

doi:10.3969/j.issn.1672-626x.2023.03.004

基于三方演化博弈的住房租赁市场低端 锁定形成机理与提升策略

刘会洪,钱逸伦

(湖南工业大学 经济与贸易学院,湖南 株洲 417000)

摘要:运用演化博弈模型分析政府、出租人、承租人的三方博弈,可得到两种渐进稳定策略均衡,分别对应住房租赁市场的低端锁定状态与高端理想状态。两种不同演化结果主要受出租人与承租人在监管下分别获得的额外收益及监管收益对监管意愿的影响,以及承租人支付高租金的概率等因素的影响。现实中监管收益小不足以激励提供有效的监管,以及租赁效用低不足以支撑承租人支付高租金等因素,是租赁市场陷入低端锁定的关键原因。要达到高端理想状态,可行的路径有两条:一是提高政府监管意愿,实施持续监管,且监管下出租人、承租人提供高品质住房与支付高租金可以获得更高收益;二是着重提高承租人支付高租金的意愿,这需要住房租赁这一方式可以满足承租人更高的居住效用。因此,政策重心应放在提高政府监管意愿、提升承租人的租赁效用以及鼓励出租人提供高品质租赁住房上。

关键词:住房租赁;低端锁定;演化博弈

中图分类号:F299.23;F224.32

文献标志码:A

文章编号:1672-626X(2023)03-0033-08

一、引言与文献综述

近年来,国家层面已将发展住房租赁市场作为构建房地产市场健康发展的长效机制,是解决房地产市场泡沫膨胀、中低收入家庭住房困难的重要举措。党的二十大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”,为未来住房制度改革指明了方向,表明中央将继续发力完善住房供应端制度政策,并大力推动住房租赁市场发展。然而长期以来,住房租赁市场发展不规范,租赁权益得不到保护,已经形成租赁需求与供给双低发展的路径锁定。中国社科院国家未来城市实验室2021年发布的《房地产蓝皮书:中国房地产发展报告NO.18(2021)》指出,长期以来我国租房和购房发展不均衡,导致目前住房租赁市场成为短板,租赁住房品质不高、有效供给不足、租赁关系不稳定、租房居住痛点多。同时,住房租赁收益率低,平均不到2%,缺乏低利率的长期贷款,人们长期租赁意愿不高。据中国房地产估价师与房地产经纪学会2020年对北京、上海、深圳、广州、天津、重庆6个城市的调查显示,租赁住房的建筑面积平均为60.2平方米。因此,住房租赁的舒适性远不如住房购置,住房租赁成为人们短

收稿日期:2022-10-11

基金项目:湖南省社科联项目(XSP20YBC041)

作者简介:刘会洪(1974-),男,湖南新化人,湖南工业大学经济与贸易学院副教授,经济学博士,研究方向为房地产经济;钱逸伦(1996-),男,江苏南通人,湖南工业大学经济与贸易学院硕士研究生,研究方向为项目成本管理与控制。

期且无奈的居住选择;住房租赁市场长期处于低层次发展状态,难以满足较高层次的居住需求;近年来发展迅速的长租公寓企业也未走上良性发展之路,基本处于亏损经营状态,缺乏稳定持续的盈利渠道。

学术界普遍认为我国住房租赁市场发展滞后,问题很多^[1-3]。我国住房租赁市场发展同时受到经济、社会和文化等多种因素的影响^[4],尤其受到制度性因素的制约,存在租赁市场法律体系不健全、监管缺位^[5]、对承租人缺乏保护^[6]等问题,市场的自发性也造成了住房租赁交易不规范^[7]。

学者们运用博弈理论分析住房租赁市场,对住房租赁市场的相关主体进行两两博弈或三方博弈分析。有的学者通过演化博弈模型分析租赁市场各参与主体的策略选择发现,平台强力监管所带来的高失信成本,使出租人与承租人都具有较高的守信概率^[8];政府监管与承租人投诉可以有效抑制出租人的机会主义行为,但监管成本与参与成本分别是影响政府监管与承租人投诉的关键因素^[9]。有的学者运用演化博弈模型分析住房租赁市场存在的问题及原因发现,财政分权下的央地博弈中,地方政府供给租赁用地的意愿明显低于中央政府的期望,使得租购并举政策更多停留在文件中^[10];出租人不愿意提供高品质租赁住房以及不及时维修房子,原因在于回报率太低^[11]。为此,政府应提高监管意愿,可从财政分担、绩效考核等入手激励地方政府加强对住房的租赁监管^[12],或是提高监管强度,加大对监管不作为的惩处力度^[13],同时加大对住房租赁企业的惩罚力度和增加对低质量住房维修改造的补贴,减少消费者选择租赁住房的成本或增加其选择高质量住房的收益均有利于提高租赁住房的质量^[14]。

综上所述,学者们普遍认为当前住房租赁市场发展落后的根源在于政府监管不足、对租赁双方的权益保护缺失。在博弈分析中,着重于探讨政府监管对住房租赁市场及经济主体策略行为的影响,但在各主体的策略选择中,较少考虑出租人对住房品质的选择,以及承租人是否愿意支付高租金的策略行为。本文认为,要提升住房租赁市场的发展层次,出租人提供高品质住房与承租人愿意支付高租金是能形成正反馈效应的,而当前出租人提供低品质住房与承租人支付低租金行为互为反馈导致了租赁市场的低端锁定效应。因此,本文将构建一个包含政府监管与否、出租人提供高品质住房与否、承租人愿意支付高租金与否的三方演化博弈模型,剖析住房租赁市场低端锁定的形成机理。

本文结构安排如下:第二部分构建一个政府、出租人、承租人的三方演化博弈模型,分析演化博弈策略均衡;第三部分进行仿真分析,分别对低端锁定与高端理想两种演化均衡状态进行仿真模拟;第四部分是结论及建议。本文的边际贡献在于,目前学术界多从加强监管的角度提出建议,在实践中政府主要是发展长租公寓等来提升住房租赁市场层次,而本文创新性地提出既要加强监管,提高监管收益,更要提升承租人的租赁效应,以需求层面为突破点提升住房租赁市场的层次。

二、三方演化博弈模型构建

在租赁市场中,政府提供制度与正式规则,租赁企业与出租人通过市场供给租赁住房,承租人作为需求者,三方共同构成了租赁市场的参与主体。从演化的第一种机制来看,各参与主体通过改变对方的收益来影响对方的演化路径。政府供给制度的不足,造成租赁双方收益较小,导致需求结构与供给结构低端化,并形成正反馈效应;供需低端化与市场失序,反过来也使得政府收益很小,无法如住房购置市场一样获取巨额的税费与城市建设收益,因而没有足够的激励去提供完善的制度与监管。从演化的第二种机制来看,改变参与主体的学习规则来影响对方的演化路径。制度供给的不足与权益的残缺,以及租赁供给的低端化,使得承租人形成了租房不如买房,租房是买不起房的无奈选择等认知,进而演化出买房才是改善住房条件首要选择的认知规则;同样,对于出租人来说,需求的低端化与制度供给的不足,形成了租赁住房高质低价、低质低价、高品质住房投资收益不如低品质住房的市场认知,进而形成了租赁住房面积小、品质低、配套差的

投资理念;对于政府来说,租赁市场的无序与辅助性地位,使得政府形成了租赁市场只是住房市场的低级形态,只是人们提高住房条件过程中暂时性选择的政策认知,进而形成重购轻租的制度供给与市场监管的政策导向。政府、出租人与承租人三方的收益与学习规则相互影响,改变着对方的演化路径,最终形成了租赁市场的低端锁定局面。

在政府、出租人、承租人三方博弈中,政府提供租赁市场的制度供给并进行监管,出租人提供住房出租,承租人租赁住房。政府的行为选择是实施监管(概率为 x)或不实施监管(概率为 $1-x$),如果实施监管,则可以在租赁市场获得净收益 J ,监管净收益为政府提供监管所获得的税收减去监管成本,其中税收与租金成正比,监管成本与租金无关。因此,高租金状态下监管净收益为 $J_1=T_1-C$,低租金状态下监管净收益为 $J_2=T_2-C$,其中 T_1 、 T_2 分别为高租金与低租金状态下的比例税税收, C 为监管成本,因此有 $J_1>J_2$ 。由于低租金状态下政府收税较少,但是监管成本与高租金状态下基本一致,所以这里假设 $J_1>0$, $J_2<0$,即在高租金时监管净收益为正,而在低租金状态下监管净收益为负。如果不实施监管,则收益为 0 。

出租人的行为选择是提供高品质租赁住房(概率为 y)或提供低品质租赁住房(概率为 $1-y$), R_0 表示不监管下提供低品质租赁住房所获取的租金, R_1 表示不监管下出租人获得高租金与获得低租金的差额, R_2 表示出租人在提供高品质租赁住房时,政府提供监管而使出租人所减少的住房装修折旧及租赁住房内设施受损等意外损失, R_3 表示出租人在提供低品质租赁住房时,政府提供监管而使出租人所减少的住房装修折旧及租赁住房内设施受损等意外损失,由于高品质租赁住房相较于低品质租赁住房,通常拥有更好的装修及更贵重的设施,所以一般有 $R_2\geq R_3$ 。 C_0 表示出租人提供低品质租赁住房的成本, C_1 表示与提供低品质租赁住房相比,出租人提供高品质租赁住房额外付出的成本,一般有 $R_1\geq C_1$,同时,出租人要承担政府收取的比例税税收 T_1 (高租金状态下)与 T_2 (低租金状态下),并且,在监管的情况下,出租人提供高品质住房的收益应大于提供低品质住房的收益,因此有 $R_2-R_3-C_1>0$ 。

承租人的行为选择是支付高租金(概率为 z)或支付低租金(概率为 $1-z$),所以其成本为 R_0 (低租金)或 R_0+R_1 (高租金),得到的收益有,从低品质住房租赁中获得的基本收益 P_0 、从高品质住房租赁中所增加的收益 P_1 ,以及政府提供监管时,减小了高租金承租人的意外损失 P_2 和减小了低租金承租人的意外损失 P_3 ,一般有 $P_2\geq P_3$ 。

(一)参与人的期望收益

1. 政府的平均期望收益

根据表1的数据,可计算出政府提供监管的期望收益 $U_{11}=zJ_1+(1-z)J_2$,政府不实施监管的期望收益 $U_{12}=0$,因此政府的平均期望收益为:

$$U_1 = xU_{11} + (1-x)U_{12} = xzJ_1 + x(1-z)J_2 \quad (1)$$

2. 出租人的平均期望收益

出租人提供高品质住房的期望收益 $U_{21}=-xzT_1+xzT_2+xR_2+zR_1-xT_2+R_0-C_0-C_1$,出租人提供低品质住房的期望收益 $U_{22}=-xzT_1+xzT_2+xR_3+zR_1-xT_2+R_0-C_0$,出租人的平均期望收益为:

$$U_2 = yU_{21} + (1-y)U_{22} = xyR_2 - xyR_3 - xzT_1 + xzT_2 + xR_3 + zR_1 - xT_2 + R_0 - C_0 - yC_1 \quad (2)$$

3. 承租人的平均期望收益

承租人支付高租金的期望收益 $U_{31}=xP_2+yP_1+P_0-R_0-R_1$,承租人支付低租金的期望收益 $U_{32}=xP_3+yP_1+P_0-R_0$,承租人的平均期望收益为:

$$U_3 = zU_{31} + (1-z)U_{32} = z(xP_2 - R_1) + (1-z)xP_3 + yP_1 + P_0 - R_0 \quad (3)$$

从式(1)可以看出,政府的平均期望收益与税收、承租人支付高租金的概率等成正比,与监管成本成反

表1 政府、出租人、承租人三方博弈的收益矩阵

博弈参与者			承租人	
			高租金(z)	低租金($1-z$)
政府	监管(x)	出租人	J_1 $R_0+R_1+R_2-C_0-C_1-T_1$ $P_0+P_1+P_2-R_0-R_1$	J_2 $R_0+R_2-C_0-C_1-T_2$ $P_0+P_1+P_3-R_0$
		出租人	J_1 $R_0+R_1+R_3-C_0-T_1$ $P_0+P_2-R_0-R_1$	J_2 $R_0+R_3-C_0-T_2$ $P_0+P_3-R_0$
	不监管($1-x$)	出租人	0 $R_0+R_1-C_0-C_1$ $P_0+P_1-R_0-R_1$	0 $R_0-C_0-C_1$ $P_0+P_1-R_0$
		出租人	0 $R_0+R_1-C_0$ $P_0-R_0-R_1$	0 R_0-C_0 P_0-R_0

比。从式(2)可以看出,出租人平均期望收益与房租、政府监管所减小的损失、监管的概率、承租人支付高租金的概率等成正比,而与税收、经营成本(C_0 、 C_1)、出租人提供高品质住房的概率成反比。从式(3)可以看出,承租人的平均期望收益与承租人租房所获得的效用、政府监管所减小的损失、政府监管概率、出租人提供高品质住房的概率等成正比,与房租、承租人支付高租金的概率成反比。以上分析可以得出,政府、出租人、承租人所获得的收益均受对方策略选择的影响。下面分析三方博弈的动态演化过程,考察是否存在稳定的均衡策略。

(二)三方博弈复制动态方程

政府选择实施监管的复制动态方程为:

$$F(x) = dx/dt = x(U_{11} - U_1) = x(1-x)(U_{11} - U_{12})$$

将 U_{11} 、 U_{12} 代入复制动态方程,可以得到:

$$F(x) = x(1-x)(zJ_1 + (1-z)J_2) \quad (4)$$

出租人选择提供高品质住房的复制动态方程为:

$$F(y) = dy/dt = y(U_{21} - U_2) = y(1-y)(U_{21} - U_{22})$$

将 U_{21} 、 U_{22} 代入复制动态方程,可以得到:

$$F(y) = y(1-y)(xR_2 - xR_3 - C_1) \quad (5)$$

出租人选择支付高租金的复制动态方程为:

$$F(z) = dz/dt = z(U_{31} - U_3) = z(1-z)(U_{31} - U_{32})$$

将 U_{31} 、 U_{32} 代入复制动态方程,可以得到:

$$F(z) = z(1-z)(xP_2 - xP_3 - R_1) \quad (6)$$

(三)三方博弈稳定点分析

政府、出租人、承租人三方演化博弈分析,可以用式(4)~(6)三个微分方程来描述。不过,这三个方程描述的是一个动态的过程,其多次博弈的最终趋势难以确定,需要通过Hirshleife概念求解该演化博弈的均衡点,该博弈的雅克比矩阵为:

$$H = \begin{vmatrix} (1-2x)[zJ_1 + (1-z)J_2] & 0 & 0 \\ (y-y^2)(R_2 - R_3) & (1-2y)(xR_2 - xR_3 - C_1) & 0 \\ 0 & 0 & (1-2z)(xP_2 - xP_3 - R_1) \end{vmatrix}$$

可以求得:该矩阵的8个均衡点为(0,0,0),(0,0,1),(0,1,0),(0,1,1),(1,0,0),(1,0,1),(1,1,0),(1,1,1)。根据李雅普诺夫间接判别法判定均衡点的渐进稳定性,当雅克比矩阵所有特征值 $\lambda < 0$ 时,该均衡点为系统的渐进稳定策略;而当雅克比矩阵存在正的特征值时,则该均衡点具有不稳定性。表2给出8个均衡点是否为渐进稳定策略的结果。

表2 三方演化博弈系统均衡点的稳定分析

序号	均衡点	特征值	稳定条件	稳定性
1	(0,0,0)	$\lambda_1=J_2 < 0$ $\lambda_2=-C_1 < 0$ $\lambda_3=-R_1 < 0$		渐进稳定点
2	(0,0,1)	$\lambda_1=J_1 > 0$ $\lambda_2=-C_1 < 0$ $\lambda_3=R_1 > 0$		不稳定点
3	(0,1,0)	$\lambda_1=J_2 < 0$ $\lambda_2=C_1 > 0$ $\lambda_3=-R_1 < 0$		不稳定点
4	(0,1,1)	$\lambda_1=J_1 > 0$ $\lambda_2=C_1 > 0$ $\lambda_3=R_1 > 0$		不稳定点
5	(1,0,0)	$\lambda_1=-J_2 > 0$ $\lambda_2=R_2-R_3-C_1$ $\lambda_3=P_2-P_3-R_1$		不稳定点
6	(1,0,1)	$\lambda_1=-J_1 < 0$ $\lambda_2=R_2-R_3-C_1 > 0$ $\lambda_3=-(P_2-P_3-R_1)$		不稳定点
7	(1,1,0)	$\lambda_1=-J_2 > 0$ $\lambda_2=-(R_2-R_3-C_1)$ $\lambda_3=P_2-P_3-R_1$		不稳定点
8	(1,1,1)	$\lambda_1=-J_1 < 0$ $\lambda_2=-(R_2-R_3-C_1) < 0$ $\lambda_3=-(P_2-P_3-R_1)$	当 $P_2-P_3-R_1 > 0$ 时	渐进稳定点

如表2所示,根据前面的假设: $J_2 < 0$,则(0,0,0)为渐进稳定策略均衡,即政府、出租人、承租人最后的稳定选择策略为(不监管,提供低品质住房,支付低租金),此时住房租赁市场处于低端锁定状态。

当 $P_2-P_3-R_1 > 0$ 时,会出现(1,1,1)的稳定策略均衡,即政府、出租人、承租人的稳定策略选择为(监管,提供高品质住房,支付高租金),此时住房租赁市场进入高水平发展状态。需要达到的条件是:在政府提供监管的前提下,出租人由于政府提供监管,减少的提供高品质住房所蒙受的损失,要大于提供低品质住房所蒙受的损失与提供高品质住房所多付出的成本之和,即 $R_2 > R_3 + C_1$;同时,承租人在政府提供监管的情况下减少的支付高租金所蒙受的损失,要大于支付低租金所蒙受的损失与为高品质住房多支付的租金之和,即 $P_2 > P_3 + R_1$ 。也就是说,不管是出租人还是承租人,在存在政府监管的情况下,所获得的利益要远大于不存在政府监管时的利益。在这种情况下,住房租赁市场可以达到高端理想的高水平发展状态。

综上所述,当承租人选择支付低租金时,则监管收益 J_2 为负,此时住房租赁市场三方博弈的演化结果为(0,0,0),即(不监管,提供低品质住房,支付低租金),住房租赁市场处于低端发展状态,并长期锁定在低端状态。只有当承租人选择支付高租金,且 $P_2-P_3-R_1 > 0$ 时,才会出现(1,1,1)的稳定策略均衡,也就是在承租

人选择支付高租金,且政府监管给出租人与承租人带来的收益远高于不监管时的收益时,市场会出现(监管,提供高品质住房,支付高租金)的均衡结果,此时住房租赁市场实现了高水平发展的高端理想状态。

三、仿真分析

根据复制动态方程及约束条件,运用MATLAB软件进行模拟仿真分析,对各参数进行取值,分析参数变化对结果的影响。

(一) 低端锁定状态分析

低端锁定状态下,参数取值如下: $J_1=0.3, J_2=-0.1, R_0=0.5, R_1=0.2, R_2=0.2, R_3=0.1, C_0=0.3, C_1=0.1, P_0=0.6, P_1=0.3, P_2=0.2, P_3=0.1$ 。当 (x, y, z) 分别取 $(0.2, 0.3, 0.1)$ 、 $(0.5, 0.5, 0.5)$ 、 $(0.8, 0.8, 0.9)$ 时,系统演化的稳定情况及仿真结果分别为图1~3。

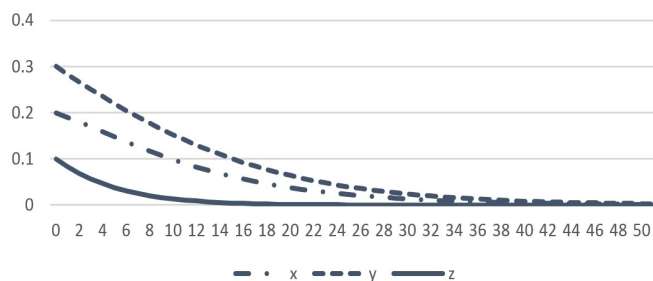


图1 初始值为(0.2,0.3,0.1)的仿真结果

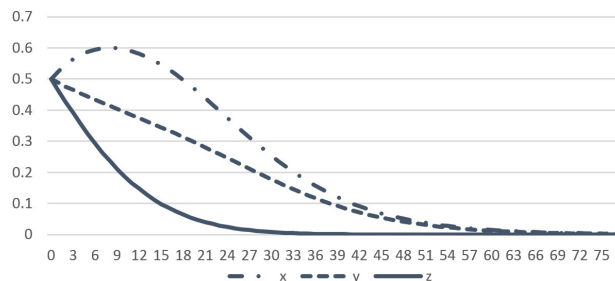


图2 初始值为(0.5,0.5,0.5)的仿真结果

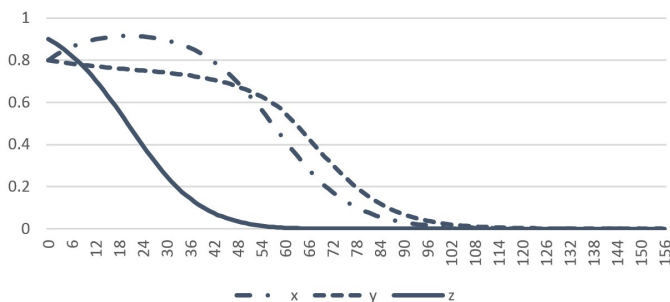


图3 初始值为(0.8,0.8,0.9)的仿真结果

由图1~3可以看出,不管博弈参与方初始策略如何,政府、出租人、承租人的最终选择分别为不监管、提供低品质住房、支付低租金。进一步的分析发现,初始策略的选择概率会影响系统达到稳定状态的时间,初始值与演化稳定状态越接近,达到演化稳定状态的时间就越短。且政府初始选择监管的概率越高,则一开始其监管概率就会有提高的趋势,但达到拐点后其趋势还是会向下,最终的稳定策略选择为不监管。而如果承租人最初选择支付高租金的概率较高,则会使政府选择监管的概率提高,随后由于承租人支付高租金的概率不断下降,政府选择监管的概率在达到高点后也会掉头下降,并最终趋向于0。

(二) 高端理想状态分析

要实现高端理想状态的博弈结果,需要在承租人支付高租金时,政府监管有正的收益,且当 $P_2-P_3-R_1>0$,以及 $R_2-R_3-C_1>0$ 时,博弈结果可实现高端理想状态。这里参数取值如下: $J_1=0.3, J_2=-0.1, R_0=0.5, R_1=0.3, R_2=0.3, R_3=0.1, C_0=0.3, C_1=0.1, P_0=0.6, P_1=0.5, P_2=0.4, P_3=0.05$ 。只有当政府选择监管时才满足稳定条件: $P_2-P_3-R_1>0$ 与 $R_2-R_3-C_1>0$,也就是说政府的监管概率为1时,才可实现 $(1, 1, 1)$ 的高端理想状态。

政府初始策略选择监管的概率为1时,即 $x=1$,博弈三方初始策略选择分别为 $(1, 0.1, 0.1)$ 、 $(1, 0.5, 0.5)$ 、 $(1, 0.8, 0.8)$ 时,仿真结果见图4~6。

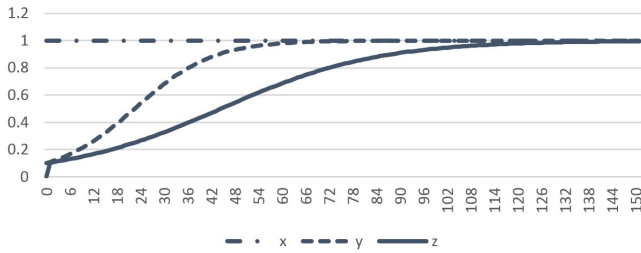


图4 初始值为(1,0.1,0.1)的仿真结果

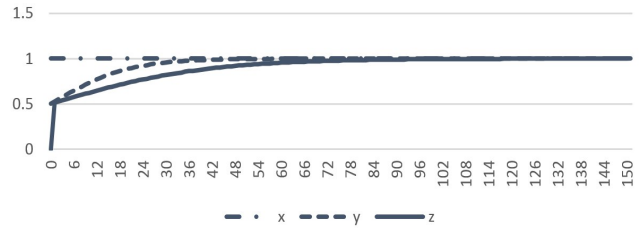


图5 初始值为(1,0.5,0.5)的仿真结果

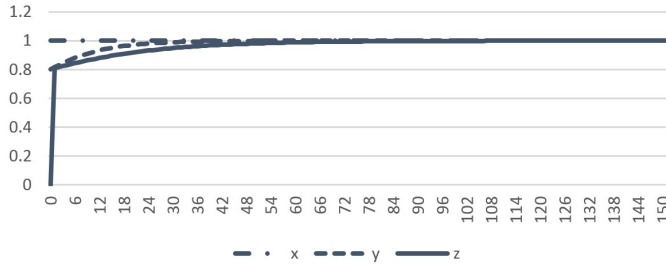


图6 初始值为(1,0.8,0.8)的仿真结果

从图4~6的仿真结果来看,只要x的取值为1,也就是政府初始策略选择监管概率为1时,则不论出租人与承租人初始策略如何选择,最终的稳定均衡为(监管,提供高品质住房,支付高租金)。

综上所述,要实现(1,1,1)的演化结果,需要政府提供持续不断的监管,即政府实施监管的概率为1,且满足 $P_2 - P_3 - R_1 > 0$,以及 $R_2 - R_3 - C_1 > 0$ (即承租人从政府提供监管中,为住房租赁支付高租金所获得的收益远远大于支付低租金所获得的收益,以及出租人从政府提供监管中,为提供高品质租赁住房所获得的利益远远大于提供低品质租赁住房的利益)时,则可以实现高端理想状态的演化结果。当然,根据前面的博弈分析,要实现高端理想结果的均衡状态,还假定了政府在承租人支付高租金情况下的监管收益为正,而支付低租金的监管收益为负。因此,要激励政府实施持续的监管,承租人支付高租金也是必要条件。而要想使承租人愿意支付高租金,则需要让承租人从住房租赁中获得较高的租赁效用,如获得与购房者相同的社会福利,提高和保护承租人的租赁权益等。

四、结论及建议

通过前面的分析可以获得如下结论:在政府监管概率受监管收益影响,且承租人初始策略选择支付高租金的概率较低时,住房租赁市场容易陷入(不监管,提供低品质住房,支付低租金)的低端锁定状态中,反映在我国住房租赁市场,呈现出经过几十年发展仍长期处于低端发展层次,即使近年来政府试图通过政策支持、鼓励长租公寓发展等措施提升住房租赁市场的发展层次,但结果并不尽人意,住房租赁并没有形成对住房购置的替代而成为人们改善住房条件的同等选择。

要达到(监管,提供高品质住房,支付高租金)的高端理想发展状态,则需要政府提供持续的监管。对此有两条路径:一是不管有无监管收益都必须监管,如中央政府要求地方政府必须对住房租赁市场实施强有力的监管;二是通过激励手段使地方政府愿意提供持续的监管,这就需要通过提高承租人的租赁效应以支付高租金。为此,需要大幅度提高承租人租赁权益,保护承租人的租赁权利,提高承租人的社会福利,在子女教育、社会保障等方面给予租赁者与购房者同等的社会福利;保护租赁者有长期租赁、优先租赁的权益,对房租上涨实施限制等。考虑到信息不对称及政策执行者的利益取向行为,第二条路径效率更高且更具持续性。基于此,要想突破住房租赁市场的长期低端锁定状态,可从以下方面进行完善。

第一,提高政府监管的收益及不监管的成本。像住房购置市场一样,政府也应对住房租赁市场实现全过程与持续的监管,并将其纳入考核体系。完善租赁市场的法律法规,对损害对方或他人的违规行为严格依法依规进行惩罚,约束租赁双方的机会主义行为;简化租赁市场一般性违规行为与纠纷的处罚程序,提高处理效率;加强租赁市场租赁行为的登记与备案制度,并与税收缴纳、税收抵扣、公共福利与服务的获取等进行联动绑定,以提高监管的收益;强化对住房租赁市场监管部门的考核力度,对于不作为或管理混乱的部门及工作人员进行相应的惩处,提高不监管的成本。第二,大幅度提高承租人的租赁效用。特别要鼓励中等收入家庭将租赁住房作为改善住房条件的重要渠道,如建立在房价较高的一二线城市,租赁住房改善居住条件较购置住房容易得多,对生活品质的影响也小得多的认知。要从多方面保障承租人权益,在公共服务与社会福利上,逐步实现与购置住房同等的福利保障,实现租购同权;同时,还应在租赁权利上向承租人倾斜,包括租金控制、长期租赁权与优先租赁权等。第三,鼓励出租人提供高品质租赁住房。从税收、融资、土地等多个方面支持专业性住房租赁企业发展,提升住房租赁市场的专业化、规范化管理水平,提升租赁住房供给的层次。鼓励家庭提供高品质租赁住房,从税收征缴、税收抵扣、融资等方面支持家庭提供长期性租金合理的高品质租赁住房。

参考文献:

- [1] 邵挺.中国住房租赁市场发展困境与政策突破[J].国际城市规划,2020(6):16-22.
- [2] 田莉,夏菁.租赁住房供应与发展的国际模式比较及对我国的启示[J].建筑学报,2022(6):11-17.
- [3] 金占勇,夏爽,邱宵慧,等.我国住房租赁市场“锁定效应”分析与解锁策略研究[J].建筑经济,2022(7):18-24.
- [4] 湛东升,虞晓芬,吴倩倩,等.中国租赁住房发展的区域差异与影响因素[J].地理科学,2020(12):1990-1999.
- [5] 岳岐峰.破解住房租赁市场发展困境[J].中国金融,2019(24):74-75.
- [6] 任明勇.长租公寓模式下承租人权益法律保障研究[J].住宅与房地产,2020(32):156-157.
- [7] 金占勇,王萌.住房租赁市场现存问题分析研究[J].上海房地,2021(2):8-10.
- [8] 宋琳.不同运营模式下在线短租经济的博弈行为分析[J].东岳论丛,2018(2):96-104.
- [9] 牟玲玲,王瑶瑶,秦翔宇.住房租赁企业与租户决策行为博弈研究[J].价格理论与实践,2021(4):133-136.
- [10] 赖一飞,赵继涛,覃冰洁.租购并举背景下央地政府住房租赁政策博弈研究[J].珞珈管理评论,2019(3):193-216.
- [11] ANTWI-AGYEI P, MONNEY I, DWUMFOUR-ASARE B, et al. Toilets for Tenants: a Cooperative Approach to Sanitation By-law Enforcement in Ga West, Accra[J].Environment and Urbanization, 2019, 31(1): 293-308.
- [12] 周建军,赵吟辉,鞠方.住房租赁市场发展中的静态博弈及发展策略[J].求索,2016(3):72-76.
- [13] 余孝军,何南昆.住房租赁市场监管的进化博弈分析[J].邵阳学院学报(自科版),2019(4):1-8.
- [14] 郑晓云,孙荣红,许博超.基于动态贝叶斯博弈的市场化租赁住房的三方协调监管研究[J].工程管理学报,2022(3):153-158.

(责任编辑:彭晶晶)