

住房过滤理论在美国的应用 及对我国住房保障的启示

尚教蔚

(中国社会科学院 北京 100028)

摘要 :文章首先通过回顾住房过滤理论的研究和发展,阐述了住房过滤理论的限制条件。其次通过分析住房过滤理论在美国住房保障的发展和应用,特别是解决低收入人群住房方面发挥的作用,论述了住房过滤理论在实际应用中出现的问题以及住房过滤理论的最新研究进展——过滤率^{[1](0515-546)}并讨论了住房过滤理论在我国住房保障政策中的适用性和局限性。

关键词 :住房过滤理论;住房保障政策;过滤率

中图分类号:F293.31

文献标识码:A

文章编号:1008-4088(2013)12-0085-05

一、住房过滤理论的发展

近60年来,在美国房地产发展中,特别是涉及到住房公共政策的研究方面,其中不可或缺的理论就是住房“过滤”理论。从上个世纪60年代开始,就有不少学者开始研究住房过滤理论。对于低收入家庭和穷人来说,住房过滤理论是美国住房保障政策非常关键的要素(Aaron,1972)。美国的住房选择援助计划(Housing Choice Vouchers Program)^①就是以住房过滤理论为基础,因此,进一步运用住房过滤理论对我国的住房保障政策研究具有深远的意义。

1、住房过滤理论的研究和发展

美国的房地产经济学家一直试图发展住房过滤理论,主要是基于不同的住房质量和其耐用性。虽然最早的理论研究始于伯吉斯(1920),但是更加深入的研究是始于劳瑞(Lowry,1960)^{[2](P362-370)}和格里格斯比(Grigsby,1963)。1974年斯维尼(Sweeney,1974a、b)^{[3](P147-167)}是第一个系统阐述住房过滤理论并联系一般均衡理论的学者。从那时起,不同的学者纷纷发表了对住房过滤理论模型的理解,如欧赫尔斯(Ohls,1975)模型、布莱德(Braid)模型和O'Flaherty等相关模型。

2、住房过滤理论的基本概念和条件

通过对住房过滤理论的回顾,我们看究竟如何运用住房过滤理论分析房地产呢?以及到底该理论是怎样在市场中发挥作用的?此部分将解释和分析与其相关问题。

首先,住房过滤理论的定义是什么?简单地说,高收入阶层对于新房需求相当于对其间接的

收稿日期:2013-11-12

作者简介:尚教蔚(1963-),女,经济学博士,中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员,硕士研究生导师,主要研究方向为住房保障、住房政策和房地产市场。

补贴,进而满足不同收入阶层的人群特别是低收入人群购房的需要。^①换句话说高收入人群对住房的新需求创造了消费者对新建住房质量的需求,也就是说,假如我们要把住房质量分为不同等级的话,那么开发商在同等价格情况下为了吸引更多的消费者购房会提高住房的质量。购房者搬到质量更好的住房的同时留下了旧住房,这些旧住房会让市场价格下降,可以让低收入家庭负担得起相应质量的住房,即价格的下降可以让低收入阶层负担得起质量相对较好的住房。当然,住房过滤理论的定义有很多的争议,在不同的模型下也会有不同的阐述。

其次,住房过滤理论是基于一般均衡理论在长期过程中达到均衡的价格和数量。由于不同的学者有不同的假设运用在不同条件的模型里。如劳瑞(Lowry)或奥尔森(Olsen)的假说是住房的拥有者会将维修的费用加入房价里,即房价是包含维修等费用。在这个假说下,会产生对住房条件的改进,在这样的观点和市场上,住房维修等改进是被需要的。

3. 住房过滤理论若干潜在限制

(1) 住房过滤理论是基于理性行为和自由市场的前提

不同的市场是可以影响整个住房过滤过程的。比如说,在不存在明显的市场壁垒中可以扭曲或改变消费者的行为模式,假如存在市场对于不同阶层的歧视,在这样的情况下住房过滤理论是不适用的。

在现实中,美国的住房市场存在着明显的种族壁垒。大部分黑人会倾向于同黑人住在同一区域,形成贫民窟或我国所说的城中村,白人会倾向于和白人或者亚洲种族生活在同一区域。由于这些限制,住房过滤理论会在较大程度上减低其效用,使得低收入阶层的福利并不是十分明显。

(2) 住房过滤理论是基于房产开发商为受价者地位

在房产开发商处于受价者的前提下,房产开发商是没有任何市场定价权利的——开发商是价格接受者。但是,在实际情况下开发商对新建住房是有定价权利的。在住房租赁市场中,出租者也有市场定价权利,特别是在大城市或者是一些热点地区,比如说学区附近(很多美国的城市,教育资源如公共高中和初中也是按地区分配的)。土地拥有者是存在最低保留价格的,也就是说存在一定的成本的,与此同时,土地拥有者也会把固定成本和可变成本加进房价和租金中。

(3) 住房过滤理论是适用于没有外界冲击的市场

住房过滤理论是不考虑一些外界因素影响的,比如移民。美国是移民国家,一般情况下移民是会部分挤出本国低收入人群的收入及对住房需求的,虽然和房价没有直接的因果关系,但是由于移民的进入从而导致收入体系的变化,即会影响住房过滤理论的过程。

(4) 住房过滤理论是基于住房的可控性的假设

住房过滤理论考虑了家庭需要住房的数量和面积等因素是可变的。在一定程度上,这样的假设是合理的,但是由于一些非常极端的例子,比如说对于低收入者非常庞大的家庭或家族及群体,对于这种情况是无法满足他们对住房的需求的。例如一居住房,这样的住房是无法满足多人家庭的居住,同时也不可能把一居住房改造成符合需求的房型,在这一个过程中,过滤过程是无法成立的。

(5) 住房过滤理论允许市场竞价招标

由于住房过滤理论可以包含招标因素,那么结合上述的限制(3),假如出现移民潮使得低质量的住房需求增加,那么该类型的房子的价格就会升高,住房过滤理论会出现反作用。即在这样的情况下,住房价格升高而非降低,由此并不能为低收入家庭带来福利,反之,会增加低收入家庭的负担。

二、住房过滤理论在美国住房保障的发展和运用

1、住房过滤理论在美国住房保障的发展

基于住房过滤理论在美国住房保障发展中,特别是住房过滤理论出现的不适性,即无法用住房过滤理论结合的现象,从1960年到1970年,实际数据表明住房过滤理论中把高质量的住房过滤给低收入阶层并不是持续的。Stegman(1977)的研究显示,当年住房量增长了660000套,出现了短期的住房供给增长,更多的高收入家庭涌向郊区,在城市中心留下了高质量的住房。因此,对于低收入家庭购买城市中心住房,其维修费用也随之增长,同时低于标准的住房的需求量随之降低。破旧住房的需求从1950年的35%减低到1980年的8%。当时美国郊区化现象的产生,导致了低收入阶层居住在城市中心区域,高收入阶层居住在郊区,出现了城市中心发展越来越弱,郊区的条件越来越好的现象。由此可见低收入阶层可能无法保持持续地享有高质量住房。

同时一些学者研究发现,在一些区域,住房市场无法满足低收入阶层对住房的需求,特别是非常庞大的家庭和家族。这种现象也显示了住房过滤理论的不连续性,以及住房供给与需求的错位。一些证据说明在租赁市场,是存在成本运作的。因为在租赁市场的住房都比较老旧,并不能随着能源科技的发展而更新其设备,特别是电力设备。由此产生了对此类住房需求的下降,住房过滤理论并不能很好地发挥作用。

从众多研究中表明,住房市场确实遵循住房过滤理论,但是我们要正视一些特殊的情况。低收入阶层不购买相应的高质量住房的原因有很多,特别是经济原因和种族原因。同时由于高昂的维修费用,一些住房会出现舍弃的现象,更加降低了对这些区域住房的需求。因此,住房过滤理论需要增加低收入人群收入来完成整个过程,特别是短期对住房的需求,如租赁市场。

2、过滤率——住房过滤理论的最新实证数据证明

住房过滤理论一直认为,住房市场供给的主要机制是由各阶层的收入水平决定的,但是一直以来都没有直接对过滤过程进行评估(Rosenthal, 2013)。^②Rosenthal通过重复收入模型来评估了这一理论,使用了1985-2011年的面板数据,并发现实际的租赁市场的年过滤率(2.5%)要快于业主自用的年过滤率(0.5%),这一现象是和需求的收入弹性与住房价格的通货膨胀相反的。同时过滤率对于一些因素反应敏感,例如住房房龄。对于美国的大部分地区,过滤会直接支持美国的住房和城市发展部门的住房选择援助计划(Housing and urban development Housing Choice Vouchers Program)。

理论界存在这样的争论:政府应该依靠住房市场来解决低收入家庭的住房问题还是直接依靠低收入住房税收抵免计划(Low Income Housing Tax Credit——LIHTC^③)? Rosenthal文章就是对住房过滤理论在公共政策上的肯定,即住房过滤理论在住房市场对于低收入家庭的作用。同时,这篇文章也支持了住房选择援助计划是依靠可负担的住房市场的供给。从数据和模型中可以得出在那些高房价的城市和地区,住房过滤理论具有很大程度的局限性。

三、关于住房过滤理论是否适用我国住房保障的思考

1、中国与美国国情及文化背景不同

住房过滤理论在美国房地产理论中扮演了十分重要的角色。美国属于市场化的国家,房地产基本通过市场手段来解决。但是,住房过滤理论在中国房地产市场,特别是在与住房保障政策相关的领域推广,还需要进一步的讨论。主要的原因有以下几点:首先,美国现在的住房条件是

同历史上所有时期纵向对比最好的时期。而且,在美国家庭中,对于住房的定义并不像我国那样提倡安居乐业,所以在我国不论老少都倾向拥有一套自己的住房。在美国,有很大一部分人,更加明确的说是低收入阶层,宁可一辈子租赁住房也不会自己买一套住房。这里有文化上的原因,另外的一些明显原因可以归咎于需要支付高额的住房维护费用等。比如说,在美国拥有一套住房,不但需要给政府交纳房产增值税等相关税金,同时住房的整个维修都需要购房者一并承担,除了公寓类型的住房会有物业管理,别墅类型的住房是没有整体的物业管理的,昂贵的费用,是低收入人群甚至普通人群负担不起的。其次,在美国大部分城市,对住房的定义是拥有一套别墅,这跟国内不同。国内的住房类型是公寓式为主,别墅为辅,而美国甚至在纽约,大部分家庭都会选择别墅。只有一些特殊人群,如孤寡老人或者高收入阶层,才会选择价格比较高的高档公寓。最后,是因为文化差异。美国人对住房并没有特殊的购买情结,很多老年人在晚年要不然会选择比较方便的高档公寓,要不然就会出售原有的住房而住进养老院。在我国,由于相关的住房保障制度还不够完善,加之家庭等文化观念,一般老年人是不愿意把自己的住房卖掉住进养老院的,他们更愿意居家养老。

2、住房过滤理论在我国中小城市和大城市的应用不同

由于数据的限制,在此只能基于基本的分析并做出结论,即住房过滤理论在我国住房市场是有一定的可应用性的。以下将分析住房过滤理论在我国住房保障应用的可行性。

鉴于住房过滤理论的限制性,住房过滤理论在我国现阶段无法应用在大城市如北京或上海等,中小城市更适用此理论。原因有如下几点:首先,大城市会一直存在移民现象(这里的移民是中小城市的居民搬迁到北京、上海等大城市)。如前所述,住房过滤理论的限制条件之一是:假如存在移民潮,那么,过滤过程无法实现。其次,Rosenthal(2013)也指出了,在大城市很难出现住房过滤,过滤率是和房价成反比的,房价越高,过滤率越低;在极限时刻,过滤率可以为零,即不存在过滤的现象。以北京为例,1997-2004年北京的住房价格比较平稳。2005-2012年北京的住宅销售价格上涨较快(见表1)。相对于其他省市北京已属于高房价地区,不适合住房过滤理论。相反,多数中小城市的居民居住相对稳定同时房价也趋于平稳,住房过滤理论是可以实现的,应该在中小城市推广与住房过滤理论相关的住房保障政策。

表1 1997-2012年全国、北京住房销售及价格情况 (单位:万平方米、元/平方米)

年份	住 宅				经济适用住房			
	全国		北京		全国		北京	
	销售面积	销售价格	销售面积	销售价格	销售面积	销售价格	销售面积	销售价格
1997	7864	1790	256	5478	1212	1097	-	-
1998	10827	1854	377	4769	1667	1035	28	1988
1999	12998	1857	485	4787	2701	1093	35	2435
2000	16570	1948	898	4557	3760	1202	166	2644
2001	19939	2017	1127	4717	4021	1240	185	3040
2002	23702	2092	1604	4467	4004	1283	220	2864
2003	29779	2197	2503	4456	4019	1380	341	2846
2004	33820	2608	2286	4747	3262	1482	306	2953
2005	49588	2937	2824	6162	3205	1655	223	3541
2006	55423	3119	2205	7375	3337	1729	176	3007
2007	70136	3645	1731	10661	3508	1754	100	2869
2008	59280	3576	1301	11648	3627	1929	108	3813
2009	86185	4459	1880	13224	3059	2134	82	4194
2010	93377	4725	1201	17151	2749	2495	50	4520
2011	96528	4993	1035	15518	-	-	-	-
2012	98468	5430	1483	16554	-	-	-	-

数据来源:中国统计年鉴(2012),中国统计出版社,2013年9月。另2012年数据来自房地产统计快报。

根据重复收入模型,在大城市,居民整体收入水平较高,而大部分住房的房龄都不长。以北京为例,1997年住房改革后的住房房龄小于20年,而我国住房的土地使用年限是70年,那么假设这些住房的平均房龄是20年,那么现在这些住房持有者继续拥有这些住房的时间 ≤ 50 年,同时假设平均收入是恒定的,即居民的收入从长期看是稳定的不会有大幅度变化的,这里同时还假设通货膨胀和折旧率相等。根据模型,我们可以得知,收入和过滤率成反比,大城市的居民收入基数较高,居民总体的收入会高于全国平均值,这样过滤率将会是一个很小的数值但是不为零,大城市并不太适合使用过滤理论。

以上假设不变的情况下,根据重复收入模型分析中小城市情况。中小城市居民的收入水平相对恒定,多数中小城市收入水平要低于如北京、上海等大城市。假设这些住房的平均房龄是20年,那么现在这些住房持有者继续拥有这些住房的时间 ≤ 50 年。同时,假设平均收入是恒定的,可以得出:如果中小城市居民收入水平小于全国平均值但是大于零,那么根据收入和过滤率反比关系,过滤率会是比较大的数值。即,住房过滤理论在这些区域和城市比较适用,可以很好的过滤高品质的住房给低收入阶层。

从全国数据分析,仍然假设这些住房的平均房龄是20年,那么现在这些住房持有者继续拥有这些住房的时间 ≤ 50 年。全国居民收入水平是小于大城市如北京和上海的,但是应该大于或与多数中小城市持平的。全国的过滤率肯定要大于大城市的,且由于我国居民平均的人均收入水平并不高,过滤率数值会较大,住房过滤理论是比较适用于全国平均水平的。1997-2012年全国住宅的销售价格一直保持相对平稳增长状态,期间或有小幅度波动。但在此期间销售面积一直在迅猛增长(2008年有小幅度的下降),快速增长的住房销售面积,可以有效地保证住房过滤的实现。

注释:

- ①住房选择援助计划是美国的公共政策之一,允许收入更低的低收入家庭去购买或者租赁,保障经济上可以承受的私有租赁房屋。
- ②参阅 S. S. Rosenthal. Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a "Repeat Income" Model[J]. American Economic Review, forthcoming.(待刊)
- ③LIHTC 是美国政府对低收入家庭的税收补贴。

参考文献:

- [1]R.J. Arnott, R. M Braid. A filtering model with steady-state housing[J]. Regional Science and Urban Economics, Elsevier, vol. 27(4-5)(Aug.,1997).
- [2]I. S. LowrySource. Filtering and Housing Standards: A Conceptual Analysis[J].Land Economics, Vol. 36, No. 4 (Nov., 1960).
- [3]J. L. SweeneySource .Quality, Commodity Hierarchies, and Housing Markets[J]. Econometrica, Vol. 42, No. 1 (Jan., 1974).

[责任编辑 林娜]