

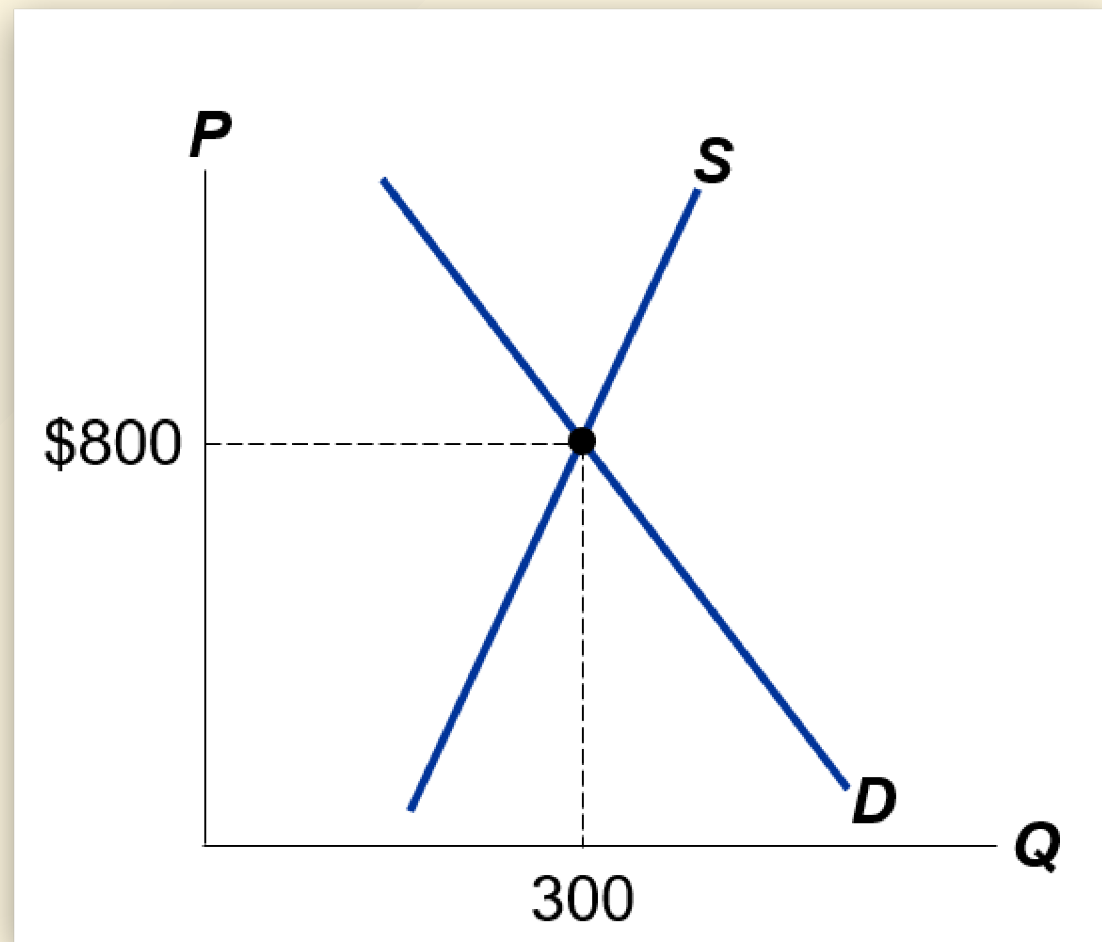
价格管制

- 政府对商品或服务价格的干预（政策或法律强行规定）
- 一般分为有两种：
 - 价格上限：若上限有效，则价格上限一定低于均衡价格；
 - 价格下限：若下限有效，价格下限一定高于均衡价格。

价格上限

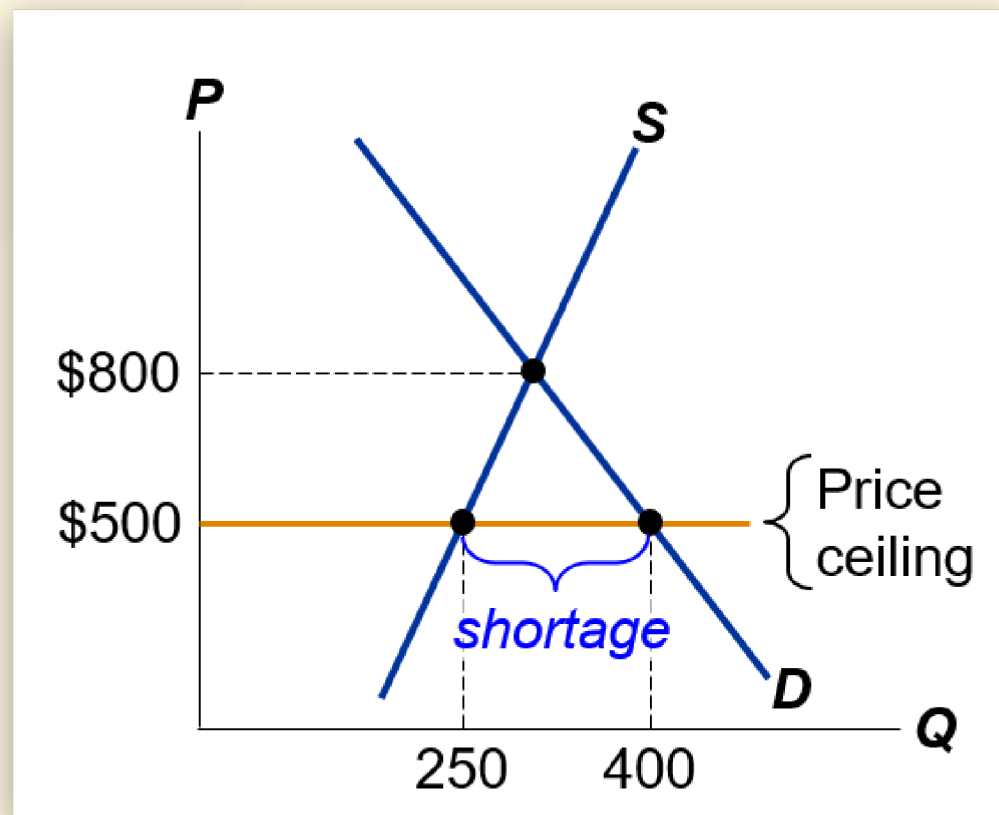
供需图分析

- 和没有价管的均衡比较
- 以租金管制为例



短期

- 在管制价格下
 - $Q^d \uparrow$
 - $Q^s \downarrow$
 - $Q^d > Q^s$
 - 市场不出清
 - 出现**短缺**
 - 有人想租房，但是租不到
 - 之前可以租到房屋的人现在可能租不到房了



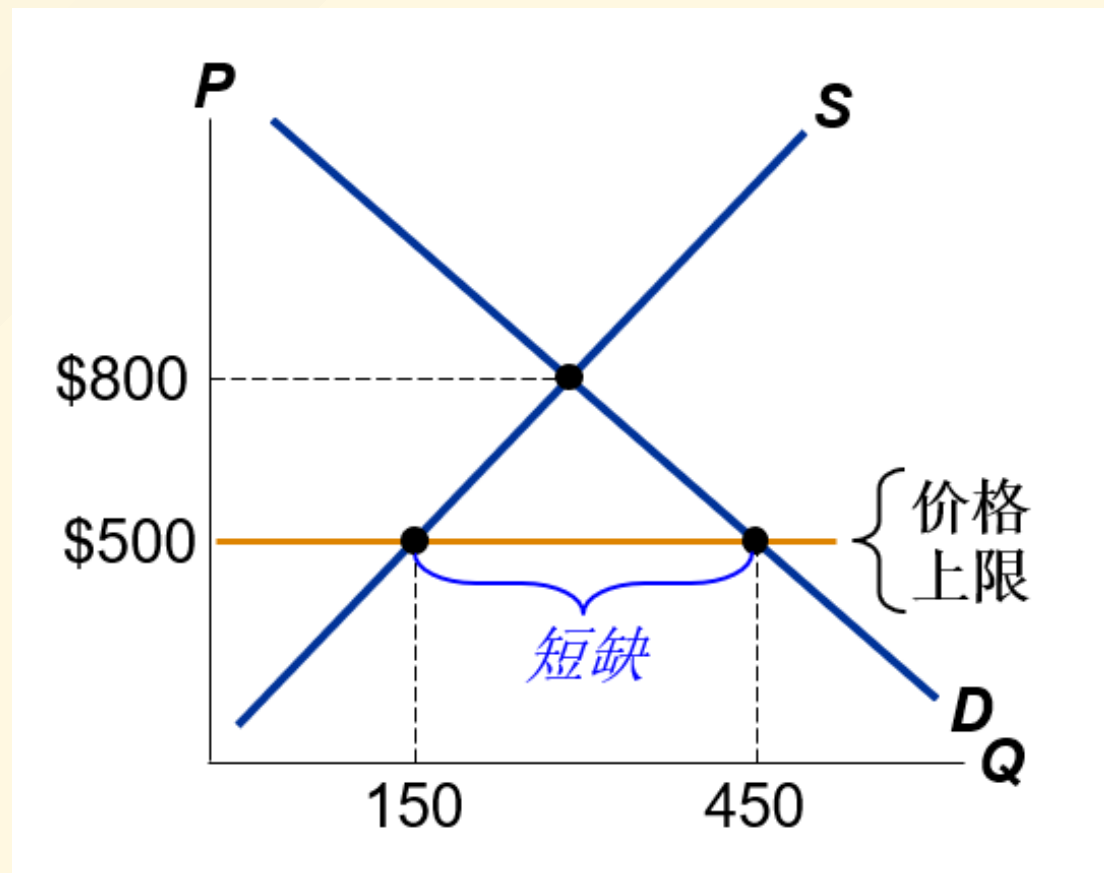
- 评价

- 房东整体境况变差
- 不确定租客整体是否获益

“即使我们不考虑房东的境况—很显然，在租金管制后，他们的境况变差了—仅考虑是否对租客有帮助，我们并不能得出租金管制能够使租客整体获益的结论。”

长期

- 需求和供给会更富有弹性 —— 短缺恶化
-
- 供需变化 —— 短缺进一步恶化
 - 人口增长
 - 新房建设受到抑制
 - 租金管制---供给方预期回报降低---投资减少---新房建设受到抑制



供需图之外

- 在房租管制下，人们的行为选择会发生什么变化？
- 思考：如果你是房东并决定继续出租房屋，你会如何做？会乖乖的将原本能租1000元的房子改为800元出租吗？

房屋质量下降（包括物理质量和服务质量）

- 贫民窟的恶房东
- “For example, rent control laws give rise to **slumlords**, the term denoting shady and cruel landlords of low-income apartment units.
- In a normal market, a merchant who habitually treated his customers with rudeness, and refused to live up to his contractual obligations, would soon go out of business.
- But under rent control, landlords are under **far less competitive pressure** to please their customers. Even if the tenant in unit 3-A has had enough and leaves, the landlord knows there is a long line of potential tenants eager to move in.”

房东行为的另一种可能变化：

- 按500元/月的“政府指导价”出租房屋，但是要收钱3600元的“**签约费**”，才会跟租客签合同。在自由市场上，如果租客愿意出800/月租房子，那么也会愿意接受这签约费，因为将签约费平摊，每月还是800元。（间接回到了价格的竞争准则）
- 总之，房东会想办法赚回被政府剥夺的收入。
- 一个房东能想出来收签约费来回收被政府管制减少的收入，那么其他房东也会想到，于是所有卖方都这样做，所以租客也只能接受这个价，就和政府没有价格管制之前的市场价格是一样的。

例：

- 纽约租金管制
 - 产生了“钥匙金”这样一个费用，即买房子钥匙的钱，其本质和“签约费”是一样的。
 - 出现过租客高价购买房屋里破椅子的事情。
- 香港租金管制
 - 产生了“鞋金”这样一个费用，意思是房东为了找到租客，走了很多路，把鞋子都磨破了，所以租客要出钱给房东买个新鞋。

- 《北京开发商涨价怪招：毛坯房变精装修单价涨1万》，北京晚报，2013.5.24
 - 北京对高档商品房有一个“限高价”的措施，即严控预售证使新开楼盘涨价难度上升；相当于价格管制。
 - “不少开发商通过增加精装修来“曲线”涨价，成为限价时代规避政策调控的新手段”。文中列举了三个招数：
 - 招数1：毛坯房忽变精装修
 - 招数2：突击提高精装修标准
 - 招数3：买房必须签装修合同
 - 总之，开发商想各种办法收回被政府管制的收入。

最高限价下，竞争准则会发生变化

- 间接回到价格竞争（本质仍是价格决定“胜负”）
 - 签约费（hypothetical）
 - 纽约“钥匙金”
 - 香港“鞋金”
 - 黄牛

最高限价下，竞争准则会发生变化

- 非价格竞争准则
 - 排队
 - 摇号
 - 依据卖方（房东）的偏好
 - 配给制

为什么竞争准则会发生变化？

- 竞争角度
 - 稀缺 ---> 竞争
 - 价格管制只是压制了直接使用市价竞争这种方式
 - 但是竞争准则多种多样，只要商品的稀缺性这个局限条件没有改变，竞争就会存在。

为什么竞争准则会发生变化？

- 产权角度
 - 产权包括：（所有权），收入权，转让权，使用权。
 - 其中**使用权和转让权**都是为了协助**收入权**的成立才需要有的，因为只有当物品能被自由的使用和转让，物品的收入才能完整的获得。
 - 对卖方收入权的侵犯（本来房租可以是800元/月，政府却不让收这么多）
 -

- 产权角度

- 被管制掉的收入称为**无主收入**或**无主租值**
 - 限价价格管制中，卖方产权的部分收入权被政府的价格管制侵犯，但政府只是规定卖方不能用从前的方式来收取那部分收入（价格），但并没有说明那部分收入归谁所有（无主收入）。
- 从本质上说，价格被管制在市场价格之下，人们所竞争的**不是物品本身**，而是那部分因政府管制而变成**没有明确物主的收入（无主收入）**。

- 产权角度

- 在自私的假设下，能以最小成本，最大程度的把**无主收入**抢到手的竞争准则就会被采用
 - 绕道回价格竞争为首选--减少租值消散；
 - 不一定是一种竞争方式。
 - 采用这些方式所带来的成本属于交易费用。
- 【租值消散】

例：美国油价管制

- 20世纪70年代石油危机时期，美国政府推行了油价管制，试图通过压制石油价格来抑制通货膨胀。
- 在油价管制时期，
 - 汽车加油时需要排大队（市价竞争变为排队竞争，买方付的价钱等于管制的价格+时间成本）。
 - 加油站应对措施：加油兼加润滑剂的汽车可以优先加油，相当于加油站以较高润滑剂的价格收回被管制的汽油的收入。

例：香港租管的两个夸张现象

现象一：分租

- 在租管下，大房东、二房东、三房东等出现，以致约50平方米的住宅单位，平均住着4.32户人家，而户数最密集的单位达22户。
- 整个单位的总租金比管制着的高出不少，虽然这总值还是低于没有管制的市值。租管的租值消散因而下降了。

现象二：天台木屋的僭建（违建）

- 在租管下，不少外人跑到屋顶去僭建木屋，密密麻麻——不是说笑，天台有小巷街道，住所之外有小食店及小商店。
- 理由也简单。在租管下业主懒得管天台使用的秩序，认为整座楼房倒塌下来更好，因为可以重建而收政府不能多管的新租金。
- 天台之下的租客呢？他们收取天台僭建者的水费、电费等，因为这些供应要通过他们。天台的水、电费当然高于市价，常有吵闹，但因为屋顶的僭建客不能没有水、电，天台僭用的租值的一部分要分给下面的租客。总租值的消散是减少了。

供需图分析的逻辑问题

- 忽视“上有政策，下有对策”
- 供给量与需求量是意图之物，他们是否相等观察不到，也就无从验证；所谓“短缺”就不是事实。（待商榷）
 - 现实中可以观察到的变量：购买量与销售量，并且购买量永远等于销售量，都是成交量。
- 张五常《经济解释》：“**价格管制（最高价管）的经济分析重心，并不是传统经济学分析是否有短缺，而是人们要采用什么样的竞争方式。**”

最高现价评价——经济角度

- 管制的目标很难实现——“上有政策，下有对策”
 - 抑制供应
 - 平均质量下降
 - 竞争准则变化
- 增加社会成本

企业也有最高限价的行为

- 饥饿营销
 - 排队
 - 黄牛
 - 被黄牛赚取的租值以及企业减少的收益，可以视为企业的广告费用。

例子

- 美国利率管制——“Q条例”
- 央行放松贷款利率管制有影响吗？
- 委内瑞拉物价管制和汇率管制

香港 亿万富翁体验住笼屋 扫大街体验底层穷人生活

穷富翁大作战 田北辰