



从微观经济学角度对经济适用房政策的分析

2011-08-09 11:34:43

朱亚楠

(西南财经大学统计学院, 四川 成都 611130)

摘要: 经济适用房是我国在房改过程中为适应新的经济形势、有政府推出的新型房产种类, 是适应中低收入家庭承受能力、具有保障性的商品住房。本文将从微观经济学角度探讨经适房的推出对中低收入家庭的效用, 社会福利, 并对相关微观主体的行为进行分析。

关键词: 经济适用房 效用 社会福利 委托代理

1998下半年开始, 我国城镇停止住房实物分配, 实行住房分配货币化。从此我国建立起由商品房, 经济适用房和廉租房三个不同层次的住房体系。经济适用房是为了照顾那些根据市场价格买不起房的中低收入居民, 以实现居者有其屋, 增进社会福利。但是在具体实施的过程中, 则存在很多问题, 例如市场并没有有效地进行分割, 使真正的缺房的中低收入者并没有享受到补贴, 并且由于政府, 开发商, 消费者之间信息的不对称, 则使道德风险, 逆向选择, 寻租现象普遍存在, 以致社会福利遭到损害, 社会资源没达到最优配置。

一、通过微观效用理论分析对经适房政策对社会福利的影响

用模型分析经济适用房货币补贴政策对社会福利的影响分析

模型假设:

- (一) 市场能够有效将高收入者和中低收入者进行分割。
- (二) 消费者的效用函数是Cobb-Douglas函数, $\alpha+\beta=1$ 。
- (三) 无交易成本, 消费者是价格的接受者。
- (四) 消费者的行为满足效用最大化假设。

设: 有n个消费者, 其中有个高收入者, 则低收入者为 $(1-n)$ 个, X_1, X_2 分别表示高收入者和低收入者对房地产商品的消费量, Y_1, Y_2 分别表示高, 低收入者对其他商品消费的货币总量, p 表示高, 低收入者房产商品的价格。 W_1, W_2 分别表示高、低收入的预算约束, 消费者的效用函数为 $U(X, Y)$ 其中。政府通过转移支付, 从高收入者那里征税 T , 转移给低收入者。

没有政府干预时:

对于高收入者: $\text{Max: } U(X, Y) =$

$$\text{s. t. : } PX_1 + Y_1 \leq W_1$$

求解可得: $X_1 = Y_1 =$, 对于低收入者, 同理可求 $X_2 = Y_2 =$ 则社会对房产商品总需求量和和其他商品总货币量为: $= + * (1-n)$, $= + * (1-n)$ 存在政府干预时:

对于高收入者: $\text{Max: } U(X, Y) =$

$$\text{s. t. : } P_1X_1 + Y_1 \leq W_1 - T$$

求解可得: $X_1 = Y_1 =$

对于低收入者: $\text{Max: } U(X, Y) =$

$$\text{s. t. : } P_1X_2 + Y_2 \leq W_1 + T$$

求解可得: $X_2 = Y_2 =$ 则社会对住房商品需求量和和其他商品的货币需求量: $= + (1-n)$, $= (1-n) + n$ 。

通过对比上述的结果可知, 对于高收入者税后房产产品消费量和用于其他产品的货币量都少于税前, 所以其福利损失, 对于低收入者房产产品消费量和用于其他产品的货币量都多于税后, 所以增进了福利。但是对于整个社会来说, 福利没有改变。通过损失高收入者的福利, 来增进低收入者的福利, 虽然提高了社会公平但是不符合帕累托改进的原则。并且货币补贴政策无形当中对推动普通商品房的市场价格。

二、通过政府与开发商之间的委托代理关系分析

在此理论模型中, 政府属于委托人, 处于信息劣势方, 开发商是代理人, 是信息优势方。在这个过

程中，信息在政府和开发商之间是非对称的。政府无法观察到实际的建造成本和销售对象等。政府的目标是通过收入的再分配，解决中低收入者住房问题，增进社会福利，而开发商的目标是追求利润最大化。两者的目标不同，信息非对称造成了信息经济学中的委托代理问题。

模型假设：

- (一) 政府对开发商只有两种：有效监管和监管缺位
- (二) 开发商只有两种行为：按照规定进行开发和未按规定（存在虚报成本，销售对象不符合规定等现象）。
- (三) 不考虑税收。
- (四) 开发商的建造成本与是否按照规定执行无关。

设：在按照规定时，开发商，不按规定时，开发商的收益为 π_1 。成本为 C_1 （包括隐性成本和显性成本），当监管有效时，对开发商不按规定开发的惩罚为 C_2 ，政府实行有效监管的概率为 α ，则监管缺位的概率为 $1-\alpha$ 。

分析过程：通过分析可得，在开发商按照规定执行时，无论政府监管是否有效开发商将获得获得的利润，当开发商不按照规定执行时，在政府有效监管的条件下，开发商可以获得的利润，政府监管缺位时可得利润。所以开发商在按照规定时的期望利润为 E_1 ，不按规定时期望利润为 E_2 。如果想要开发商按照规定建造经适房并将其销售给符合条件的中低收入者，则必须满足 $E_1 > E_2$ ，即，化简可得 $\alpha > \frac{C_2}{C_2 + C_1}$ 。

结论：通过上述结果可以看出，政府可以通过加大监管力度（ α 值增大）或是加大对开发商不按规定执行的惩罚，来规范开发商的行为，减少逆向选择（指高收入者购买经济适用房）和道德风险（指开发商虚报成本，房屋质量标准，规格不符合规定等现象）。

参考文献：

- [1]. 沃尔特·尼科尔森. 微光经济理论——基本原理与拓展. 北京：北京大学出版社, 2008.
- [2]. 尹艳海. 从经济学角度看“经济适用房货币补贴政策”. 经济与管理, 2004. 4.
- [3] 经济适用房管理办法. 2007.

作者简介：朱亚楠（1988-）女，汉族，黑龙江安达人，就读于西南财经大学统计学院，研究方向：金融统计。

（备注：以出刊内容为准）

[设为首页](#) | [加入收藏](#) | [关于本站](#) | [版权声明](#) | [诚聘英才](#) | [联系方式](#) | [友情链接](#) | [我要统计](#)

主管：中国人民银行昆明中心支行 版权所有：《时代金融》杂志社

网络实名：时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址：昆明市正义路69号

电子邮箱：yunsj_r@126.com 电话：010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证：京ICP备案中 组织机构代码：79718261-3