庆大学学报:社会科学版,2010,16(5):36-41.
- [2] 宋博通. 房到租金优惠券——美国低收入阶层住房政策演化解析[J]. 规划汇刊,2002(4):65-63.
- [3] 徐滇庆. 房价和房租[J]. 武汉金融,2010(10):9-10.
- [4] 郭玉坤. 城镇住房保障补贴“反向递减”模式研究[J]. 价格理论与实践,2007(2):50-51.
- [5] 孙鼎,田晨光,宋家宁. 国外保障性住房供应机制:一个研究综述[J]. 郑州大学学报:哲学社会科学版,2010(4):156-159.
- [6] 赵胜. 新中国“以租养房”政策困境化的历史考察——以上海为中心[J]. 中共党史研究,2010(12):78-88.
- [7] 袁业飞. 公共租赁房:准备好了吗?——对各地公租房建设情况的考察[J]. 中华建设,2010(8):18-23.
- [8] 朱晔,魏皓严. 公租房能让夹心层欢呼吗[J]. 时代建筑,2010(5):5.
- [9] 张宇. 基于多中心城市结构的保障性住房价格测算[J]. 工程管理学报,2010年(1):73-77.
- [10] 鲍远君. 廉租住房租金标准探析[J]. 合作经济与科技,2009(3):112-113.
- [11] 饶小军,邵晓光. 边缘社区:城市族群社会空间透视[J]. 城市规划,2001(9):47-51.

Research on Whole Cycle Rent Cost for Public Rental House and Tenants' Rent Decision-making

WANG Lin, FU Weiwei

(School of Construction Management and Real Estate, Chongqing University, Chongqing 400044, P. R. China)

Abstract: Building public rental house is aiming at solving the problem of housing safeguard of low-income people. The level of whole cycle rent cost can influence tenants rent choice. This article uses the theoretical analysis method, discusses the factors that influence the whole cycle cost, and constructs the whole cycle cost model, and analyzes the influence of transportation cost, rent period, rent level and other factors. And it takes Chongqing as an example, invests the whole cycle tenant rental cost, combines with the relevant policies and practice in Chongqing, and puts forward suggestions on rent cost problems.

Key words: public rental house; rental; cost

(责任编辑 傅旭东)