

公共租赁住房租金及定价政策研究探讨*

赖芑宇, 王颖林, 郭丰敏, 郭美芳

(福建农林大学交通与土木工程学院, 福建 福州 350001)

摘要: 首先, 对欧洲、北美以及亚洲几个代表性国家的公租房定价机制进行分析, 总结其可借鉴经验。然后, 对国内包括福州、北京、广州等六个城市公租房定价现状进行研究, 并对其租金定价方法、标准以及政府补贴等问题进行总结。

关键词: 公租房; 租金定价; 租金标准; 政策研究

中图分类号: F407.9 文献标识码: A 文章编号: 1002-851X(2016)03-0066-04

DOI: 10.14181/j.cnki.1002-851x.201603066

Discussion on Public Rental Housing Rent and Pricing Policy

LAI Jiyu, WANG Yinglin, GUO Fengmin, GUO Meifang

(College of Transportation and Civil Engineering, Fujian Agriculture and Forestry University, Fuzhou 350001, China)

Abstract: The construction of affordable housing can effectively solve the housing difficulties of low-income families. Developing reasonable rents for renters and government departments have great significance. In this paper, first analyzes the pricing mechanisms of public rental housing of several representative countries from Europe, North America and Asia, summarizes some valuable experience. Then, studies the current pricing strategies in six cities, including Fuzhou, Xiamen, Chongqing, Hangzhou, Beijing, Guangzhou, sums up pricing methodologies, rental scales, the proportion of the market rents and government subsidies.

Keywords: public rental housing; rent pricing; rental rates; policy study

1 引言

目前, 我国很多地区的收入房价比大大超出了居民的合理承受区间, 许多家庭没有购买住房的能力。社会夹心层、外来人口和中低收入家庭的居住问题日趋面临挑战, 改善这一现状日趋迫切, 公共租赁住房已成为国家重点建设住房。由于保障性住房的租金直接影响低收入群体的住房负担, 因此在公租房交付使用后, 对租金的制定也应考虑现有被保障群体的实际情况。

2 国外公共租赁住房租金及定价经验借鉴

2.1 欧洲主要国家的租金模式——以德国、英国为例

德国的住房保障体系按发展阶段、住房条件和需求, 至今已形成两种住房保障体系: 一种是政府主导保障体系, 使用各级政府的住房建设基金建造福利住房; 另一种是市场主导保障体系, 当开发商拥有项目投资额15%以上资金时, 向当局申请免息或低息(利率仅为0.5%)贷款, 用于福利住房建设。

在公共福利房交付使用后, 德国制订严密的房租控制措施, 以建安费测算出的成本租金来核算确定低收入承租家庭的租金标准, 取市场平均租金的50%~60%。依照住房区位、构造、质量等差异, 制定对应标准, 划定租金价目表, 政府必须在租金价目表划定的浮动范围内收取租金; 并对低收入家庭给予房租补贴。德国政府出台的《住房补贴法》中对于租金补贴做了规定, 租金补

*基金项目: 国家社会科学基金资助项目(13BGL150); 福建省中青年
教师教育科研项目(JAS150243)

作者简介: 赖芑宇, 男, 生于1962年, 福建长汀人, 教授, 研究方向:
工程管理、土木工程。

王颖林(通讯作者), 女, 生于1987年, 讲师, 博士研究生,
研究方向: 项目管理

收稿日期: 2015-10-13

贴按照家庭人口、住房水平(面积、地段、配套等)、税后收入及租金水平计算发放,由联邦政府与州政府各承担50%,补贴后的家庭实际负担住房支出相当于税后收入的20%~25%。目前,在德国约11%的家庭申领了政府住房补贴,每年支付房租补贴约155亿欧元。

英国政府对于公共住房的建设主要分为两个阶段,其中尤其以二战后为主,在二战后公共住房的建设规模最大,建成后的住房以租赁方式交付使用。在公共住房交付使用前期,政府采取保证日常运营维护成本制定的低租金策略吸纳居民申请公共住房。此外,英国政府在出台出租和贷款限制法案,对于私人出租住房实行租金控制政策,租赁价格由政府按保本微利的原则制定。

因受早期订立的低租金标准制约,随着当局在公共住房建设、维护等所投入的资金不断增加,房租收入与财政支出呈现失衡,财务压力骤增,为削减财务压力,当局将公共住房定量市场化,鼓励有经济条件的人购买住房,从而实现资金的回流,将公共住房的房租标准与《租金法》划定的私房之“公平租金”接轨;对低收入家庭,则按其家庭收入水平,收取折扣租金。

2.2 北美主要国家的租金模式——以美国为例

美国公共住房的参与建设始于20世纪20年代,且陆续制定公布住房法案,以此改善低收入群体的住房条件。美国当局现有的租金补助形式:一是砖头补贴,承租家庭收入的25%与市场租金之间的差价;二是房东津贴,按贫困家庭收入的某一比例与市场租金之间的差额;三是住房券,租户持住房券人缴纳低于自身收入30%的租金,剩余部分由政府承担;四是货币补贴,市场租金的70%。

2.3 亚洲主要国家的租金模式——以日本、新加坡为例

日本的保障性住房是指公营住宅,其准入的主要条件是申请者的家庭收入,按照家庭收入高低排序后,取收入排位靠后的25%,除符合特殊规定的可放宽至40%。日本的公营住宅租金的制定基础,主要考虑租户的住房支付能力。在实际房租的计算中,依照家庭纳税收入的8%确定房租基准价,且按住房结构、地段、环境和申报者的收入的差异归类制定基准价。

新加坡建设的公共住房公共组屋主要提供给符合一定条件的群体购买,相当于我国的经济适用房。同时,有租赁性质的组屋:依据家庭收入的差异梯度式收取租金;对于符合准入申请条件的承租户,收入低的按市场租金的10%计租,收入高的按市场租金的30%计租。新加坡组屋由建屋发展局统一管理,如美国HUD以保障低收入

群体的住房需求和改善其住房条件的目的,提供远低于市场租金的租金标准。长期的低租金收入致使建屋发展局财政处于严重亏损状态,但新加坡当局为弥补亏损将其纳入年度财政预算,保证租屋发展的可持续。

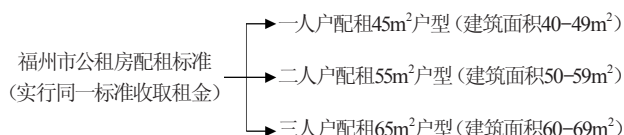
2.4 海外公共租赁住房租金及定价经验借鉴

对比可知,大多数国家都采取公租房租金标准为市场租金的一定比例的作法,至于比例的多少根据不同国家的实际情况选取。如果公共住房的租金占市场租金的比例越大,政府的财政补贴支出就越少,财政压力就小,反之,补贴支出增加,财政负担加重;对比租金定价方法,主要将其与房租补贴或优惠政策共同应用,从福利保障而言,应以租户家庭收入水平为基础计租;从当局财政而言,应以运营维护费用为基础计租,或以建设成本为基础计租。总之,租户与政府或开发商之间共赢的模式才是最合理的。

3 国内代表城市公共租赁住房定价情况

3.1 福州市

2014年11月13日福州市政府发布公共租赁住房管理办法。该办法包括总则、规划建设、租赁条件和程序、配租管理、租赁管理、法律责任等七个章节。在规划建设中,福州市政府作为公共租赁住房的投资主体,同时出台用地、税收等优惠政策鼓励企业参与投资建设;拓展房源渠道,包括新建、改建、收购或长时间租赁市场住房及调剂其他保障性住房等。福州市的配租情况为:



另外,对住房的建设、装修标准予以规定,避免进一步抬高租金。

公共租赁住房准入条件:申请家庭人均年收入≤3.2万元,其中1人型家庭年收入≤4.8万元,家庭总资产≤58万元;城区户籍居民家庭人均住房建筑面积15平方米以下(含),外来务工人员或在编公务员须在城区无自有住房、未租住公有住房。

福州市在租赁管理中明确由政府实行定价权,租金水平以维持正常运营和维修为原则,实施动态调整,由价格主管部门会同相关部门制定。租金标准中不含住房公共部分的修缮维护、设备维修更新、改造和相关管理费用。另外,在福州市本级建立住房公积金账户的承租人,可以向福州市住房公积金管理中心申请支取住房公

公积金付房租。

3.2 厦门市

厦门市政府积极落实《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》(财税〔2010〕88号),以降低公共租赁住房建设和运营成本。厦门市以承租家庭收入为定价依据,应用人均收入和承租户住房可支付能力制定计租标准,并给予符合政府规定条件的承租户一定的住房补助。

在房租上,对最低生活保障的家庭,房租的90%来自津贴,10%租户自付;家庭收入低于中低收入家庭收入划定额0.5倍(家庭人口≤3人且家庭年收入<2.5万元、家庭人口4~5人且家庭年收入<3万元、家庭人口>5人且家庭年收入<3.5万元),房租的80%来自津贴,20%租户自付;家庭收入高于或等于中低收入家庭收入划定额0.5倍,70%津贴,30%租户自付;对公务人员租住房保障住房,工作单位支付60%房租。在管理费用上,对属于最低生活保障对象的承租户,物业服务费的20%由该承租户承担,其余80%的费用由财政补助支付;对属于其他低收入的承租户,自付60%,贴补40%;对不属于低收入承租户,无物业费贴补。对切合住房公积金提取相关规定的承租人,可以按标准申请提取公积金支付房租。另外,当保障性住房的承租户的实付租金≥市场租金标准,可以申请领取住房货币化补助;实付租金<市场租金标准,租赁期内不得申请领取住房货币化补助。

3.3 重庆市

重庆市对公租房租金按贷款本息、维护管理费作为定价基础,并由重庆市物价部门会同有关部门以不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的60%为原则的基础上研究确定,且实行动态调价。2014年,重庆市基本建成公共租赁住房534.8万平方米、7.7万套,占年度目标的100%。

3.4 杭州市

杭州市的公共租赁住房租金标准是按土地等级的不同实施差别化定价:对成套住房,按土地等级划分每月每平方米标准租金,一级36.00元,二级32.00元,三级29.00元,四级27.00元,五级21.00元,六级16.00元,七级12.00元,八级10.50元,九级9.50元,十级8.00元,十一级6.50元,十二级5.50元;非成套住房依照下调一个等级标准实行。另外,对持困难家庭证明的租户,按照对应土地层级给予一定的租金减免,对应土地级别每月每平方米租金下调一级10.8元、二级9.6元、三级11.6元、四级10.8元、五至十二级取标准50%计租。

3.5 北京市

北京市政府对于公共租赁住房建设用地由政府供地,并在相关的商品住房建设中提出应以不低于30%的比例用于公共租赁住房的建设。北京市对公共租赁住房执行“市场定价、分档补贴、租补分离”的原则;对公共租赁住房租金上考虑项目建设、运营和管理成本,并依照略低于同地段、同类型住房的市场租金制定;对符合规定条件的中低收入家庭住房困难家庭,按照承租家庭收入水平、家庭人口及配租面积给予补贴,划分成两类住房津贴:配租面积限额50m²:获得廉租住房实物配租资格的低保家庭,住房津贴占房租比例(下同)的95%,获得上述资格的其他家庭——90%,获得货币补贴的家庭——70%;配租面积限额60m²:人均月收入≤1200元的其他家庭——50%,1200元<人均月收入≤1800元的其他家庭——25%,1800元<人均月收入≤2400元的其他家庭——10%。

3.6 广州市

广州市对于公共租赁住房租金水平制定依据承租家庭的经济状况、住房区位因素和建设成本为基础,不高于市场平均租金的80%,最后根据收入进行分类,制

表1 租金定价对比情况

城市	租金定价方法	租金标准(元/m ²)	占市场租金的比例	政府补贴
厦门	收入导向型(补助分离)	0.69~7.08	50%~70%	针对公务员60%,人才住房80%和低保家庭分别按70%、80%、90%补贴
福州	市场导向型与收入导向型综合	9~12	70%	公积金可付房租
重庆	市场导向型	9~11	60%	无
杭州	土地分级别定价	10~36	<70%	1.2级土地减免租金30%; 3.4级土地减免租金40%; 5~8级土地减免租金50%
北京	成本导向型	25.5~41	80%	按家庭收入分10%、25%、50%、70%、90%、95%六档补助
上海	市场导向型(一房一价)	30~50	90%	超出家庭收入20%部分的租金,可提取公积金予以补贴
广州	市场计租,分档津贴,补助分离	15~40	20%~50%	津贴额度约为市场租金的50%~80%

定相适应标准。在住房租金补贴上,对于低保、低收入或特困职工住房困难家庭,或政府明文规定的对象,租金标准为1元/平方米·月;直管公房的成本租金标准为13.5元/平方米·月。

广州市公共租赁住房按“以需定供”原则,对符合相关保障条件给予实物配租和补贴,选择租赁补贴的家庭,租赁市场住房,激活租赁住房市场,避免占用公租房资源,也可减少公租房建设量;公共租赁住房租金实行“市场租金,租补分离”方式,根据家庭人口、收入情况、区位等因素给予租户补贴,按市场租金的50%~80%进行住房补助。

3.7 部分城市公共租赁住房租金定价比较分析

综上所述,我国对“夹心层”这个住房困难群体的住房问题正在以积极的措施来应对。虽然每个城市的解决方法不一,但都可以契合城市自身的实际情况。

经过上述的定价现状的阐述,对比归纳如表1:

重庆市的租金定价是按贷款本息、维护费、管理费三方面为制定基础,并由重庆市物价部门会同相关部门以不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的60%为原则的基础上进行确定。重庆市在租金构成中没有考虑楼面地租、税收、利润等因素,重点考虑公共租赁住房的保障性质。但这会造成房地产开发商的积极性不足,为此,政府需要在相关建设用地、资金补助、税收减免、优惠政策等各方面鼓励企业投资建设公共租赁住房。此外,在进行公共租赁住房配租时,不能简单根据家庭人口数和人均居住面积来分配,而应该对人口进行细分,从而使实物分配的效率提高。

厦门市主要以基于支付能力的租金定价方式,体现社会福利性的同时,加重政府的财政压力,并不是一种互惠的局面。杭州市的租金按照土地等级差别化定价,随土地等级降级,对应房源所处区域偏僻,致使出行不便,交通成本提高,久而久之将致使租户转租较便宜的普通商品房,而退租公租房,造成空置,无益于公租房的发展。

广州市和北京市在公共租赁住房租金定价综合考虑相关因素,如建设成本、管理费、收入水平,并根据所处区位进行确定租金。相对以上几个城市的定价方式完善,但不可能面面俱到,总有一些利益不能完全照顾到,但是否存在一种定价模式,可以全方位考虑各方利益,平衡抉择,实现共赢,这才是一个合理的定价思路。

4 结 语

目前,地方出台的公共租赁住房政策主要有三种定

价方法:第一种是重庆、广州模式,定价原理属于市场导向型,租金为同地段市场价的一定比例;第二种是厦门模式,以家庭收入为主要定价依据,按收入层次分档分类计租和补贴;第三种是北京模式,属于成本导向型定价,以成本为基础,通过成本+基本利润+税金的模式制定价格,是保障住房最常用的定价方法。

公租房的合理定价对解决住房困难户和低收入家庭的居住问题以及控制政府财政支出具有重要意义。过高的租金会致使“夹心层”群体无法享有社会保障福利,致使其“弃租”,背离了社会保障的目的;定价过低则会加大当局的财政负担,影响保障性住房的长期持续发展。▲

参考文献

- [1] 薛德升,苏迪德,李俊夫,李志刚.德国住房保障体系及其对我国的启示[J].国际城市规划,2012(4).
- [2] 黄清.德国低收入家庭及公务员住房保障政策情况和启示[J].中国房地产金融,2010(3).
- [3] 丁晓欣,宿梦远.典型国家或地区住房保障的立法及启示[J].建筑经济,2014(9).
- [4] 杨瑛.借鉴德国经验加快建设以公租房为主的住房保障体系[J].城市发展研究,2014(2).
- [5] 刘玉亭,何深静,吴缚龙.英国的住房体系和住房政策[J].城市规划,2007(9).
- [6] 孙磊,林楠.美国公共住房制度对我国廉租房建设的启示[J].理论界,2009(7).
- [7] 姚玲珍.中国公共住房政策模式研究[M].上海:上海财经大学出版社,2009.
- [8] 芦金锋,王要武.借鉴日本公营住宅经验建立我国低收入家庭住房租金模型[J].土木工程学报,2005(12).
- [9] 俞佳,徐竹晴,贾临宇.日本公营住宅与中国廉租房的比较研究[J].安徽电子信息职业技术学院学报,2011(2).
- [10] 熊国经,周敏建.日本公营住宅的运作体系[J].城市问题,2012(2).
- [11] 武文霞.新加坡组屋建设与管理经验及其启示[J].建筑经济,2015(1).
- [12] 曾少友.我国经济适用房、廉租房问题及对策探微——基于日本、新加坡经验的比较[EB/OL].(2010-12-23) http://www.gznc.edu.cn/dep_yj/fxyjy/keyanxiangmu/info118.html.
- [13] 姚玲珍,张小勇.德国公共租赁住宅体系的租赁和借鉴[J].消费经济,2009(6).