

市场经济条件下我国城镇住房体系中各利益主体的博弈关系

苏 亮, 王聿丽*

(宁波大学 建筑工程与环境学院, 浙江 宁波 315211)

摘要: 在市场经济背景下, 建构了我国城镇住房体系中政府、开发商、消费者之间利益关系的博弈模型, 分析了各博弈方的策略选择. 指出在建设社会主义和谐社会的进程中, 政府作为博弈的主导者应通过宏观调控及具体的政策工具对市场进行有效引导和干预; 进而引出制度设计的重要性和相关建议.

关键词: 城镇住房问题; 博弈分析; 开发结构

中图分类号: F224.32

文献标志码: A

文章编号: 1001-5132 (2013) 04-0127-06

住房问题是城市居民最关心的问题之一, 而我国的住房改革是伴随着市场化的深入而进行的. 1998年7月3日, 国务院下发了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》^[1], 以此为分水岭, 福利分房制度彻底被废除, 商品房取而代之成为住房分配的主要方式. 2004年开始, 国务院相继出台了多项房地产调控政策, 但是房价持续上涨, 并且速度超过了以往. 2011年4月, 部分城市开始实行限购令, 在一定程度上抑制了房价的过快增长, 但从目前来看房价收入比还是偏高^[2]. 许多学者从各个领域研究我国的城镇住房问题, 但多见于政策理论的建议. 笔者针对我国城镇住房中出现的一些问题, 通过博弈论方法建立博弈模型, 从内部组成结构上分析各博弈方之间的利益关系, 进而提出相应优化建议, 为政策的制定和后续的研究提供一点参考.

房由于有限价格、限套型比例等因素而具有一定的福利属性; 经济适用房虽归为保障性住房, 但自购买之日起满一定年限或满足一定条件后可以进入市场流通, 因而也具有一定的商品属性; 廉租住房转让的是使用权, 具有完全的福利属性^[3]. 开发商开发住宅产品, 决定了开发类型和数量, 但是政府可以通过政策或者宏观调控等方式影响开发商的决策, 这些住宅产品最终通过市场流通到普通消费者(消费者)手中, 因而城镇住房体系关系到多个利益群体并且各利益群体间关系复杂.

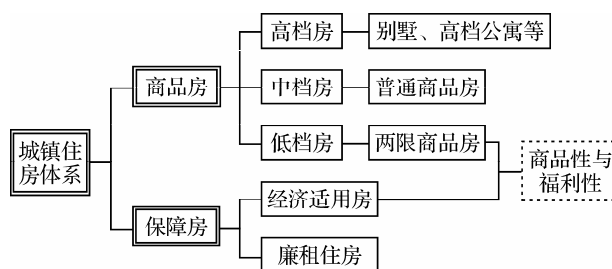


图1 我国城镇住房体系

1 我国城镇住房体系概况

1.1 我国城镇住房体系的构成

目前, 我国城镇住房体系基本形成了如图1所示的构成. 总体来讲划分为商品性住房和保障性住房两大类, 商品房又分为高中低三档; 保障性住房分为经济适用房和廉租房等. 在这个结构体系中, 高中档商品房具有完全的商品属性; 低档商品

1.2 现实中的主要问题

现实中, 我国城镇居民住房问题主要集中在以下几方面: (1)房价水平与收入水平匹配性、协调性较低^[4-5]. 虽然近一年多, 房价的上涨趋势得到了有效的遏制, 但是对于我国大多数普通市民来说买房难度还是很大, 尤其是占我国绝大多数的

收稿日期: 2012-11-28.

宁波大学学报(理工版)网址: <http://journalg.nbu.edu.cn/>

第一作者: 苏 亮 (1988—), 男, 甘肃庆阳人, 在读硕士研究生, 主要研究方向: 城市与区域规划. E-mail: suliang_1111@163.com

*通信作者: 王聿丽 (1972—), 女, 浙江宁波人, 硕士/高级工程师, 主要研究方向: 城市与区域规划. E-mail: wangyuli@nbu.edu.cn

中低收入人群。我国目前房价收入比约为 15 倍,而这还未除去高收入人群的影响,已经远远超过国际上合理的水平约为 3~6 倍^[6]; (2)房源供给结构矛盾突出,高档商品房供过于求,中低档商品房、经济适用房和廉租住房供不应求^[5]; (3)巨大的利益诱使权力寻租,占有社会资源多的人更有机会去投机,尤其在商品性住房和福利性住房间的“灰色地带”,导致腐败、社会不公平等问题; (4)廉租住房解决了许多低收入人群的住房问题,但由于使用者不具有所有权,往往后期的维护不够理想^[7]; (5)住房政策效率较低,不能解决住房问题,政府只好通过行政干预(限购)来控制。

2 研究的概念框架

2.1 相关主体的利益关系梳理

2.1.1 中央政府与地方政府的关系

中央政府与地方政府关系包括行政、经济、军事等方面,在此笔者主要讨论经济上的关系。政府的财政收入来源有关税、消费税、个人所得税、增值税等很多个税种,其中增值税、证券交易税和资源税等几个税种属中央政府和地方政府共享。而证券交易税和资源税不是每个城市都有的,所以对于国家来说增值税是最主要的财政来源。中央政府利用财政收入在区域层面进行资源配置、基础设施投资、收入再分配、维持经济稳定与增长等活动;地方政府则利用财政收入进行地方基础设施建设、地方社会保障等活动。

在计划经济之初,中央政府的财力还是大于地方政府的,从 1959 年开始,地方政府的财力大于中央政府,并且差距有拉大的趋势。中央政府的财力不足会造成对地方的控制偏弱,对政策的执行等方面是不利的,中央政府如果没有财力进行宏观的资源配置,甚至可能造成社会的动荡。

进入社会主义市场经济之初,延续了中央政府弱、地方政府强的局面。当时还带有计划经济的特点,地方政府每年向中央政府上缴一定数额或一定比例的财政收入,并且各个地方上缴的方式、数额、比例不一,没有形成一个统一的财税制度,直到 1993 年开始的分税制改革。

自从 1994 年实行分税制改革起,“穷中央,富地方”的局面彻底扭转。中央政府上收了主要的税

权使中央财政重获活力,而地方政府收入削减的同时,支出(如投资公共事业等)并没有减少,使得地方财政吃紧。近些年来随着房地产业的繁荣,地方政府依靠土地出让金、房地产税收等主要的收入来源壮大了其经济实力,地方政府有财力去投资各项事业。但正由于政绩工程以及各项事业的大量投资支出,使地方政府对房地产业的经济依赖度日益加大,影响了其在后续决策中的价值判断。

2.1.2 地方政府、开发商以及消费者间的竞合关系

地方政府、开发商和消费者之间既有竞争又有合作,关系复杂。首先,在追求社会和谐、社会效益方面,地方政府和消费者的愿望是一致的,二者都希望社会更加进步、文化更加繁荣等。其次,在经济方面,由于地方政府财政收支不平衡,地方发展、建设需要大量的投资迫使地方政府在很大程度上依赖其财税来源,房地产业就是主要的财税来源之一,因而在经济上地方政府与房地产开发商又有一定的合作关系或趋势,从某方面讲属于利益分配的范畴,从博弈论的角度来讲叫做共谋。最后,开发商与消费者之间的利益是冲突的,当一方得益增加的时候另一方得益就会减少(利益转移),因而属于竞争关系。

2.2 博弈分析模型

2.2.1 博弈理论

博弈论也称“对策论”,是一种处理竞争与合作问题的数学决策方法,是根据信息分析及能力判断,研究多决策主体之间行为相互作用及其相互平衡,以使收益或效用最大化的一种对策理论,广泛应用于各个领域。按照博弈理论中参与的博弈方数量可以分为单方博弈、双方博弈和多方博弈等,并根据博弈方策略行为的顺序又可以分为同时博弈、序贯博弈、重复博弈等。在博弈模型中,不管其它局中人做什么,自己的某一种选择始终都是最佳策略的话就称之为占优策略。而在某种情况下没有参与者可以独自行动而增加收益的话,这时就称博弈达到了纳什均衡^[8]。市场经济背景下房地产业的发展涉及政府、开发商、消费者等多个利益群体,各群体间的利益关系可以借助博弈理论分析。

2.2.2 博弈模型的建立

在地方政府、开发商与消费者三者之间的博弈

中,地方政府是政策的制定者,它们确立游戏规则,拥有博弈的主导权.而根据斯蒂格利茨的《经济学》,个体消费者是价格的被动接受者,也就是说开发商决定了价格,消费者只能选择接受或者不接受而不能决定价格.但是消费者可以通过自己的行动(如联合抗议活动等)来影响政府的政策,从而间接影响开发商的决策.因而决策顺序为地方政府—开发商—消费者—地方政府—……,在该博弈过程中,后博弈方都是知道前一博弈方的策略后给出自己的决策,这种局中人轮流作出决策的博弈称为序贯博弈.从博弈的过程来看是个循环往复的过程,没有终点,属于无限博弈.在博弈模型中,地方政府不知道自己给出的策略开发商会如何应对,会不会遭到消费者的反对,开发商不知道政府的政策也不知消费者的对策,消费者更是对前两者的策略无从知晓,由于各博弈方都不具有全部信息,并且各自信息不对称不完备,因而该博弈是个不完美信息动态博弈.因此根据各博弈方的利益方关系及决策顺序建立如图2所示的博弈模型,在该模型中假设开发商以利益最大化为目标,消费者是理性经济人.

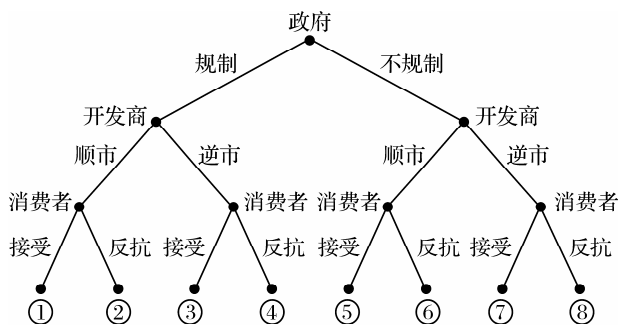


图2 博弈模型

3 城镇住房体系中利益主体博弈分析

在该阶段,运用博弈理论的分析方法对以上建立的博弈模型进行过程分析,通过理论模拟各个利益主体在不同阶段可能出现的策略选择,以及在各个选择过程中对自己最优的选择.由于在选择策略过程中,一方的策略可能会影响另一方的选择,所以我们需要寻找各方都能接受的最优策略集,这种状态称为纳什均衡.

3.1 博弈过程

该博弈模型可以分为三个层次:(1)政府角度:

政府在知道消费者的反应后可以选择规制市场或者不规制市场.若规制市场就会损失部分从开发商那里得到的潜在经济利益 p ,若不规制市场,开发商通过钻政策的空子进而损害消费者利益,消费者会进行反抗,使政府损失部分社会效益 j ;(2)开发商角度:开发商在知道政府政策的时候可以选择顺应市场需求开发或者不顺应市场需求开发.如果顺应市场的需求开发可以获得正常的利润;如果不顺应市场需求开发就得看政策情况了,在政府规制的情况下不顺应市场开发就会自食恶果,使其收益下降,在政府不规制的情况下不顺应市场需求开发反而可钻政策空子、投机取巧,获得更高收益(超额利润);(3)消费者角度:消费者在知道开发商的决策之后可以选择反抗或者不反抗.若开发商顺应市场需求开发,则消费者不会反抗;若开发商不顺应市场需求开发,消费者不反抗时的部分利益 x 就会受损转移到开发商手里,若消费者反抗的成本为 c ,但是通过反抗可能从政府的政策里得到收益 d .

假设以下参数: z 为政府的正常收益; k 为开发商正常的利润收益; x 为消费者正常得益; j 为政府得到人民认可的收益(社会效益),如果人民反对,则政府失去这些收益; p 为政府从开发商那里得到的额外经济收益,只有政府不规制、开发商不顺应市场的时候开发商才能赚到额外的经济利益,政府才能得到其中的 p ,其余情况政府将失去这些既得利益; e 为在政府不规制的情况下,开发商不顺应市场生产可获得的额外收益,这些收益源自于消费者,也就是说开发商若获得这些利益,消费者将失去这些;在政府规制的情况下,开发商不顺应市场生产将损失的收益(假设二者相同,为计算方便,不会影响分析结果); c 为消费者反抗所需要的成本; d 为消费者反抗可从政府得到的收益.

需要注意的是,若开发商顺应市场需求开发时 $c > d$,若不顺应市场需求开发时 $d > c$,因为开发商顺应市场需求开发时不会损害消费者利益,这时增加消费者反抗成本可以有效防止消费者因有反抗的激励而大肆反抗,影响正常的社会生活;同时可以保证若开发商不顺应市场需求开发,消费者利益受到损害时有足够的激励反抗.

3.1.1 政府规制市场

政府规制市场主要是指政府对市场有个合理的管理,通过各种行政手段规范处于市场中各主体的行为,尽可能地弥补现有法律、法规、政策等的漏洞,让市场回归健康、合理的状态,主要按照市场规律运行. 开发商有两种选择——顺应市场需求开发或反其道而行,当然由于政府对市场是规制的,开发商顺应市场可得到正常收益 k ,不顺应市场开发将会损失 e ,即收益为 $k-e$. 针对开发商的策略,消费者可以选择接受或者反抗,如果接受则得到正常的收益 x ,如果反抗将有成本 c 的损失,但可以得到 d 的补贴(在此情况下 $c > d$). 我们记开发商顺应市场需求开发的情况下,消费者接受时,政府、开发商和消费者三者收益集为①,消费者反抗时三者收益集为②;在开发商不顺应市场需求开发的情况下,消费者接受时三者收益集为③,消费者反抗时收益集为④.

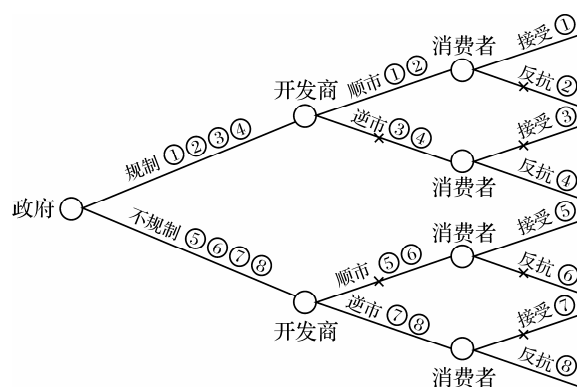
3.1.2 政府不规制市场

政府不规制市场是指政府对现有情况采取不作为态度,这样的市场里开发商通过投机或钻政策空子等行为获取额外利益,政府也可能从中得到一部分经济收益,但是额外的经济收益主要源自于消费者利益的损害,也就是说消费者为政府的不作为和企业投机的额外获益买单,市场规律偏离应有的轨道. 同样开发商可以选择顺应市场开发或不顺应市场开发,由于政府没有规制市场,如果开发商顺应市场开发只能得到正常的收益 k ,如果不顺应市场开发,则可能通过一些途径获取额外的经济利益 e ,即收益为 $k+e$. 针对开发商的策略,消费者可以选择接受或者反抗,在开发商顺应市场需求开发的情况下,若消费者接受,各自获得正常的收益 k 和 x ,若消费者反抗开发商收益 k 不变,消费者收益为 $x-c+d$. 在开发商不顺应市场需求开发的情况下,开发商会从消费者获得额外收益 e ,若消费者接受二者收益分别为 $k+e$ 和 $x-e$,若消费者反抗二者收益分别为 $k+e$ 和 $x-e-c+d$ (此情况下 $c < d$). 记开发商顺应市场需求开发的情况下,消费者接受时政府、开发商和消费者三者的收益集为⑤,消费者反抗时三者收益集为⑥. 在开发商不顺应市场需求开发的情况下,消费者接受三者的收益集为⑦,消费者反抗

时三者收益集为⑧.

3.2 策略分析

决策顺序有先后,政府给出自己的策略后开发商和消费者序贯给出相应的对策. 在政府选择规制市场的情况下,开发商会选择顺应市场得正常收益 k ($k > k-e$),也就是说①②③④策略中开发商留给消费者的策略只有①②,对于消费者来说①策略的收益大于②,①比②是占优策略,所以会选择①策略. 因而若政府选择规制市场,开发商会顺应市场,消费者也会接受. 在政府不规制市场的情况下,不考虑消费者如何选择,只要开发商不顺应市场需求开发就会得到额外收益(即超额利润,此时超额利润-成本-正常利润 >0 ,对于开发商是合算的). 开发商是以经济利益最大化为目标的($k < k+e$),所以会选择不顺应市场需求开发,给消费者的选择只有⑦⑧了,由于这时 $x-e-c+d > x-e$,所以对于消费者来说作必要的反抗是合算的,消费者会选择⑧策略. 因而政府选择不规制市场,开发商不会顺应市场需求开发,消费者就会做一定的反抗. 此分析过程可借助图3决策树模型的剪枝法会更加明确.



政府会预测到①和⑧是两种状态下开发商和消费者的占优策略,所以政府会在①和⑧两策略中选择来体现自己意志. 策略①体现的是一个成熟的房地产市场,政府、开发商、消费者和谐相处,政府很好的履行了自己的职责,对市场有很好的监督和调控、开发商墨守行规迎合市场需求、消费者拥护政府. 相比较策略①而言,策略⑧把一部分消费者的经济利益转移到政府和开发商手中,政府比较看重经济利益而逐步丧失了消费者的信任

与拥护。这种情况在房地产还不成熟并且发展速度较快的国家或地区容易出现,而我国目前状况就处于这种状态,地方政府忙于发展,经济上需要开发商等方面的支持,因而呈现地方政府与开发商某些方面的合作关系,也较容易出现共谋现象,即短期的政府和开发商的立场一致。主要原因源于我国目前物质文明不够发达、领导政绩观念等因素,在地方政府看来,经济发展的需求大于人民认可的需求($p > j$),但随着经济的发展,物质文明的不断提高,政府对单一行业经济依赖会越来越小,反而可能会对人民的认可和拥护更加重视。所以,短期来看经济发展的迫切愿望会使政府会选择⑧策略,但长期来看物质文明和精神文明并重、文明更加普及时政府会更偏向①策略。

4 启示和建议

从以上分析,我们找到了政府、开商、消费者的最优策略集,这也是我们希望看到的结果。但是在实施过程中是否能按照既定的策略来进行,答案是不确定的,因而我们要还需要考虑的是制度设计的重要性。如果将中央政府与地方政府的博弈称为前期博弈或者背景博弈,那么制度的实施过程可称为本博弈模型的一个子博弈。

4.1 制度设计的重要性

政府应该制定一套行之有效的制度来规制市场,但仅仅这方面还是不够,因代表政府实施政策的是具体的地方行政官员。而地方行政官员一方面要代表政府利益,同时本身还是个消费者,当他们作为消费者的经济损失在其它方面得到补偿甚至收益远大于损失时,他们就可能无需考虑自己作为消费者方面的收益,也就会容易出现腐败现象或者权力寻租。因而,政府的政策还应该包括如何引导政策执行者(地方官员)行之有效的执行。

开发商可以选择是否顺应市场需求开发,同时还可选择开发什么类型的住宅项目。相对于中低档商品住宅来说,高档商品房无疑具有更大(远远大于)的利润空间,所以开发商一般更偏向于建造高档商品房,这也就是前文提到的房源结构问题。当然这也可以通过制定一定的政策来引导开发商的,比如税制和鼓励制度相结合(奖惩结合)。

在消费者中也分高收入消费者和中低收入消

费者,在政策的制定中也应该区别对待。高收入消费者购房主要为投资(房产升值),而中低收入消费者主要为消费(有房住),两者的考虑重点不一致、理解错位。因而政府在政策的制定中应该全面考虑各个利益团体的需求。

特定的博弈模型是在特定制度背景下开展博弈的,现实是市场机制并不是完美无瑕,同样制度也不是完美的,留下了很多的博弈空间。现实中出现的权力寻租等现象并非是制度订立之初的本意,只是在制度实施过程中方向发生了转变。一个新的问题是,我们如何保证制度的实施达到预期的目标?我们是否需要保证制度得以实施的制度?制度设计理论就是为解决这个问题而产生的,该理论的创始人之一赫尔维茨研究的核心问题是对任意给定的一个经济或社会目标,在自由选择、自愿交换、信息不完全等分散化决策条件下,能否设计以及怎样设计出一个经济机制,使经济活动参与者的个人利益和设计者既定的目标一致^[12]。

4.2 若干建议

通过以上的分析我们知道,对于政府的①策略或⑧策略,开发商和消费者有相应的策略,政府在整个博弈过程中处于主导地位,因而政府体现谁的意志就非常重要。我国现在处于全面建设和谐社会的道路上,政府应该体现为人民服务的宗旨,转变以往重视经济总量的观念为注重社会和谐发展,基于此提出以下几点意见:

(1) 限定开发商的利润。房地产开发中,地价、造价、税费、管理等对于专业人士还是比较容易估算的,因而政府有能力做到限定开发商固定的利润,有效遏制单个行业的暴利和房价虚高;

(2) 划清商品房和福利房的界限。限价商品房和经济适用房具有商品和福利的双重性质,虽给一小部分人带来了实惠,但却增加了系统的熵值,助长了消费者群体内部的竞争博弈,许多满足条件的消费者无力购买,而部分不满足条件的消费者通过各种途径获得投机的机会,反而拉大了社会的贫富差距;

(3) 发掘二手房市场的存量,不鼓励大建廉租房。因为大建廉租房短期来看可能解决一部分人的住房问题,但长期来看维护成本过高,政府的负担过重,再者普通人都有损失厌恶的心理倾向,当

消费者随着收入的增加有能力购买商品时,很难有一个机制使其退出廉租房,或者使其退出的社会成本太高。

(4) 更多的考虑地方行政官员的价值实现才能更有效地使他们执行相关的政策。对于行政官员的价值实现,可以从经济效益的补偿(高薪养廉)、个人发展(升迁)、社会形象(社会认同)以及自我价值的实现等方面考虑。

(5) 限购政策并非政府职能范围内的事务,从某方面来讲是越权的。通过以上的分析,政府可以通过制定相对完善的市场政策和行政人员的监管政策来引导房地产市场健康稳定的发展。

(6) 在订立或者修改制度的时候充分运用制度设计理论,保证制度实施的有效性以及达到制度预期的目标。

参考文献:

- [1] 国务院. 关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知[EB/OL]. [1998-07-12]. http://www.china.com.cn/law/flfg/txt/2006-08/08/content_7058347.htm.
- [2] 黄顺英. 我国居民住房支付能力与住房问题研究[J].

建筑经济, 2009(10):41-43.

- [3] 靳京, 冯长春. 基于集体建设用地流转与土地征收视点探讨完善农村住房体系建设—以北京为例[J]. 中国土地科学, 2009(5):16-23.
- [4] 周京奎. 我国中低收入家庭住房现状及存在的问题[J]. 中国房地产金融, 2010(4):8-11.
- [5] 杜金峰, 冯长春. 限价商品住房政策基础理论研究[J]. 城市发展研究, 2009(5):108-113.
- [6] 孟彩云, 王聪. 房价收入比与我国家庭购房能力判断[J]. 南方金融, 2011(8):40-41.
- [7] 冯长春, 陈怡. 关于健全我国住房保障体系一些问题的探讨[J]. 中国建设信息, 2009(1):57-57.
- [8] 约瑟夫 E 斯蒂格利茨, 卡次 E 沃尔什. 经济学[M]. 4 版. 北京: 中国人民大学出版社, 2010:7.
- [9] 段岩燕, 申静. 从各利益主体间博弈关系谈我国耕地保护制度[J]. 城市发展研究, 2010, 17(10):113-118.
- [10] 解百臣, 杜纲. 基于序贯博弈的房价形成机制研究[J]. 北京理工大学学报: 社会科学版, 2009 (12):58-61.
- [11] 肖泽群, 肖万春, 文建龙. 我国现阶段城镇化中住房开发结构的博弈分析[J]. 城市规划, 2008(3):62-66.
- [12] 丁利. 从均衡到均衡: 制度变迁的主观博弈框架[J]. 制度经济研究, 2008(3):62-66.

Urban Housing System in China Based on the Bargaining among Multiple Stakeholders under the Condition of Socialist Market

SU Liang, WANG Yu-li*

(Faculty of Architectural Engineering, Civil Engineering and Environment, Ningbo University, Ningbo 315211, China)

Abstract: In this article, a game model of government, developers and common citizens in China's urban housing system is established, each one's strategic choices are analyzed. In the end, we come to conclusion that the government as a dominant factor should efficiently supervise the market by carrying out macro-control, policies or other methods, also should establish a supervision mechanism so as to make important decisions and feasible suggestions

Key words: urban housing problem; game theory analysis; development structure

(责任编辑 章践立)