

瞿富强 程俊文

我国保障性租赁住房租金定价研究

——基于南京市保障性租赁住房租金定价数据的测算

内容提要:租金价格的合理确定是保障性租赁住房持续发展的关键,对我国住房保障体系的完善具有重要作用。本文通过市场租金、保障性租赁住房成本、保障对象住房可支付能力三个主要因素构建保障性租赁住房租金定价模型,并以南京市为例进行实证分析。研究发现:保障性租赁住房成本租金受运营时间影响大,运营时间的延长可以降低保障性租赁住房成本租金,扩大保障范围;对于同一保障性租赁住房项目,不同收入层次保障对象应负担的保障性租赁住房租金除了与自身住房可支付能力相关外,还与保障性租赁住房面积、保障性租赁住房品质相关。基于此,相关部门应通过制定支持政策,鼓励保障性租赁住房投资主体长期运营;建立完善的保障性租赁住房成本监管审核制度,提高保障性租赁住房租金定价的真实性;准确把握被保障群体的差异化住房需求,实现供需匹配。

关键词:保障性租赁住房 租金 市场租金 成本租金 住房可支付能力

DOI: 10. 19851/j. cnki. CN11-1010/F. 2023. 12. 464

2021 年 6 月,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),指出保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。对新市民、青年人而言,租金水平是影响其租赁行为的决定性因素(许帅文等,2020;张文兵等,2023)。保障性租赁住房的持续发展离不开租金定价这一核心问题,科学合理地确定保障性租赁住房租金,不仅可以满足新市民、青年人的住房需求,增强其承租意愿,也将有效调动社会资本,吸引社会资本的进入,提高其参与投资保障性租赁住房的积极性,让保障性租赁住房能够真正发挥其作用,促进解决大城市住房突出问题。基于此,本文构建保障性租赁住房租金定价模型,以南京市为例,对保障性租赁住房租金进行测算,并提出相关政策建议,以期完善保障性租赁住房租金定价模式,为各地保障性租赁住房租金定价提供参考依据,对推动保障性租赁住房的高质量发展具有重要的现实意义和理论意义。

一、相关研究文献评述

保障性租赁住房是指由政府给予政策支持,引导多主体投资、多渠道供给,主要面向符合条件的新市民、青年人等群体供应的小户型、低租金的租赁住房(常鹏翱,2022)。目前对保障性租赁住房的研究还处于探索阶段,主要集中在以下两个方面:

一是对保障性租赁住房政策和制度的研究。张

辉(2021)在分析青年新市民住房问题的基础上,认为保障性租赁住房政策是针对新市民、青年人住房保障制度的创新,能够满足新市民、青年人过渡阶段的住房需求,对促进我国城镇化具有重要作用。倪虹(2021)对保障性租赁住房的基本特征进行概括,分析发展保障性租赁住房的重要性,提出加快发展保障性租赁住房要提高政治站位、用好支持政策和落实各方责任。况伟大(2021)梳理了我国住房保障体系及其演变过程,提出了我国保障性租赁住房政策的意义,并指出我国保障性租赁住房政策对住房市场、经济增长、贫富差距、房贷风险和经济稳定的影响。马秀莲(2022)从中间租赁的视角,将我国保障性租赁住房政策与国外中间租赁住房进行比较,在此基础上,提出保障性租赁住房作为一项长期性制度安排,应优先解决供给主体和资金长期性问题。

二是对保障性租赁住房发展中存在问题及对策的研究。李奇会等(2021)通过分析保障性租赁住房需求端和供给端的新特点,发现保障性租赁住房的建设面临“量大面宽”“阶段性”“职住平衡”和“促发展”等诸多新挑战,并提出相应的对策建议。李放等(2022)对江苏省和南京市的保障性租赁住房支持政策进行量化研究,发现其在政策工具、政策主体与政策属性上的特点与不足,提出要优化政策工具结构、丰富政策内容和加强个人租赁管理等建议。任荣荣和贺志浩(2022)提出要实现保障性租赁住房的有效供给,对新市民的住房需求特点进行分析,总结了

各地在房源筹集、户型设计、租金标准、融资渠道的经验,提出现阶段我国发展保障性租赁住房的思路。赵亮和张军玲(2023)分析了我国保障性租赁住房在发展中存在的问题,包括政策法规不健全、社会主体参与度不高、金融财税支持不足等,并总结了深圳市发展保障性租赁住房的经验,提出针对性的建议。张文兵等(2023)研究发现,上海市保障性租赁住房存在郊区化和空间错配现象,并分析其形成原因和机理,基于职住平衡视角从规划选址、市政交通和住房建设等方面提出建议。

综上所述,现有的保障性租赁住房相关研究多集中在对政策以及宏观发展问题的分析上,研究方法也以定性研究为主,尚未对保障性租赁住房的租金定价进行定量研究。然而,保障性租赁住房的可持续发展,关键是要解决租金这一核心问题,只有租金得到合理确定,确保保障性租赁住房供需双方均能承受,才能源源不断为保障性租赁住房提供发展的动力。本文通过研究保障性租赁住房的租金定价问题,以期丰富保障性租赁住房领域的相关研究,为各地发展保障性租赁住房提供理论参考。

二、保障性租赁住房租金定价的理论分析

保障性租赁住房是我国住房保障体系的重要组成部分,保障性租赁住房的提出,主要是借助社会力量解决人口净流入大城市的新市民、青年人的住房困难问题。为了实现保障性租赁住房的保障性 and 可持续性,保障性租赁住房的租金定价应遵循租户可负担、企业可持续的原则,确保保障性租赁住房所涉及的两个主体——投资者和承租者均能承受。但双方利益诉求相反:一方希望租金越高越好;另一方则希望租金越低越好。所以,保障双方意愿都满足的情况下,确定保障性租赁住房租金的操作难度较大。《意见》指出:要充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,坚持“谁投资、谁所有”。保障性租赁住房的投资主体主要为社会资本。对其而言,成本和利润是影响其投资意愿的主要因素,政府通过提供土地、税收、金融等方面的政策支持降低保障性租赁住房建设、运营以及融资成本,以增强社会资本投资积极性(林少锋,2023)。对承租者而言,能否负担得起租金是影响其承租的关键因素,保障性租赁住房通过小户型、低于市场租金,提高新市民、青年人的可负担性,但尚未与其住房支付能力严格匹配。因此,在确定保障性租赁住房租金时,保障性租赁住房的成本与被保障群体的住房可支付能力是需要被考虑的两个主要因素(张慎娟等,2023)。另外,保障性租赁住房的租金还受到社会发展情况、物价水平、城市人口数量、区位等影响,这些社会因素通过市场租赁住房租金进行反映。

国内外保障性住房的租金定价方法主要有三种:成本定价法、市场定价法和收入定价法。具体来讲,成本定价法是根据具体住房项目的建设成本、运营成本和利润等,以保本微利为原则进行租金定价;市场定价法是以同地段同品质市场租赁住房租金为参考,向下浮动一定比例确定租金;收入定价法则是依据承租者的住房可支付能力,按照可负担原则进行差异化的租金定价。目前,我国各城市保障性租赁住房租金定价主要是采用市场定价法。《意见》中明确规定:保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。各地也根据自身情况做出相关规定。其中,南京市、上海市和成都市规定低于市场租金的90%,武汉市为85%,深圳市为60%。以市场法定价,虽然可以体现区位价值,提高定价效率(汪洁琼等,2020),但保障性租赁住房租金相对于市场租赁住房租金的优惠力度难以准确把握。一方面,可能会导致保障性租赁住房的租金超出新市民、青年人的住房支付能力,新市民、青年人难以负担;另一方面,也可能导致租金低于成本,投资者无利可图,影响其投资意愿。而要准确把握保障性租赁住房的优惠力度需要考虑两个问题:一是优惠力度的最大值;二是针对不同收入层次的保障对象的具体优惠力度。要解决这两个问题则必须研究保障性租赁住房的成本与不同收入层次被保障群体的住房可支付能力。其中,优惠力度的最大值受保障性租赁住房成本影响,保障性租赁住房成本决定了租金的下限,进而决定了优惠力度的最大值;保障对象住房可支付能力决定了具体的租金优惠力度,住房可支付能力越强,对其租金优惠力度越低。同时,保障性租赁住房租金还应低于市场租金,市场租金决定了保障性租赁住房租金的上限。

综上所述,保障性租赁住房的租金定价应主要考虑被保障群体的住房可支付能力、保障性租赁住房成本和市场租金三个因素,综合采用市场定价法、成本定价法和收入定价法,合理地确定租金水平,才能促进保障性租赁住房持续健康发展,切实完善我国住房保障体系。

三、保障性租赁住房租金定价模型构建

(一) 市场租金测算

本文采用反距离加权插值法(Inverse Distance Weighted)计算保障性租赁住房的市场租金。反距离加权的原理为:先确定一个待插值点,在一定区域内其他样本点对待插值点有一定的影响,且影响程度随距离增加而减小,即距离越近越相似(陈云凡等,2015)。计算公式为:

$$R_1 = \sum_{i=1}^n \lambda_i P_i \quad (1)$$

式中, R_1 为保障性租赁住房的市场租金, P_i 为

保障性租赁住房周边品质相近的第 i 个市场租赁住房的租金, λ_i 为保障性租赁住房周边品质相近的第 i 个市场租赁住房所占的权重。 λ_i 的计算公式如下:

$$\lambda_i = \frac{(d_i)^{-x}}{\sum_{i=1}^n (d_i)^{-x}} \quad (2)$$

式中, d_i 为保障性租赁住房周边市场租赁住房到保障性租赁住房的距离, x 为距离的幂, 一般取 $x=2$ 。

(二) 成本租金测算

鉴于保障性租赁住房土地取得方式与建设方式具有多样性, 不同方式建设的保障性租赁住房成本差异明显。因此, 本文假设保障性租赁住房项目建设方式为新建, 土地取得方式为国有建设用地出让。保障性租赁住房的成本主要包含开发期间成本和运营期间成本两大部分(李秋莲, 2011)。

1. 开发期间成本构成。保障性租赁住房开发期间成本与普通商品房相似, 参考商品房的开发期间成本构成, 结合保障性租赁住房实际情况, 对保障性租赁住房开发期间成本构成进行分析, 如表 1 所示。

表 1 保租房开发期间成本构成表

一级	二级	三级	备注
土地成本	土地费用	土地出让金	根据土地市场网相关土地成交数据确定, 土地性质为租赁住房用地
开发成本	前期工程费	综合报批报建费	根据普通商品房开发费用构成, 一般为建筑安装工程费的 6%
		勘察丈量费	
		规划设计费	
	建筑安装工程费	基础工程费	根据城市工程造价指数确定
		主体结构工程费	
		主体安装工程费	根据实际装修情况确定
		室内装修工程费	
		装饰及环保工程费	
	基础设施费	室外管网工程费	根据普通商品房开发费用构成, 一般为建筑安装工程费的 15%
		园林环境工程费	
期间费用	公共配套设施费		根据普通商品房开发费用构成, 一般为建筑安装工程费的 7%
	开发期间税费		一般为建筑安装工程费的 8%
	其他费用		一般为建筑安装工程费的 3%
	管理费用		根据普通商品房开发费用构成, 管理费用一般为开发成本 3%
	财务费用	贷款利息	根据贷款情况确定

2. 基础租金测算。保障性租赁住房的基础租金就是在运营期限内按照一定的折现率, 考虑保障性租赁住房残值的情况下, 可以回收开发期间成本的月租金。具体的计算公式如下:

$$12R_2 \times \frac{1 - \left(\frac{1+\alpha}{1+\beta}\right)^n}{1 - \frac{1+\alpha}{1+\beta}} = C - \frac{C\gamma}{(1+\beta)^n} \quad (3)$$

式中, R_2 为月基础租金, α 为保障性租赁住房租金年涨幅, β 为折现率, n 为保障性租赁住房的运营年限, γ 为保障性租赁住房残值率, C 为保障性租赁住房开发期间成本。

3. 运营期间成本构成。保障性租赁住房运营期间成本主要包括运营管理费用和税费两部分。其中,

运营管理费用主要包括清洁卫生费、设备维护费、人工费等。税费主要包括增值税、房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和印花税^①。

4. 成本租金测算。将保障性租赁住房运营期间成本转换成租金, 再与基础租金相加就可以得出保障性租赁住房的成本租金。具体计算公式如下:

$$R_3 = R_2 + A + R_3 \left(0.1\% + \frac{1.5\%}{1 + 5\%} \right) + 4\%(R_3 - B_1) + 12\% \times B_1 + \frac{B_2}{12 \times V} \quad (4)$$

式中, R_3 表示保障性租赁住房的成本租金; A 表示运营管理费用; B_1 为增值税, $B_1 = R_3 \times \frac{1.5\%}{1 + 5\%}$; $R_3 \times 0.1\%$ 为印花税; $4\%(R_3 - B_1)$ 为房产税; $12\% \times B_1$ 为城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加三者之和; B_2 为城镇土地使用税; V 表示保障性租赁住房容积率。

(三) 住房可支付能力测算

目前, 国际上对居民租房的可支付能力的评价方法主要有两种: 租金收入比法和剩余收入法(唐琳等, 2019)。与剩余收入法相比, 租金收入比法具有简单、易于理解等优点。同时, 由于剩余收入法中的非住房支出的最低标准难以确定, 导致剩余收入法在国内的应用并不广泛, 国内学者主要还是采用租金收入比法评价居民租房的可支付能力(陈杰和朱旭丰, 2010)。租金收入比法就是通过居民租房消费支出与收入之间的比例关系评价其可支付能力。基于租金收入比法的住房可支付能力测算公式如下:

$$\theta = \frac{I_j \times \Omega_j \times P}{R_1 \times S} \quad (5)$$

式中, θ 为保障对象可负担的租金与保障性租赁住房市场租金比例, I_j 表示不同收入层次的保障对象月可支配收入, Ω_j 表示不同收入层次的保障对象所能接受的租金收入比, P 为共同承租一套保障性租赁住房的人数, S 为承租的保障性租赁住房面积。如果 $\theta < 1$, 则表示该保障对象住房支付能力差, 需要给予一定的帮助, 才能负担得起该套保障性租赁住房, 并且比值越小说明需要帮助就越大; 如果 $\theta \geq 1$, 则表示该保障对象具有住房支付能力, 在不需要任何帮助的情况下可以负担该保障性租赁住房。

(四) 综合确定保障性租赁住房租金

计算得出的市场租金与成本租金会形成一个租金区间, 成本租金与市场租金分别为租金区间的下限与上限, 在该租金区间内进行差异化租金定价, 不同收入层次保障对象的保障性租赁住房租金依据具体的收入确定, 具体的公式如下:

$$R_4 = \begin{cases} \lambda, & \theta \geq \lambda \\ \theta, & \frac{R_3}{R_1} < \theta < \lambda \\ \frac{R_3}{R_1}, & \theta \leq \frac{R_3}{R_1} \end{cases} \quad (6)$$

①保障性租赁住房运营期间成本构成详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

式中, R_d 为承租保障性租赁住房租金与保障性租赁住房市场租金的比例, λ 表示城市所规定的保障性租赁住房租金与同地段同品质市场租金的比例上限。式(6)为分段函数, θ 为变量。第一段表示当保障对象住房支付能力高于市场租金的 λ 时, 其应负担的租金为市场租金的 λ ; 第二段表示当保障对象住房支付能力介于成本租金与市场租金的 λ 之间时, 其应负担的租金与自身住房支付能力相关, 住房支付能力越弱, 享受的租金优惠就越大, 负担的租金就越少; 第三段表示当保障对象住房支付能力低于保障性租赁住房成本租金时, 其应负担的租金就为成本租金。

四、我国保障性租赁住房租金定价的实证分析——以南京市为例

本文以南京市为例, 选取南京某保障性租赁住房项目, 根据其周边市场租赁住房租金, 确定保障性租赁住房的市场租金; 再测算该保障性租赁住房项目的建设期间成本及运营期间成本, 计算得出成本租金; 根据 2022 年南京市不同收入组人均可支配收入, 计算保障性租赁住房保障对象的住房可支付能力; 最后综合市场租金、成本租金与保障对象住房支付能力, 得出差异化的保障性租赁住房租金。

(一) 市场租金测算

先通过百度地图在保障性租赁住房项目周边选取距离较近的市场租赁住房项目, 再通过贝壳等住房租赁平台确定与保障性租赁住房品质相近的市场租赁住房租金, 利用公式(2)计算权重后(见表 2), 通过公式(1)就可以计算得出保障性租赁住房的市场租金为 38.13 元/(平方米·月)。

表 2 南京市某公租房周边市场租赁住房情况

市场租赁住房	租金(元/平方米)	距离(千米)	权重
华润万象公馆	39.05	1.20	0.42
丽都嘉园	38.91	1.40	0.31
地和苑	35.78	1.50	0.27

(二) 成本租金测算

1. 基础租金测算。通过南京市土地市场网查询该保障性租赁住房的土地成交均价为 2806.57 元/平方米, 容积率 ≤ 2.5 。依据《南京市 2022 年一季度建筑、安装、市政工程造价指数》, 基础工程费、主体结构工程费为 2145.45 元/平方米。依据南京市《关于进一步做好新建商品住房装修工作的通知》, 室内装修费取 1500 元/平方米。假设土地成本和开发成本之和的 50% 需要贷款, 贷款期限为 3 年, 贷款利息按 1 至 5 年年利率 4.75% 计算, 得出贷款利息为 635.94 元/平方米。根据表 1 测算得出保障性租赁住房开发期间成本为 9321.75 元/平方米^①。

南京市规定保障性租赁住房租金年涨幅不超过 5%。南京市 2021-2023 年市场租赁住房租金年涨幅

约为 3.5%。因此, 假设保障性租赁住房租金年涨幅为 3.5%。折现率则按照目前 5 年期以上银行贷款利率 4.9% 计算。住宅使用年限一般为 50 年, 残值为总成本的 5% 每年的折旧为 1.9%。由于保障性租赁住房的运营主体主要为社会资本, 其运营时间具有不确定性, 选择 10 年、20 年、30 年、40 年和 50 年共 5 个主要时间点, 利用公式(3)计算保障性租赁住房的基础租金, 依次为 41.06、33.52、28.05、24.05、21.10(元/(平方米·月)), 如表 3 所示。

表 3 不同运营年限下公租房成本租金

运营时间(年)	50	40	30	20	10
基础租金 (元/(平方米·月))	21.10	24.05	28.05	33.52	41.06
运营期间费用 (元/(平方米·月))	3.12	3.31	3.55	3.88	4.33
成本租金 (元/(平方米·月))	24.23	27.36	31.60	37.40	45.39
与市场租金比例	63.55%	71.75%	82.87%	98.09%	119.04%

2. 成本租金测算。根据《南京市普通住宅前期物业服务等级和收费标准》, 按照三级物业服务等级, 高层收费标准 1.6 元/(平方米·月) 确定保障性租赁住房的运营管理费用。按照南京市城镇土地使用税中第 5 类土地等级的税额标准 5 元/平方米计算城镇土地使用税。通过公式(4)可以计算得出不同运营年限下保障性租赁住房的成本租金, 如表 3。

南京市规定保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%。但从表 3 可以看出, 当运营时间为 10 年、20 年时成本租金高于市场租金的 90%。只有当运营年限在 30 年及以上时, 成本租金才低于市场租金的 90%。因此, 为了满足政策要求和实现企业可持续, 企业运营保障性租赁住房的时间应尽量大于 30 年, 且运营时间越久盈利能力越强。

(三) 住房可支付能力测算

根据 2023 年《南京市统计年鉴》, 南京市城镇居民人均可支配收入按照五等份分组, 低收入组为 38379 元、中等偏下收入组为 55208 元、中等收入组为 70687 元、中等偏上收入组为 90837 元、高收入组为 142301 元。其中, 低收入组主要由公租房进行保障, 高收入组可以在市场自由选择住房, 同时保障性租赁住房一般不设收入线限制。因此, 中等偏下收入组、中等收入组和中等偏上收入组这三部分群体为保障性租赁住房的主要保障对象。国内相关学者研究认为, 租金收入比低于 25% 是合理的, 在 25%~30% 之间处于居民可以承受的范围之内, 一旦超过 30% 则表明房租压力过大(张振海和周向红, 2016)。分别计算各个收入组在租金收入比分别为 20%、25%、30% 下的住房可支付能力^②。

考虑到新市民、青年人家庭特征和住房需求的

①保障性租赁住房开发期间成本测算过程详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

②南京市保障性租赁住房保障对象住房可支付能力计算结果详见《价格理论与实践》网站(<http://www.price-world.com.cn/>)附件。

差异性,将保障性租赁住房套型分为公寓型(一人/间)、住宅型(两人/间)和宿舍型(三人/间)三种类型进行分析,三种套型的保障性租赁住房对应不同的租金收入比,对于同一收入人群而言,居住质量越高对应的租金收入比就应该越高。公寓型保障性租赁住房居住质量最高,住宅型保障性租赁住房则次之,宿舍型保障性租赁住房居住质量最低。因此,以租金收入比 30%、25%和 20%分别计算公寓型、住宅型和宿舍型三种套型保障性租赁住房承租户的住房可支付能力。《南京市发展保障性租赁住房实施办法》规定,新建的保障性租赁住房套型建筑面积原则上应当控制在 70 平方米以内,以 30-60 平方米为主。主要选择 30 平方米、40 平方米、50 平方米、60 平方米、70 平方米五种面积对三种套型保障性租赁住房进行分析,通过公式(5)可以得出各收入组保障对象住房可支付能力与不同套型面积的保障性租赁住房市场租金的比例,如表 4 所示。

表 4 各收入组住房可支付能力与保租房市场租金比值				
保租房套型	面积	中等偏下收入组	中等收入组	中等偏上收入组
公寓型 (一人/间)	30 平方米	1.21	1.54	1.99
	40 平方米	0.90	1.16	1.49
住宅型 (两人/间)	50 平方米	1.21	1.54	1.99
	60 平方米	1.01	1.29	1.65
	70 平方米	0.86	1.10	1.42
宿舍型 (三人/间)	60 平方米	1.21	1.54	1.99
	70 平方米	1.03	1.32	1.70

表 4 显示,对于小面积的保障性租赁住房,各收入组保障对象均不需要任何租金减免均可负担,但随着面积增大,承租公寓型和住宅型保障性租赁住房的中等偏下收入组存在租房困难问题,需要一定的租金减免才能够负担,而对于宿舍型保障性租赁住房,各收入组均不存在租房困难。

(四) 综合确定保障性租赁住房租金

综合考虑保障对象的住房可支付能力与保障性租赁住房成本租金,可以发现:当保障性租赁住房运营年限为 30 年时,该保障性租赁住房成本租金为市场租金的 82.87%该租金水平可以满足各收入组对保障性租赁住房各套型各面积的住房需求,且租金与保障对象住房可支付能力存在差距,企业具有一

表 5 各收入组承租保租房租金与市场租金比例				
保租房套型	面积	中等偏下收入组	中等收入组	中等偏上收入组
公寓型 (一人/间)	30 平方米	90%	90%	90%
	40 平方米	90%	90%	90%
住宅型 (两人/间)	50 平方米	90%	90%	90%
	60 平方米	90%	90%	90%
	70 平方米	86%	90%	90%
宿舍型 (三人/间)	60 平方米	90%	90%	90%
	70 平方米	90%	90%	90%

定的盈利空间。综合考虑该保障性租赁住房项目的可负担性与营利性,其运营时间应保持在 30 年以上,租金为该地段同品质市场租金的 82.87%~90%再结合公式(6)可以确定各收入组承租该保障性租赁住房的租金与市场租金比例,如表 5 所示。

表 5 显示:只有中等偏下收入组住房支付能力较差,对于面积稍大的保障性租赁住房需要较高的租金优惠,中等收入组和中等偏上收入组拥有较强的住房支付能力,只享受保障性租赁住房最低程度的租金优惠,即南京市所规定的市场租金的九折。总体而言,南京市居民住房支付能力较好,但对于保障性租赁住房区位、面积等因素较为敏感。在实践中,还是要具体问题具体分析,根据实际情况,科学合理确定保障性租赁住房的租金,实现保障性租赁住房的持续发展,促进全体人民“住有所居”。

五、结论与建议

本文通过市场租金、保障性租赁住房成本和保障对象住房可支付能力三个主要因素综合确定保障性租赁住房的租金价格区间,并形成了差异化的租金定价模式,提高了保障性租赁住房租金定价的科学性与合理性。通过对南京市保障性租赁住房租金定价的实证分析,研究发现:第一,保障性租赁住房成本租金受运营时间影响大,运营时间的延长可以降低保障性租赁住房成本租金,扩大保障范围;第二,对于同一保障性租赁住房项目,不同收入层次保障对象应负担的保障性租赁住房租金除了与自身住房可支付能力相关外,还与保障性租赁住房面积、保障性租赁住房品质相关。基于此,对保障性租赁住房持续健康发展提出以下建议:

1. 鼓励保障性租赁住房投资主体长期运营。保障性租赁住房作为我国住房保障体系的重要一环,是一项长期的住房保障制度,其发展应具有持续性。鼓励投资主体长期运营,不仅可以降低保障性租赁住房的成本租金,扩大保障范围,还能促进我国住房保障体系的发展与完善。政府可以通过制定运营期限协议并给予企业相应的税收减免、无息贷款等支持政策来降低其运营成本,使其获取更多利润,增强其长期运营的意愿。

2. 建立完善的保障性租赁住房成本监管审核制度。保障性租赁住房建设和运营主体主要是社会资本,其成本具有一定的不透明性,保障性租赁住房成本又决定了租金的下限,对保障性租赁住房租金定价影响较大。建立完善的成本监管审核制度,对保障性租赁住房建设运营成本进行监督,并将信息透明化,及时向民众公布,不仅有利于保障民众的知情权,增强其承租意愿,还能有效避免投资企业出现成本作假,骗取补贴等情况,可以提高保障性租赁住房

租金定价的真实性。

3. 准确把握被保障群体的差异化住房需求。保障性租赁住房保障群体广泛,在保障性租赁住房区位、面积、户型等因素上需求的差异较大。对保障性租赁住房保障群体的差异化需求进行深入调查,根据需求的不同,设计多元化的户型,不同户型、品质、面积的保障性租赁住房对不同收入层次的租户实行差异化的租金定价模式,不仅在住房需求上实现供需匹配,还在租金与被保障群体的住房可支付能力之间实现匹配,做到精准保障,促进保障性租赁住房的高质量发展。

参考文献:

[1] 许帅文,汪源,汪夏明,万亚辉.新市民租房需求影响因素研究[J].建筑经济,2020(03):104-108.
[2] 张文兵,王凯,李茜,陈思.落脚城市:面向新就业青年的保障性租赁住房供给研究[J].价格理论与实践,2023(10):32-37.
[3] 常鹏翔.走向住房租赁新市场的长租房及其私法保障[J].学海,2022(04):20-29.
[4] 张辉.保障性租赁住房政策对青年新市民群体的影响[J].人民论坛,2021(26):83-86.
[5] 倪虹.以发展保障性租赁住房为突破口 破解大城市住房突出问题[J].行政管理改革,2021(09):44-49.
[6] 况伟大.中国保障性租赁住房政策含义及其影响[J].人民论坛,2021(26):78-82.
[7] 马秀莲.保障性租赁住房:一个中间租赁的国际比较视角[J].行政管理改革,2022(07):

35-44.

[8] 李奇会,周伟忠,孙莉.保障性租赁住房建设面临的挑战及对策研究[J].建筑经济,2021(12):13-19.
[9] 李敏,饶丹,杨斯淇,沈苏燕.保障性租赁住房政策的量化评价研究[J].城市问题,2022(09):65-75.
[10] 任荣荣,贺志浩.保障性租赁住房发展思路:基于对新市民住房需求特点的研究[J].价格理论与实践,2022(11):37-42.
[11] 赵亮,张军玲.我国保障性租赁住房发展研究——以深圳为例[J].建筑经济,2023,44(03):5-10.
[12] 张文兵,王培洪,李茜,王瑶.基于居住平衡视角的保障性租赁住房建设策略研究[J].建筑经济,2023,44(12):18-23.
[13] 林少锋,李克清,杨翔.优化保障性租赁住房财税政策研究[J].预算管理与会计,2023(06):47-50.
[14] 张慎娟,石志高,龙良初,成小敏,季星成.工业城市保障性租赁住房需求及策略——以柳州为例[J].桂林理工大学学报,2023,43(04):617-623.
[15] 汪洁琼,邢福生,张骁.基于组合定价思路的公租房租金确定研究——以深圳市为例[J].建筑经济,2020(12):83-89.
[16] 陈云凡,陈成文,倪家栖.基于反向距离加权法的公租房的租金定价模型及实证[J].经济地理,2015(07):87-92.
[17] 李秋莲.租赁式保障性住房运营模式选择[J].求索,2011(06):95-96.
[18] 唐琳,冯长春,肖亮,郭永沛,韩伟.北京市居民租赁住房可支付能力及空间分异研究[J].人文地理,2019,34(03):91-98.
[19] 陈杰,朱旭丰.住房负担能力测度方法研究综述[J].城市问题,2010(02):91-96.
[20] 张振海,周向红.我国房屋租赁市场与租金泡沫研究——基于35个大中城市面板数据的实证分析[J].价格理论与实践,2016(12):77-81.

(作者单位:南京工业大学经济与管理学院)

Research on Rent Pricing of Affordable Rental Housing in China

——Calculation of rent pricing Data for affordable rental housing in Nanjing City
QU Fuqiang and CHENG Junwen

Abstract: The reasonable determination of rental prices is crucial for the sustainable development of affordable rental housing and plays an important role in improving China's housing security system. This article constructs a rental pricing model for affordable rental housing based on three main factors: market rent, cost of affordable rental housing, and affordability of securitized people. An empirical analysis is conducted using Nanjing as an example. The findings reveal that the cost and rent of affordable rental housing are greatly affected by operating time, and the extension of the operation time can reduce the cost rent of affordable rental housing and expand the scope of protection; For the same affordable rental housing project, the rental of affordable rental housing that different income levels of beneficiaries should bear is not only related to their own housing affordability, but also to the area and quality of affordable rental housing. Based on this, relevant departments should formulate supportive policies to encourage long-term operation of investment entities in affordable rental housing; Establish a sound cost supervision and review system for affordable rental housing, and improve the authenticity of rental pricing for affordable rental housing; Accurately grasp the differentiated housing needs of the protected population and achieve supply-demand matching.

Keywords: affordable rental housing; rent; market rent; cost rent; housing affordability

(郭雪飞英文翻译)

Implement Innovation-driven Development Accelerate the Development of New Quality Productivity

——Analysis on the practical exploration of the construction of the Chengdu-Chongqing western science city
GUO Xuefei and ZHENG Yuepeng

Abstract: Scientific and technological innovation is a endogenous driving force for the development of new productive forces and an important part of Chinese path to modernization. Taking Chengdu-Chongqing Western Science City as an example, this paper analyzes the enabling effect of scientific and technological innovation on the formation and development of new quality productivity. This is of great significance for accelerating the formation of new quality productivity and promoting high-quality economic development. Chengdu-Chongqing Western Science City is the core bearing area of Chengdu-Chongqing Comprehensive Science Center, and it is also the main carrier of building a national science and technology innovation center. With the rapid advancement of the collaborative construction of Chengdu-Chongqing Western Science City, the advantages of agglomeration resources in terms of talent aggregation, R&D investment, achievement transformation and data elements are becoming more and more obvious. At the same time, the role of science and technology innovation center in Chengdu-Chongqing double-city economic circle is prominent, which helps to promote the formation and development of new quality productivity. Based on this, we should accelerate the construction of new information infrastructure, accelerate the formation of innovative talents gathering highlands, and accelerate the cultivation of national comprehensive scientific centers..

Keywords: science and technology innovation; new quality productivity; western science city