



房租擺不平 切塊蛋糕吧

■哈福德 (Tim Harford)

英國的欽恩問：

親愛的經濟學家，我和兩個朋友打算合租一間三房的公寓，三間房大小都不同。我們該怎樣決定誰住哪間房，又該付多少房租呢？

答：

這讓我想起所謂的「切蛋糕問題」：讓切蛋糕的人最後一個拿蛋糕，這樣，因為他知道會分到最後最小片的蛋糕，就會努力把每片都切得一樣公平。

想公平...切的人最後選

如果有兩間房，你就可以比照辦理；讓一個人決定房租分配，另一人選房間。例如，假如一個月房租是1,000英鎊，第一個人可能決定小房間租金400英鎊、大房600英鎊，然後另外一個人決定要住哪間房。

而如果是1,000英鎊的三房公寓，狀況就複雜一點。例如，第一個室友先決定最小房的租金是200英鎊，第二位室友就可以決定要自己住進去，還是要由第一個室友住進去。

然後第三個室友決定怎樣分剩下來的800英鎊租金，再由前兩位室友中還沒有房間的那位，決定自己要住哪間。

這套辦法應該會和切蛋糕法一樣公平：

任何人要是採取了不公平的分配方式，他自己就要承擔最壞的選項。

不過，如果你的室友有不同的偏好，那決定怎樣分配的人佔優勢。例如，如果你知道室友需要最大的房間，你就可以讓最大一房非常貴，因為他必須選這間。其他更精細的辦法可以修正這個問題，不過你還是最好確保他們沒讀到這篇文章，然後讓你自己第一個分配。

聖安德魯的學生問：

親愛的經濟學家，我在幾個月內就要和七個朋友，搬進有八個臥室的公寓。我必須找出公平分配房租的辦法。有人希望便宜就好，有人希望住得好一點，我該怎麼分配這間月租3,200英鎊的房子？

答：

親愛的同學，我回答過非常類似的問題，但那是三人問題，不是八人。所以，我當時的「一人分配、他人選擇」辦法，不適用你的狀況。所以我建議把最大的七間房間開放競標，沒有標到這七間任何一間的人，就住最小的一間，付七間總標價剩下來的房租。

撿便宜...住最小的房間

競標過程分成幾輪。在第一輪，任何同學可以出任何價錢競標這七大房任何一



合租房子該怎麼分房間？「親愛的經濟學家」也有答案。(網路照片)

間，價高者得，出價增幅為5英鎊。如果出價相同，丟銅板決定輸贏。剩下來沒有房間的人必須出比前一輪最高價多5英鎊的價格，任何敗標者隨後再繼續競標剩下來的房間。

當七個人標到房間以後，競標就結束。剩下來的第八人會是不願出更高價，但願意接受剩下最小房的人。事實上，如果競標激烈，前七間房的標價可能超過3,200英鎊，第八人還可以賺錢。

這樣可以讓每個還沒有房間的同學，都

有心競逐價格與品質的平衡，或者在最小一房看來很便宜時棄標。但請注意，這樣的競標不能防止人做蠢事，也無法防範圍標。不過追求完美畢竟是數學家的事，不是經濟學家的問題。

困惑的經濟學家問：

親愛的經濟學家，我在經濟學學到的第一堂課，就是以物易物的交易不如貨幣交易有效率。但在金融時報家居版一篇文章中，我讀到「換屋網站」正在風行，許多人喜歡直接換屋而不是買賣房屋。這是不

是又顯示了我的學位不太管用？

答：

困惑的同行，你的經濟學位可能不含行為經濟學的課程，而這正是理解這個現象的有用理論。人們對一間房子值多少錢傾向堅持己見，行為經濟學家稱這為「定錨效應」(anchoring)。

換屋熱...房子不會跌價

這錨可能非常頑固。實驗顯示人們常被身分證字號的後兩位數字，以及其他看似隨機的數字強力影響。常見的狀況是，屋主會堅持認定房子的價錢應是房市正好時某房仲的報價。所以當房市下滑時，屋主常會堅持沒人願意付的價格。

在這種狀況下，換屋受歡迎就可以理解。換屋的雙方都不必承認自己寶貝的房子已經跌價了，只需認定雙方的房子價值相似，就可以交換。

但是這種行為並不全然只是人心的癖性導致。在交易量很低的市場，賣房後再買房要承擔很高的財務風險。買賣之間的時間差中，房價的變動可能非常大。直接換房可以對這種波動避險。你的學位還是有點用處的。

(作者Tim Harford是金融時報專欄作家 / 編譯陳家齊)