

商品房定价中特征价格定价法 与传统方法之比较

王军武 刘晓群

(武汉理工大学建筑学院 武汉 430070)

【摘要】 本文对传统定价方法与特征价格定价法的优劣进行了对比分析,以寻找一种简单、有效且能合理、科学确定商品房价格的方法,使定价有据可循,从而可以通过合理的定价调节市场供需。

【关键词】 商品房 定价方法 特征价格

目前,国内主要从供给的角度来研究房地产业,以此来判断房地产业的发展是否理性。政府和学者对房地产业发展状况的判断主要通过以下几个指标:投资额、商品房的空置率、房地产业的贷款占银行贷款余额的比例、商品房的售价增幅以及商品房总价与居民年收入的比例等。这些从商品住宅供给的角度出发对市场总体或平均的状况进行描述的指标虽然能给市场上的投资者和开发商提供一定的参考依据,但由于其没有从商品住宅需求的角度进行研究,所得出的结论没有充分考虑消费者偏好、房屋异质性、房屋供给市场变化的影响,从而不能充分反映各个细分市场的特点。而特征价格理论可以为我们的研究带来新的启示。

一、传统定价方法

1. 成本导向定价法。这是一种通过计算开发成本和利润率来确定价格的方法。这种方法是从开发商角度来确定价格。

具体因素,能够对公司的财务状况作出一定程度的判断。

第二,基于因子分析的结果,本文以被ST公司前三年的财务数据建立BP网络模型,对公司财务状况进行预测得出了比较准确的结果。从实证结果中可以看出:根据2007年被ST公司t-1年的数据得到的整体预测精度为100%,根据t-2年的数据得到的整体预测精度为68.25%,根据t-3年的数据得到的整体预测精度为88.89%。根据2008年被ST公司t-1年、t-2年的数据得到的整体预测精度均为88.46%,根据t-3年的数据得到的整体预测精度为69.23%。这证明了所建立的BP网络模型对预测公司财务危机有一定的准确性和适用性,特别是根据被ST公司前两年的财务数据进行的预测有着很高的精确度。虽然t-3年的预测结果不是非常理想,但还是能起到一定的警示作用。同时经过进一步分析2007年、2008年的预测结果可以发现,如果对某公司连续两年的预测结果中有一个表明会发生财务危机,那么一年后该公司实际发生财务危机的可能性在90%以上;如果对某公司连续两年的预测结果中有一个表明不会发生财务危机,那么一年后该公司实际不会发生财务危机的可能性在89%以上。这对于实际经济活动中投资者、债权

从住宅成本构成来看可以认为,住宅商品房价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润。由于长期以来商品房市场是一个卖方市场,所以按照这种方法制定的价格也主要是为了满足卖方的利益,不具有科学性。

2. 竞争导向定价法。这是一种从市场竞争状况出发,以企业的市场定位为基础,为争取有利的竞争条件与地位,以一定范围内同类产品的平均价格或者稍低于、稍高于平均价格的价格为商品房定价的方法。企业经营者可以根据自身条件和经营目标制定与竞争者相同的价格或比竞争者略高或略低的价格。竞争导向定价的一个显著特点就是并不坚持价格与成本或价格与需求的固定关系,而侧重于关注竞争者的行动。因此,这种定价方法只适用于在一定区域和一定时间范围内竞争者众多且无突出特色的项目。

人、监管机构及管理者了解上市公司财务状况、预测上市公司财务危机,从而及时作出决策避免或减少损失有着非常重要的现实意义。

主要参考文献

1. 陈晓,陈治鸿.中国上市公司的财务困境预测.中国会计与财务研究,2000;3
2. 陈静.上市公司财务恶化预测的实证分析.会计研究,1999;4
3. 谷祺,刘淑莲.财务危机企业投资行为分析与对策.会计研究,1999;10
4. 彭韶兵,邢精平.公司财务危机论.北京:清华大学出版社,2005
5. 吴世农,黄世忠.企业破产的分析指标和预测模型.中国经济问题,1986;6
6. 杨淑娥,黄礼.基于BP神经网络的上市公司财务预警模型.系统工程理论与实践,2005;1
7. 张玲.财务危机预警分析判别模型及其应用.预测,2000;6

3. 需求导向定价法。这是一种以消费者需求变化及消费者心理作为定价的基本依据,通过把握目标消费者的经济承受能力、消费心理等(即要对购房者经济承受能力、购房者喜好、购房者来源进行详细的分析),有针对性地确定商品房价格的方法。需求导向定价法由于忽视了商品房成本,价格的确定完全依赖于市场,受国家政策和人群价值取向的影响较大,导致其价格起伏较大。尤其是在一定区域市场本身价格普遍较高的情况下,这种定价方法常常导致商品房价格虚高。

4. 混合定价法。这是一种既考虑产品成本,又兼顾市场竞争水平的定价方法。具体来说,商品房售价考虑市场竞争水平,但并不以此为准,同时发挥开发商、中介商的主观能动性,争取合理范围内的最大利润。该方法比较复杂,往往与开发商个人的决策及其对市场的理解有密切关系,所以相对而言,该方法并不是非常科学。

二、现代定价方法

相对传统定价方法而言,现代定价方法主要是运用现代计算机软件进行大量的数据分析,对房地产属性(内部属性和外部属性)进行整合,最后确定价格。其中,特征价格定价法作为现代定价方法的代表,与传统定价方法相比具有先进性和科学性,同时可以比较准确、合理地确定房地产价格。

1. 理论起源。特征价格理论中“特征”的英文表示是“Hedonic”。“Hedonic”源于希腊文“Hedonikos”,意为享乐的,指的是消费产品或服务而得到的效用或者满足。在有关城市商品住宅价格的研究中,就是住宅价格决定于房地产属性的系数值及其效用。特征价格模型是国外用来处理异质产品差异特征与产品价格之间关系时广泛应用的一种模型。最初特征价格模型并非应用于房地产领域,而是主要应用于一些异质性商品(如汽车、拖拉机、洗衣机等)的定价策略。1967年,里德科尔首次将特征价格理论应用到住宅市场,分析住宅环境的改善对住宅价格的影响,此时特征价格理论的基本框架已经基本形成。1972年,兰开斯特的消费者理论和罗森的市场均衡模型奠定了特征价格定价法的理论基础,为特征价格模型的应用拓展了空间。20世纪80年代以后,特征价格模型得到了广泛应用。在对房地产价格的研究中,更着重于关注某一特征对房地产价格的影响,这些特征包括空气质量、社区的人口统计学特征、建筑年龄、风景、轻轨、机场噪声等等。此外,对房地产价格指数研究也比较多。

2. 理论定义。特征价格理论认为商品房虽然不同质,但组成这些不同质的元素是相同的,区别只是元素量的不同。尽管不同区位上的住宅价格差异很大,但住宅的同一属性的特征值却有着相同的价格,通过集合多种属性特征,分别乘以每种属性对应的价格,可以求和确定该商品房的价格。

在运用该方法时,假设整个城市构成了一个统一的住房市场,每个消费者可以充分获取信息,自由选择不同区位上的住房;每个消费者可以购买不同的商品房,并为不同的商品房支付不同的价格。假设消费者获得的效用为住宅特征束(Z)和复合商品(Y)的函数,消费者有固定的收入(M)。特征定价

的主要目的在于反映购买者对不同住房特征的价值估算。在房地产市场出清的条件下,由住宅的周边环境、结构特征和邻近特征等构成的住宅特征束决定的住宅价格函数为:

$$P_i = P(Z_i)$$

其中, i 代表住宅特征要素。假设消费者选择了具有特征束(Z)的住宅,其效用函数为:

$$U = U(Z_i, Y)$$

其中,消费者效用最大化的约束为:

$$M - P - Y = 0$$

对选择的不同特征束求最大化一阶条件:

$$\frac{\partial U / \partial Z_i}{\partial U / \partial Y} = \partial P / \partial Z_i$$

上式给出了住宅特征束的边际价格,表示在其他特征不变时,该特征改变导致住宅价格的变化量。通过确定单个属性的价格,对住宅属性进行系统的量化,不同属性按照不同的计量方式、计量单位进行确定,从而求得一个单位的属性价格,得到某处住宅所对应的该属性的价格,最后将各属性束求和,得到商品房的整体价格。

3. 理论运用。特征价格定价法近些年被越来越多的统计机构所接纳,并被认为是最有前途的定价方法。由于国内的统计能力相对比较薄弱,而进行特征价格定价需要进行大量的数据采集,所以特征价格定价法在我国的发展还是比较缓慢。但是随着计算机技术和互联网的普及,以及大量数据统计服务行业的出现,部分城市已经具备了进行特征价格定价分析的基础。目前,我国一些省市已经就特征价格定价法开展了学术性研究,虽然采集的数据仍然有限,但是其研究成果已经受到了很多部门的关注。

特征价格理论的应用具有一定的限制条件,即必须在统一的市场环境中具有异质性的商品达到市场均衡时才可以使使用。虽然目前无法全部满足上述条件,但是其研究仍然具有很大的市场指导意义。随着我国城市商品住宅市场的发展,统一的市场将会形成,城市商品住宅市场供需失衡的情况也将会得到一定的缓解。

目前,特征价格理论在具体应用过程中通常采用的函数形式包括三种,即线性形式、对数形式、指数形式。具体如下:

$$P = \sum a_i C_i + \varepsilon$$

其中, a_i 为特质商品所具有的特征量化值, C_i 为特征参数, ε 为修正值。

$$\ln P = \sum a_i \ln C_i + \varepsilon$$

其中, a_i 为特质商品所具有的特征量化值, C_i 为特征对数参数, ε 为修正值。

$$P = \sum a_i C_i + \varepsilon$$

其中, a_i 为特质商品所具有的特征量化值, C_i 为特征指数参数, ε 为修正值。

上述公式都已经通过反复检验,经数据处理后得到了一些核心城市商品房定价模型,并通过实践证明其定价的准确性较高,不仅可以反映出商品房比较真实的价格,而且在价格一定的前提下,可以分析消费者对住房特征的偏好程度,同

时可以测算出不同人群对住房特征的需求。

4. 理论拓展。特征价格理论不是脱离了市场供需的纯商品理论,而是在商品供需平衡的基本原理的基础上发展起来的,消费者对商品特征属性的偏好及对商品品质的追求都可以通过模型参数的变化反映出来。

三、特征价格定价法的优劣势及其应用领域

与传统定价方法相比,使用特征价格理论研究城市商品住宅价格,具有很多独特的优势:①特征价格理论全面考虑了影响城市商品住宅价格的各种因素。特征价格理论可以融合商品特征的因素和市场的因素综合考察商品的价值。在使用回归的方法拟合适当的特征价格模型时,参数选择的灵活性大了很多,从而可以包含更多的市场信息。如在不同的时点将市场变化因素引入模型中,从而找出对商品房价格真正起控制作用的因素,这样就能更为客观地对价格进行回归,避免考虑问题的片面性。②特征价格理论可以多方位把握市场。特征价格理论可以全面考虑需求方和供给方的相互关系在商品房价格形成过程中的作用。供求双方都可以据此理论制定自己心目中的理想价格,从而形成对市场的客观评价,在议价过程中发挥作用。③特征价格模型可以及时适应市场的变化。特征价格模型能够根据实际需要进行调整。随着时间的变化,各种因素在模型中的权重会发生变化,适时做出调整能够有效地提高模型的实际操作性。

当然,特征价格定价法也存在自己的劣势:①特征价格模型的应用需要采集大量的数据,对于一些二线城市,其相应的数据统计机构还不是很健全,数据统计资料不充分,统计手段不先进,势必会影响统计结果的准确性,因此目前的模型应用主要是针对一些发展比较迅速的城市。②特征价格模型的选择比较困难,对于不同区域,模型的拟合程度不同,需要进行多次计算,相对而言,其过程比较复杂。

特征价格定价法的应用领域主要包括:①特征价格理论可以用于研究住宅特征要素的隐性价格,进而用于描述商品房质量变化的价格指数,估算或预测不动产价值。我们将房屋看做是由一系列的内在属性组成的商品集,房地产市场可以看做是对这些属性集合进行一次性交易的隐性市场。虽然只能提供属性集的交易价格而无法提供各个属性的价格信息,但通过对一系列的具体数据和时间序列数据进行回归分析,我们可以得到各个属性的隐性价格,并通过对其的研究来预测商品房价格。②特征价格理论可以用于研究城市商品住宅市场的需求变化,推导出住宅属性和生活、福利设施的需求结构。某一属性的特征价格一般不是固定的,因此住宅需求也常常是不清晰的。如果我们知道人们对住宅属性特征的偏好结构,同时家庭面对的又是不变的商品房价格时,我们就可以建立具有这种偏好的家庭需求函数。这对于预测住宅市场发生变化时消费者的反应以及估测与这个变化相联系的成本和收益方面的福利变动是很重要的。③将特征分析方法运用于其他领域。

四、结论与意义

1. 特征价格理论对判断我国城市商品住宅市场是否过热或需求不足带来了新的启示。总体投资规模、商品房空置率、贷款余额等宏观经济指标虽然具有一定的参考意义,但由于没有考虑到商品房的异质性,将具有不同属性、特征价格函数不同的商品看做是同质的商品来研究,所以其研究结论自然就缺乏说服力。特征价格理论通过结合消费者偏好、房屋特征属性、城市的总体规划和开发对属性供给的影响以及房屋属性内部间的相互关联和作用,可以对城市商品住宅市场进行全面的分析。

2. 特征价格理论对判断我国城市商品住宅价格是否合理带来了新的启示。许多经济学家认为,判断城市商品住宅价格是否合理的标准是住宅平均价格与居民平均年收入的比例。发达国家住宅平均价格是居民平均年收入的3~6倍,而我国北京和上海两个城市的住宅平均价格达到了居民平均年收入的10倍以上,以此为标准认为北京和上海的住宅价格过高或者不合理。其实,仅仅依据住宅平均价格与居民平均年收入的比例来判断城市商品住宅价格是否合理是不准确的。城市商品住宅的供给主要取决于政府允许农用地变更为城市用土地的程度、住房开发以及住房财政等问题。这些深层次的供给原因形成了不同城市、不同国家商品住宅价格的差异。这种差异是内生性的,不能作为判断住宅价格是否合理的依据。然而,不同国家在住宅需求结构方面有着很大的相似性,因此特征价格理论就是以需求结构研究为出发点,其函数形式的确定及参数的估计在很大程度上可以作为判断不同国家和地区城市商品住宅市场成熟度及住宅价格是否合理的标准。

3. 特征价格理论对研究我国城市商品住宅市场现状带来了新的启示。我国的现实国情是人均土地面积少、土地审批制度严格,同时贫富差距较大(我国的基尼系数已经超过了0.4这个国际公认的警戒线)。人多地少的矛盾以及严格的土地审批制度必然导致人们对具有稀缺属性、拥有独特资源的住宅的追逐;严重的贫富差距要求我们一方面对房地产市场进行细分研究,另一方面也要求我们对各阶层的属性需求与竞价曲线进行深入、细致的分析,而不能以反映平均状况的变量代替特定人群的偏好结构;我国的传统文化(如较严重的从众心理、储蓄倾向等)也会对消费偏好及住宅属性的隐性价格产生较大的影响。这些因素很难纳入传统的供给研究领域,但从特征价格理论的角度出发,则可以很好地有机统一起来。

主要参考文献

1. Daniels, C. B. The Influence of Racial Segregation on Housing Price, Journal of Urban Economics, 1975; 2
2. 蒋一军, 袁江辉. 房地产价格指数与Hedonic模型. 中国资产评估, 1996; 3
3. 王德, 黄万枢. Hedonic住宅价格法及其应用. 城市规划, 2005; 3