

文章编号:1002-980X(2007)11-0062-04

我国物业管理市场准入制度分析

程鸿群¹, 王先甲²

(武汉大学 1. 经济与管理学院; 2. 系统工程研究所 武汉 430071)

摘要:目前物业管理市场准入门槛较低,造成市场上存在的企业众多,良莠不齐,行业亏损严重及开发商垄断经营,浪费了社会资源,也影响了市场的公平竞争。因此,本文从物业管理市场准入角度出发,利用产业组织理论和 Salop, S 模型分析目前物业管理行业处于这种亏损状态的原因,提出从最大化社会福利的角度出发分析其市场容纳理想的企业数目只能是自由进入市场的企业数目的一半,政府应制定物业管理市场准入制度,提高物业管理市场准入门槛。

关键词:物业管理企业;市场准入;政府;制度

中图分类号:F293.33 **文献标志码:**A

从经济学的角度说,市场准入制度是关于市场主体和交易对象进入市场的有关准则和法规,是政府对市场管理和经济发展的一种制度安排^[1]。具体地说,就是指政府部门或行业组织出于公共利益的需要,以矫正和改善市场机制内存在问题为目的,制定的对社会经济活动主体进行限制的各种规则^[2]。设立物业管理市场准入制度可以区分政府与市场的合理边界,充分发挥市场配置资源,提高物业管理市场的经济运行效率,促进物业管理的持续、快速、健康发展。

物业管理是一种业主和社会都必需的产品,必须由政府和市场来共同提供。其中,两者又有着明确的分工。政府选择科学合理的供给制度,实施强有力的必要管制,以解决市场产品的服务内容、质量、多部门协调问题;企业则以市场方式进行物业管理服务的生产和销售,保证生产产品的市场化成本,即解决市场的效率问题。

截止 2005 年底,全国实行物业管理的房屋面积超过 100 亿平方米,物业管理覆盖率已接近 50%,北京等较发达城市的覆盖率达 70%,深圳、上海已达 90% 以上。全国物业管理企业超过 3 万家,其中一级资质企业 300 多家,从业人员超过 300 万人^[3]。

但绝大多数物业管理企业管理规模偏小,规模效益差,利润低,甚至亏损;管理和服务水平不高,2003 年营业利润为 -10.37 亿元,平均营业利润则为 -3.75 万元,行业处于整体亏损状况^[4];物业管理纠纷和矛盾增长,数据显示,2002 至 2004 年,全国物业管理纠纷案件增长了近 10 倍^[5]。而在物业管理的真正发源地——美国,在全国只有 360 多家以注册物业经理(CPM)为中心的注册物业公司(AC-credited Management Organization),这 360 多家物业公司小的 3 到 5 人,大的也仅几十个人,但却掌管者全美近兆美元的各种物业^[6]。

分析物业管理市场进入现状,主要有以下原因:

1) 物业管理市场准入门槛较低。长期以来物业管理行业被认为是劳动密度大、技术含量低的行业,虽然在我国已有 20 多年的历史,但其准入门槛较低。在住房制度改革时,所有的国有房管所及单位房管处(科)全部转制为物业管理企业,使得物业管理企业的基础薄弱。

从建立物业管理市场以来,政府也不断推出新的政策,提出物业管理市场的准入准则,例如经过两次修改到 2004 年出台了《物业管理企业资质管理办法》及 2005 年颁布了从业人员《物业管理师制度暂

收稿日期:2007-06-26

基金项目:国家自然科学基金(60574071)。

作者简介:程鸿群(1967-),女,湖南安化人,武汉大学经济与管理学院,副教授,博士,硕士生导师,主要从事项目管理、房地产与物业管理研究;王先甲(1957-),男,湖北汉川人,武汉大学系统工程研究所所长,教授,博士生导师,主要从事系统工程的理论与实践研究。

行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》等,对物业管理活动的监督管理、规范物业管理市场秩序,提高物业管理服务水平和物业管理专业管理人员素质,维护房屋所有权人及使用人的利益提供了有力的保障。但在 3 万多家在册物业管理企业中也只有 300 多家达到注册资金 500 万,以及四种类型物业管理面积的权重达 100%(多层住宅 200 万平方米;高层住宅 100 万平方米;独立式住宅(别墅) 15 万平方米;办公楼、工业厂房及其它物业 50 万平方米)具有一级资质的物业管理企业,仅占物业管理企业总数的 1%。

2) 大多数物业管理企业是开发商的直管型企业。目前除了房管所转制的物业管理企业外,还有 70% 左右的物业管理企业是开发商的直管型企业。由于物业管理和房地产的关系及开发商对物业前期的垄断性,其子公司无论有没有物业服务的能力都可以不通过市场竞争直接接管物业。

当物业管理进入第二阶段和第三阶段时,物业的所有权逐渐从开发商的手里转交到业主手上,但小区中的会所、商业及配套设施的所有权人仍然是开发商,因此,开发商在后期的物业管理过程中仍然是小区的一个大业主,在后续的物业管理招标时仍然具有优势,直管型的物业管理企业仍会被聘。

所以,目前物业管理市场上存在的企业众多,良莠不齐,行业亏损严重及开发商对物业的垄断经营,造成了社会资源的浪费,也影响了市场的公平竞争。

本文从物业管理市场准入角度出发,利用产业组织理论^[7]和 Salop, S. 模型^[8]来分析目前物业管理行业处于这种亏损状态的原因并提出改进对策。

1 物业管理市场准入制度现状分析

1.1 基本假设

1) 将一个城市所需的物业管理市场抽象为一个周长为 1 的圆,市场的需求方——业主均匀分布在圆周上。

2) 物业管理企业也分布在圆周上,并且所有的市场行为都沿圆周进行。物业管理企业在圆周上的不同位置,表示物业管理企业提供的物业服务相对于业主来讲其偏好不同。

3) 业主只能选择一家物业管理企业为物业提供服务,为获得物业管理服务的单位固定成本为 t (例如为获得物业管理企业的信息及招标投标等付出的成本)且沿圆周成正比即业主对分配在圆周上的不同位置的物业管理企业的偏好不同,并且愿意以最

小的成本购买。

4) 物业管理企业进入物业管理市场的固定成本为 f 。一个企业一旦进入,其提供的服务产品就被市场定位于圆周的某一个点上(即市场定位),其边际成本为 c (小于业主从物业管理企业获得物业服务效用的剩余 \bar{s})。

1.2 建立模型

1) 当物业管理市场可以自由进入时,意味着有 $n, n > 0$ (n 为整数) 个企业进入了市场,它们均匀地分布在圆周上,因而它们寻求收取同一价格的均衡,如图 1。

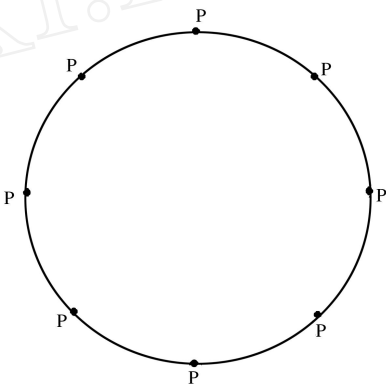


图 1 n 个企业进入物业管理市场的均衡图

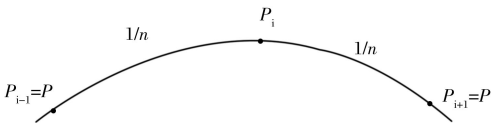


图 2 企业 i 面临的竞争者

假设市场可以自由进入(市场上存在大量企业),这些进入的企业处于相互竞争中。根据 Archibald 和 Rosenbluth^[9]的定位模型,实际上企业 i 只有两个真正的对手即两个在它左右的竞争者。假设企业选择了价格 p_i (如图 2)。则企业 i 的利润为:

$$i = \begin{cases} (p_i - c) D_i - f & \text{当企业进入市场} \\ 0 & \text{当企业不进入市场} \end{cases} \quad (1)$$

其中 D_i 是企业 i 的市场需求。距离企业 i 的距离为 x 的业主在下列情况下:

$$p_i + tx = p + t(1/n - x) \quad (2)$$

是从企业 i 还是从它最邻近的企业获得的服务是无差异的,则企业 i 的需求是:

$$D_i(p_i, p) = 2x = \frac{p + t/n - p_i}{t} \quad (3)$$

因此,企业 i 进入市场的最大利润为:

$$\max_{p_i} \left[(p_i - c) \left(\frac{p + t/n - p_i}{t} \right) - f \right] \quad (4)$$

对式(4)求 p_i 的一阶导数,得到:

$$p_i = p = c + \frac{t}{n} \quad (5)$$

由于市场可以自由进入,企业的数目是外生的,它是由市场中企业的零利润条件决定的:

$$(p - c) \frac{1}{n} - f = 0$$

则在允许自由进入的不完全竞争的物业管理市场中,企业的数目和物业管理市场价格应为:

$$\begin{aligned} n^c &= \sqrt{t/f} \\ p^c &= c + \sqrt{tf} \end{aligned} \quad (6)$$

2) 自由进入的不完全竞争的物业管理市场状况。第一、物业管理市场的交易价格虽然大于企业的边际成本,却仍不能盈利。说明物业管理企业按边际成本定价肯定会亏损;第二、物业管理企业的定价随着边际成本和业主获得物业管理服务的单位固定成本的增加而增加,而随着企业数目的增加而降低。说明随着自由进入的市场物业管理企业的数目增加,业主获得物业管理服务的单位固定成本的降低,企业的价格趋于成本,利润空间将进一步压缩。

2 物业管理市场准入制度的改善

政府是物业管理市场准入制度的制定者,其目的是净化市场主体,规范市场秩序,维护市场的健康运行,从而最大化社会福利。因此,政府制定市场准入制度时,是使所有进入物业管理市场企业的固定成本 f 和业主获得物业管理服务的平均单位固定成本 t 最小化,即:

$$\min_n \left[nf + t(2n \int_0^{1/2n} x dx) \right] = \min_n (nf + t/4n) \quad (7)$$

对式(7)求一阶条件,则:

$$n^* = \frac{1}{2} \sqrt{t/f} = \frac{1}{2} n^c \quad (8)$$

因此,当政府确定要使全社会实现帕累托最优,物业管理市场容纳的企业数目只能是自由进入市场的企业的一半。则企业 i 的价格和利润为:

$$\begin{aligned} p_i &= c + \frac{t}{(1/2) \sqrt{t/f}} = c + 2 \sqrt{tf} \\ i &= (c + 2 \sqrt{tf} - c) \frac{p + t(1/2) \sqrt{t/f} - p}{t} - f = \\ 4f - f &= 3f \quad 0 \end{aligned} \quad (9)$$

3 结论

通过以上的分析我们可知:

1) 当物业管理市场准入门槛低可视为自由进入时,进入市场的企业数目与业主获得物业管理服务的单位固定成本和企业进入市场的固定成本有关,而由于企业进入市场的固定费用偏低,数目增大,业主容易获得物业管理的服务,即使边际价格超过边际成本,企业仍然亏损。现在物业管理被认为是劳动密度大、技术含量低且风险也低的行业,企业数量的快速递增而服务能力有限和企业亏损,造成物业管理企业与业主的纠纷不断,所以对于一个能够自由进入的获准门槛比较低的物业管理市场,必然造成大量的企业存在而没有效益,造成社会的不和谐和大量社会资源的浪费。

2) 当政府制定物业管理市场准入制度,物业管理市场容纳理想的企业数目只能是自由进入市场的企业数目的一半,才能实现社会福利的最大化,这时降低进入物业管理市场企业的固定成本和业主获得物业管理服务的平均单位固定成本才能提高企业的竞争力。为了实现这一理想状态,政府不能把物业管理过度市场化,把物业管理全部或者是更多地推向市场,完全由企业去生产经营,而是要提供良好的制度供给和政策设计,从而降低资源的浪费。

参考文献

- [1] DAVID FYNN. Comment: Credit Market Access and the Effects of CRA[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2001, 23 (11): 259 - 442.
- [2] 埃格特森. 新制度经济学[M]. 北京:商务印书馆, 1996.
- [3] 谢家瑾. 抓住机遇 迎接挑战——共同推进物业管理行业的持续健康发展[EB\OL]. (2006 - 08 - 18). <http://www.ecpmi.org.cn>.
- [4] 学远. 数据背后的隐忧[J]. 住宅与房地产, 2004(04).
- [5] 李羚. 物业管理中的政府治理思考[J]. 经济体制改革, 2006 (04): 75 - 79.
- [6] 艾和. 美国注册物业经理人均掌管近亿美元物业[N]. 中国社会报, 2006 - 08 - 21.
- [7] 泰勒尔. 产业组织理论[M]. 北京:中国人民大学出版社, 1997.
- [8] SALOP S. Monopolistic Competition with Outside Goods[J]. Bell Journal of Economics, 1979(10): 141 - 156.
- [9] ARCHIBALD G, ROSENBLUTH. The "New" Theory of Consumer Demand and Monopolistic Competition[J]. Quarterly of Economics, 1975, 89: 569 - 590.

Analyze on Access System of Property Management Market in China

CHENG Hong-qun¹, WANG Xian-jia²

(1. Economics and Management School; 2. Institute of System Engineering, Wuhan University, Wuhan 430071, China)

Abstract : The resources of society are being wasted and evenhanded competitions of market are being influenced due to the access doorsill of property management market, the good and bad intermingled numerous enterprises, serious losses of industry and working monopoly of developer. The paper analyze the reasons of the whole industry with the theory of industrial organization and Salop, S. model from access of property management market, and point out government must enhance market access condition of property management and the market access doorsill due to the perfect amount of enterprises in the market is half in free ingoing market from the maximal welfare.

Key words : property management enterprise; market access; government; system

(上接第 22 页)

- [2] 成立为,赵越. 中国国际收支与经济增长关系的实证研究[J]. 管理科学, 2006(10): 58 - 65.
- [3] 赖明勇, 许和连, 包群. 出口贸易与经济增长——理论、模型及实证[M]. 上海: 上海三联书店, 2003.
- [4] 林毅夫, 李永军. 必要的修正——对外贸易与经济增长关系的再考察[J]. 国际贸易, 2001(9): 22 - 26.
- [5] 沈程翔. 中国出口导向型经济增长的实证分析: 1977—1998[J]. 世界经济, 1999(12): 26 - 30.
- [6] AHMAD J. Causality Between Exports and Economic Growth: What Do The Econometric Studies Tell Us[J]. Pacific Economic Review, 2001, 6(1): 147—167.
- [7] JIN JANG C. Exports and Growth: Is the Export - led Growth Hypothesis Valid for Provincial Economies[J]. Applied Economic Letters, 2002, 34(1): 63—76.
- [8] 凯弗斯, 法兰克尔, 琼斯. 世界贸易与国际收支 [M]. 9 版. 北京: 中国人民大学出版, 2005.
- [9] CHENERY H, BRUNO M. Development Alternatives in an Open Economy: The Case of Israel[J]. The Economic Journal, 1962, 72(285): 79 - 103.
- [10] BAHCA E L. A Three - Gap Model of Foreign Transfers and the GDP Growth Rate in Developing Countries[J]. Journal of Development Economics, 1990, 32: 279 - 96.
- [11] RANAWEERA T. Alternative Paths to Structural Adjustment in Uzbekistan in a Three gap Framework[G]. Washington D. C.: World Bank Policy Research Working Paper 3145, 2003.
- [12] THIRLWALL A P. The Balance of Payments Constraint as an Explanation of International Growth Differences[J]. Banca Nazionale Del lavoro Quarterly Review, 1979(3).
- [13] THIRLWALL A P, HUSSAIN M N. The Balance of Payments Constraint, Capital Flows and Growth Rate Differences Between Developing Countries[J]. Oxford Economic Papers, 1982, 34(3): 498 - 509.
- [14] ATESOGLU H S. Exports, Capital flows, Relative Prices, and Economic Growth in Canada[J]. Journal of Post Keynesian Economics, 1993 - 1994, 16: 289 - 297.
- [15] MCCOMBIE J S L, THIRLWALL A P. Economic Growth and the Balance - of - Payments Constraint [M]. London: St. Martin's Press, 1994.
- [16] MORENO - BRID J C. Capital flows, interest payments and the balance - of - payments constrained growth model: a theoretical and an empirical analysis[J]. Metroeconomica, 2003, 54: 2.
- [17] PESARAN H SHIN Y, SMITH R J. Bound Testing Approaches to the Analysis of Level Relationships[J]. Journal of Applied Economics, 2001, 16: 289 - 326.
- [18] BARDSSEN G. Estimation of Long Run Coefficients in Error Correction Models[J]. Oxford Bulletin of Economics and Statistics, 1989, 51: 345 - 350.
- [19] 戴祖祥. 我国贸易收支的弹性分析: 1981 - 1995[J]. 经济研究, 1997(7): 55 - 62.
- [20] 朱真丽, 宁妮. 中国贸易收支弹性分析[J]. 世界经济, 2002(11): 27 - 31.
- [21] DIXON R, A THIRLWALL. A Model of Regional Growth-Rate Differences on Kaldorian Lines[J]. Oxford Economics Papers, 1975, 27: 201 - 214.

The Balance of Payments Constraint and Secular Growth of China

—An analysis based on the BPCG model

GU Guo-da, LI Dan-yu

(College of Economics, Zhejiang University, Hangzhou 310027, China)

Abstract : Since the Reform and Openness, China has been closer to the international economy. Although it kept growing so fast, "twin surpluses" has been a significant problem as it isn't good for the sustaining growth and our international economic relationship. This paper based on the balance of payments constrained growth model and analysed the difference between theoretic and actual growth rate of China during 1982 - 2005. We discussed the factors for secular growth and the policy for the stabilization of economy. We have to improve the structure of our export and terms of trade, import more resource and high tech products.

Key words : balance of payments; growth; BPCG model