

文章编号:1006-7329(2000)02-0016-04

业主与物业管理公司之间的 委托-代理关系模型化分析*

16-19

4
✓
F=2P3.3
颜 哲, 魏 锋

(重庆建筑大学 管理学院, 重庆 400045)

摘要:运用经济学原理分析了物业管理公司与业主之间的委托-代理关系模型,并运用模型对目前物业管理收费中存在的问题提出了三种解决思路。

关键词:物业管理; 业主; 委托-代理模型 物业管理公司

中图分类号:F293.33

文献标识码:A

物业管理是近年来在我国发展起来的与社会主义市场经济体制及城市现代化管理相适应的一种房地产管理形式,按照社会产业部门划分的标准,物业管理属于第三产业,是一种服务性行业,是集管理、服务、经营于一体并寓管理、经营于服务之中的产业,是集高度统一的管理、全方位多层次的服务、市场化经营于一体的充满生机和活力的产业,被称为现代化城市的朝阳产业。如何通过更好地为房屋所有人——业主服务来增进物业管理公司自身利益,是值得我们研究的。

1 业主与物业管理公司之间的委托-代理关系

目前的物业管理公司很大一部分是由房地产开发企业自行组建的子公司,房地产开发企业建成房屋后,将其交由子公司——物业管理公司管理。还有一部分物业管理公司由原房管部门中剥离出来。随着社会主义市场经济体制及竞争机制的建立,这种由房地产开发企业或房地产行政主管部门指定物业管理公司为业主进行管理的方式越来越不适合时代的要求。建设部已提出要在2000年之前彻底改变谁开发、谁管理的垄断经营局面。随着招投标机制引进物业管理行业,业主的合法权益将得到更多的尊重,物业管理公司也可根据自己的情况参与投标竞争。在这种“双向选择”之下,物业管理公司要想占领市场,就必须不断提高业务水平,端正服务态度,保证工作质量;业主与物管公司是相互独立的,业主委托物管公司代表业主从事某类活动,这实质上是经济学意义上的(不是民法意义上的)一种委托-代理关系。业主被称为委托人,物管公司被称为代理人。委托人想使代理人按照自己的意愿选择行动,但委托人不能直接观测到代理人选择了什么行动,能观测到的只是一些变量,这些变量由代理人的行动和其它的外生随机因素(称为“自然状态”)共同决定,因而业主对代理人行动的了解只能是不完全信息。下面我们要讨论的是委托人(业主)如何根据这些观测到的信息来选择代理人(物管公司),以实现自己的目标。

首先,我们应明确委托人与代理人的目标,通过对物管公司(代理人)与业主(委托人)的运行机制进行分析,我们可以知道:代理人的目标是追求自身收入或期望效用最大化。而委托人的目标主要有两类:一类是如何使预期损失(如火灾、盗窃、污染等)最小化;另一类是如何使其预期效用(如舒适的生活环境、便利的服务等)最大化。但是,代理人和委托人能在多大程度上达到其目标,还受到一些主客观因素的限制:对于代理人来说,既受到委托人对其行为限制的约束,又受到一些自然

* 收稿日期:2000-01-31

作者简介:颜 哲(1947-),男,江苏人,副教授,硕士,主要从事城市经济学、房地产经济学研究。

因素的限制;对于委托人来说,既受到货币收入(当然委托人的支付意愿也是一个重要因素)的限制,又受到代理人行为的影响,还受到一些客观因素的限制。

2 数学模型的建立

为了分析的方便,我们假定:委托人(业主)为防止火灾、盗窃(用 X, Y 表示)等损失而支付的费用分别为 P_1, P_2 , 总费用为 TC_1 , 所受损失的期望值为 TL , 代理人(物管公司)为此支付的成本为 C , 取得的效用为 U , 未接受委托的效用为 \bar{U} , 接受其它委托而取得的效用为 U_1 , 付出的成本为 C_1 。为此,我们可由上述假定,用数学模型表述委托人(业主)的预期损失最小化问题:

$$\begin{aligned} \min TL &= f_1(X, Y) \\ \text{s. t. } TC_1 &= P_1X + P_2Y \\ U - C &\geq \bar{U} \\ U - C &\geq U_1 - C_1 \end{aligned}$$

第一个式子表示委托人的预期损失函数最小化,第一个约束表示委托人为达到其目标而支付的总费用,第二个约束表示代理人从接受委托得到的期望效用不能小于不接受委托能得到的最大期望效用,第三个约束表示在任何情况下,代理人总是选择使自己的期望效用最大化的行动。

同理,对于委托人的第二个目标,我们可作如下假定:委托人为达到生活舒适、便利(用 A, B 表示)等而支付的费用分别为 P_3, P_4 , 总费用为 TC_2 , 预期的总效用为 TU , 代理人的假定同上。则可用模型表示委托人的问题如下:

$$\begin{aligned} \max TU &= f_2(A, B) \\ \text{s. t. } TC_2 &= P_3A + P_4B \\ U - C &\geq \bar{U} \\ U - C &\geq U_1 - C_1 \end{aligned}$$

第一个式子表示委托人的预期效用函数的最大化,第一个约束表示委托人为达到预期效用最大化而支付的代价,其它两个约束的意义同上。

3 运用数学模型分析目前的物业管理收费办法

目前,我国的物业管理收费办法大多按政府制定的标准规范实行。运用上面建立的数学模型和经济学中的边际效用概念,我们可以知道,委托人的目标即为:(1)争取每元服务费导致的预期损失下降最大化;(2)争取每元服务费换得的服务预期效用最大化。求解上述最优化问题(为简化,只解委托人的第二个目标问题),为此,构造拉格朗日函数:

$$L = f_2(A, B) + \lambda_1(TC_2 - P_3A - P_4B) + \lambda_2(U - C - \bar{U}) + \lambda_3(U - C - U_1 + C_1)$$

最优化一阶条件是:

$$\frac{\partial L}{\partial A} = \frac{\partial f_2}{\partial A} - \lambda_1 P_3 = 0$$

$$\frac{\partial L}{\partial B} = \frac{\partial f_2}{\partial B} - \lambda_1 P_4 = 0$$

即:
$$\frac{\partial f_2}{\partial B} = \lambda_1 P_3 = \frac{\partial f_2}{\partial B} \cdot \frac{P_3}{P_4}$$

由经济学知识可知:
$$\frac{\partial f_2}{\partial A} = MU_A, \quad \frac{\partial f_2}{\partial B} = MU_B$$

故:
$$\frac{MU_A}{P_3} = \frac{MU_B}{P_4}$$

由上式可知,委托人为实现其多个目标,必须使其投入每种服务的最后一元服务费所取得的边际效用相等,才能取得总效用的最大化,这就是经济学中的边际效用均等法则。而对于代理人来说,由于 U 与 P_3, P_4 (由政府制定)无关,仅与 TC_2 有关,因此,委托人对代理人只能用脚投票,即达不到委托人的目标时换代理人,甚至不得已时自己搬走,却难以用价格来约束或激励代理人。由此,我们可以发现,现今的收费标准对代理人缺乏应有的激励机制,代理人(物管公司)的管理水平与收费标准脱钩,委托人的利益无法受到应有的保护。

4 解决问题的思路

为解决目前收费标准问题,适应建立市场经济体制的需要,要根据不同的物业管理水平,制定不同的收费标准,实行公平竞争,按质论价,满足不同委托人(业主)的需要。为此,提出以下三种解决问题的思路:

4.1 政府部门审定

物业管理中的重要收费项目和标准,由房地产主管局会同物价部门审定,通过颁发法规或文件予以公布实施。这种方法的主要缺点在于它与实践相脱节,制定标准的人与当事人不一致,因此制定标准的有关人员应进行大量的实践调查研究,并要在法规或文件中明确物业管理主要服务项目的质量要求,规定达不到要求时业主有降低付费水平乃至拒付的权利。这就是说,如果在 A 项服务上由于代理人行动缺陷使委托人效用下降,以致 $\frac{MU_A}{P_3} < \frac{MU_B}{P_4}$,委托人可根据该项法规或文件支付较低的 P_3 (假定为 $P'_3, P'_3 < P_3$),使 $\frac{MU_A}{P'_3} = \frac{MU_B}{P_4}$ 。

4.2 物管公司会同业主商定

物业管理是由业主委托的契约行为,不同的小区其业主需要不同的服务,其服务水平的要求也不一样,这些服务就可由物管公司将预算提交业主管理委员会讨论、审核,经表决通过之后,确定为收费标准。此时应按物业管理服务内容分项确定收费标准,委托人对哪一类服务偏好强,要求高,可在商定较高服务水平的时候,协商确定该类服务较高的收费标准;对次要的服务通常议定的收费也较低。即当委托人对 A 项服务偏好较强以致 $MU_A > MU_B$ 时,会有 $P_3 > P_4$ 使 $\frac{MU_A}{P_3} = \frac{MU_B}{P_4}$ 。对委托人不要求的服务,或委托人需要却不宜由该代理人提供的服务, $MU=0$,则不付此类费用。如业主需要,可从竞争市场上雇用适于提供该类服务的专业物业管理公司。

4.3 委托双方议定

由于委托人的收入水平及要求的管理水平不一样,对一些专项和特约服务的收费,可由委托人和代理人双方议定,根据提供服务的要求,按不同的管理质量(应能以量化的指标考核,如盗窃案发生次数、共用公共设施完好率等),确定不同的收费标准。比如:委托人与代理人双方可以规定,盗窃案发生次数为0次时,委托人必须交纳较高的费用;当发生次数逐增或损失量逐渐增加时,收费标准也应逐渐降低;当发生次数为某个预定值或损失量达到某个预定值时,委托人可以拒绝交纳;当发生次数超过委托人预定的极限值时,委托人甚至可以解雇该物管公司,另外雇用其它的物管公司。

总之,委托人不同,或代理人不同,或代理人行动对委托人影响不同,委托人支付给代理人的报酬就不同,物管公司的收入就随其委托人(业主)的要求而变动,不固定,以激励物业管理公司更好地为业主服务并因此而提高自身经济效益,不断发展完善。

参考文献:

- [1] 王青兰等. 物业管理理论与实务[M]. 北京:高等教育出版社,1998
- [2] 宋春华. 近期物业管理的重点工作[J]. 中国房地信息,1999,(9)
- [3] 张维迎. 博弈论与信息经济学[M]. 上海:上海三联书店、上海人民出版社,1996
- [4] 黎诣远. 微观经济分析[M]. 北京:清华大学出版社,1996
- [5] (美)斯蒂格利茨. 经济学[M]. 北京:中国人民大学出版社,1997

An Analysis on the Principal-Agent Model between Client and Property Management Company

YAN Zhe, WEI Feng

(Faculty of Management, Chongqing Jianzhu University, 400045, China)

Abstract: This paper applies economy principle to analyzing the principal-agent model between client and property management company, the model is applied to putting forward three kinds of solutions contributing to solving the problems in present expenses collection of property management company.

Keywords: property management; client; principal-agent model

(上接第10页)

A Study on Measurement and Countermeasure to the Personal Housing Mortgage Loan

FU Hong-yuan, HONG Zhi-wei, ZHONG Xiao-wei

(Faculty of Management, Chongqing Jianzhu University, 400045, China)

Abstract: This paper illustrates that the financial risk is the biggest barrier for development of personal housing mortgage. It discerns these financial risks and introduces two methods for measuring the risks. Finally, it presents the antidotes to the financial risks and gives some ideas for establishing management system of housing mortgage risk.

Keywords: personal housing mortgage loan; risk; countermeasure