

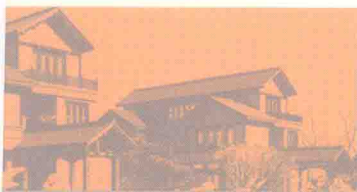
中央财经大学基本科研业务费专项资金资助

Supported by Central University of Finance and Economics Scientific Fund

- Information Search
- and Invisible Transaction Cost
- in the Housing Market

谢
娜
著

住房市场信息搜寻与 隐性交易成本研究



本书基于北京市住房一级市场的家庭购房行为微观调研数据，利用数学建模和计量经济学方法，对住房市场信息搜寻与隐性交易成本问题进行理论与实证研究，主要包括搜房信息途径有效性、经纪服务润滑效应、住房搜寻成本和住房搬迁附着成本等内容，可为住房市场交易成本经济学研究提供模型和方法参考。



经济科学出版社
Economic Science Press

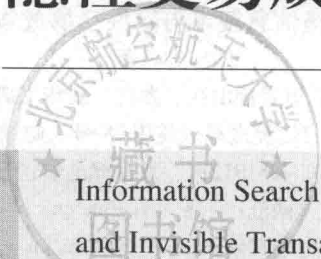
014058598

中央财经大学基本科研业务费专项资金资助
Supported by Central University of Finance and Economics Scientific Fund

F299.233.5
99

·
·
·
·
谢
娜
著

住房市场信息搜寻与 隐性交易成本研究



Information Search
and Invisible Transaction Cost
in the Housing Market

F299.233.5
99

经济科学出版社
Economic Science Press



北航

C1745112

图书在版编目 (CIP) 数据

住房市场信息搜寻与隐性交易成本研究 / 谢娜著.
—北京: 经济科学出版社, 2014. 6
ISBN 978 - 7 - 5141 - 4817 - 6

I. ①住… II. ①谢… III. ①住宅市场 - 经济信息 - 研究 - 中国②住宅市场 - 交易成本 - 研究 - 中国
IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 151915 号

责任编辑: 王 娟
责任校对: 刘欣欣
责任印制: 李 鹏

住房市场信息搜寻与隐性交易成本研究

谢 娜 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjxcbs. tmall. com](http://jjxcbs.tmall.com)

北京季蜂印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 12.25 印张 200000 字

2014 年 7 月第 1 版 2014 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 4817 - 6 定价: 39.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 翻印必究)

序

住房市场信息不完备导致家庭在购房过程中面临较高的隐性交易成本，产生无谓的效用损失，削弱了家庭住房消费能力。目前，国内学术界对住房隐性交易成本问题的系统研究欠缺。本书以北京市住房一级市场为例，对住房信息搜寻与隐性交易成本进行理论和实证探析，以期弥补国内该领域研究不足。

本书理论分析与实证研究相结合。理论研究方面，对住房隐性交易成本的概念范畴、构成类型与阻滞效应进行分析，重点探讨家庭住房搜寻行为与搜寻成本、社区邻里环境与家庭住房搬迁附着成本的影响机理，构建了分析住房隐性交易成本的理论框架。实证研究方面，对北京市住房一级市场中购房家庭的住房搜寻行为进行问卷设计和实地调研，利用数学建模和计量经济学方法，对不同住房搜寻信息途径有效性、住房搜寻成本、住房搬迁附着成本、经纪服务润滑效用等问题进行实证分析。本书的主要研究成果如下：

(1) 建立了完整的住房隐性交易成本理论框架。对住房隐性交易成本的概念范畴与构成类型进行探讨，重点对家庭住房搜寻行为与搜寻成本、社区邻里环境与家庭住房搬迁附着成本的内在机理进行详细阐释，利用两阶段家庭消费效用函数与图解法分析隐性交易成本对家庭住房调整的阻滞效应。

(2) 量化分析六类主要住房搜寻信息途径有效性，重点对网络搜房效用和经纪服务润滑效应进行实证研究。①对北京市住房一级市场中购房家庭住房搜寻行为进行实地调研，获得 1082 份有效调研样本。对购房家庭的基本信息及其购房目的、住房搜寻



信息途径分布及特征、家庭对于网络搜房的评价等进行描述性统计分析。②构建住房信息搜寻数据包络分析 CCR 和 CCGSS 模型,对购房家庭利用政府信息、亲友介绍、电视广播、报纸广告、经纪服务、网络等信息途径的有效性进行对比分析,为改善市场信息传递提供依据。③构建网络搜房 SEM 模型,对具有代表性的网络信息途径在不同类型家庭住房搜寻过程中的效用差异进行实证研究,分析网络搜房信息途径效率不高的原因并提出改进对策。④构建联合住房搜寻持时方程和住房搜寻频率方程的经纪服务润滑效应模型,利用负二项回归和类 Poisson 回归分析经纪服务对提高住房搜寻效率的影响,并建立基于 AIC 准则的二元 Logistic 逐步回归模型,考察不同类型购房家庭利用经纪服务进行住房搜寻的偏好差异,探讨提高住房市场信息传递效率的经纪服务模式。

(3) 对住房一级市场隐性交易成本的主要内容,即住房搜寻成本和搬迁附着成本进行实证分析。①对家庭住房搜寻行为影响因素、住房搜寻回报最大化和搜寻概率进行理论分析,结合家庭住房搜寻最优停止准则,构建表征家庭住房搜寻成本特征参数的 Hedonic 模型,利用 Matlab 编程实现对表征家庭搜寻成本特征参数的估算,测算北京住房一级市场家庭住房搜寻成本,分析住房市场信息不完备导致的购房家庭效用损失。②对社区邻里价值效用与搬迁附着成本的关系、搬迁附着成本的影响机理进行理论分析,构建排序多元 Logit 和 Probit 居住满意度模型,评价不同收入水平的自有住房家庭和租赁住房家庭搬迁附着成本差异,分析搬迁附着成本对家庭住房消费的隐性效用损失。

本书的主要贡献在于:一是构建了住房市场隐性交易成本的理论框架,解决隐性交易成本内涵不清导致混杂测算的问题;二是选择合适的数学模型和计量经济学方法,对住房搜寻成本和搬迁附着成本进行定量分析,突破了隐性交易成本难量化的瓶颈;三是对六类主要住房搜寻信息途径的有效性进行实证对比分析,重点对网络搜房效用和经纪服务润滑效应进行量化考察,丰富了

住房信息搜寻的研究内容，可为住房信息搜寻和住房市场效率研究提供模型和方法参考。

本书在作者博士论文基础上进行补充和完善，增加了国家自然科学基金青年基金项目（批准号：71303269）阶段性研究成果。本书研究内容和建模方法可为房地产交易成本经济学领域相关研究提供参考。

囿于作者学术研究水平有限，书中难免存在疏漏和不当之处，恳请各位读者批评指正。

目 录

第 1 章 引言	1
1.1 研究背景与意义	1
1.1.1 研究背景	1
1.1.2 研究意义	3
1.2 国内外研究综述	5
1.2.1 国外研究现状	5
1.2.2 国内研究现状	12
1.2.3 研究综述小结	15
1.3 研究对象与研究内容	16
1.3.1 研究对象	16
1.3.2 研究内容	17
1.4 研究方法与技术路线	18
1.4.1 研究方法	18
1.4.2 数据结构	19
1.4.3 技术路线	19
1.5 本书主要内容与结构安排	20
第 2 章 住房市场信息不完备与隐性交易成本理论	22
2.1 住房市场信息不完备	22
2.1.1 信息不完备	22
2.1.2 住房交易信息不完备	24
2.2 住房市场交易成本	25
2.2.1 交易成本	25
2.2.2 住房交易成本	28



2.3	住房隐性交易成本	30
2.3.1	概念范畴	30
2.3.2	构成类型	30
2.4	住房隐性交易成本的阻滞效应	34
2.4.1	隐性交易成本与家庭消费效用	34
2.4.2	住房隐性交易成本的阻滞效应	35
2.5	本章小结	36
第3章 住房搜寻实地调研与搜房信息途径有效性		38
3.1	北京家庭住房信息搜寻行为调研	38
3.1.1	购房者信息及其购房目的	39
3.1.2	住房搜寻信息途径及特征	43
3.1.3	网络在住房搜寻中的作用	47
3.2	住房搜寻信息途径的相对有效性	53
3.2.1	指标选择与模型构建	53
3.2.2	数据来源与变量统计	57
3.2.3	实证结果分析	59
3.3	网络信息对住房搜寻的影响效应	66
3.3.1	研究思路和方法	66
3.3.2	变量选择与数据检验	68
3.3.3	模型构建与调整	70
3.3.4	实证结果分析	72
3.4	本章小结	76
第4章 住房隐性交易成本之住房搜寻成本		78
4.1	住房搜寻理论	78
4.1.1	住房搜寻行为影响因素	78
4.1.2	住房搜寻最优停止准则	79
4.1.3	住房搜寻数理模型	82
4.2	住房信息搜寻成本实证分析	85
4.2.1	研究思路与模型	85
4.2.2	模型改进与试算	89
4.2.3	实证结果分析	93



4.3 本章小结	94
第5章 住房隐性交易成本之搬迁附着成本	95
5.1 社区邻里效用理论	95
5.1.1 社区邻里理论发展	95
5.1.2 社区邻里价值效用	97
5.2 住房搬迁附着成本理论	100
5.2.1 社区邻里与搬迁附着成本	100
5.2.2 图解搬迁附着成本影响	101
5.3 家庭住房搬迁附着成本实证分析	104
5.3.1 研究思路	104
5.3.2 模型构建与改进	104
5.3.3 实证结果分析	113
5.4 本章小结	120
第6章 提高信息传递效率的住房经纪服务模式	122
6.1 经纪服务与住房搜寻强度	122
6.1.1 房地产经纪服务内涵	122
6.1.2 有经纪服务的卖方搜寻强度	124
6.1.3 有经纪服务的买方搜寻强度	125
6.1.4 经纪人的住房搜寻强度	126
6.2 住房经纪服务佣金制度选择	127
6.2.1 基本模型及说明	127
6.2.2 比率佣金的经纪服务效率	128
6.2.3 固定量佣金的经纪服务效率	129
6.2.4 交付制度的经纪服务效率	130
6.3 住房经纪服务润滑效应实证分析	131
6.3.1 变量选择与描述性统计	131
6.3.2 模型构建	136
6.3.3 实证结果分析	141
6.4 本章小结	158
第7章 结论与展望	161
7.1 主要结论	162



住房市场信息搜寻与隐性交易成本研究

7.1.1	理论分析结论	162
7.1.2	实证研究结论	163
7.2	相关建议	165
7.2.1	购房家庭充分进行信息搜寻	165
7.2.2	政府加强住房交易信息披露	165
7.2.3	构建我国住房信息服务系统	166
7.2.4	提高新建住宅区邻里附着效应	166
7.3	主要创新点	166
7.4	研究局限性与后续研究计划	167
7.4.1	研究局限性	167
7.4.2	后续研究计划	168
附录 A	北京住房一级市场消费者购房行为调查问卷	169
附录 B	Hedonic 模型估计对数似然函数推导	172
附录 C	Matlab 主要程序代码	174
参考文献	176
致谢	183

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

1.1.1.1 现实背景

与发达国家相比,我国住房市场的信息不完备程度较严重。住房市场缺乏有效的信息传递渠道,北京住房一级市场购房家庭因信息劣势遭受交易价格损失占住房最终成交价格的 19.5%^[1]。隐性交易成本在很大程度上与信息费用相关,当信息有成本时,与个体间产权交易有关的各种行为就会引发隐性交易成本。住房市场信息不完备问题导致购房家庭进行住房调整时面临较高的隐性交易成本,产生无谓的效用损失,削弱了家庭改善住房消费的能力。

住房市场交易信息私密性强,多数家庭购房经验不足,前期需要花费大量的时间和成本搜寻合适的住房。在我国住房一级市场,房地产开发商长期以来处于垄断地位,消费者购房直接找开发商,这种交易结构导致消费者与开发商之间存在信息不对称现象,开发商可利用其信息优势地位使消费者蒙受损失,这不仅导致住房交易双方出现诸多纠纷,也使得消费者在购房时顾虑重重。在住房二级市场,缺乏有效的信息发布与获取渠道,加之经纪服务质量欠佳的现实,二手房交易双方无法快速有效地完成交易。购房家庭作为信息接受者,处于信息劣势地位,很难通过几次现场视



察就了解住房的成本、质量、物业管理、同类住房最低交易价格等隐蔽信息。对此，购房家庭需花费较高的搜寻成本才能掌握足够的住房信息，以合适的价格购买到质量可靠的住房。

家庭在住房调整过程中，除了承担住房搜寻成本外，还会面临住房交易谈判成本、搬迁附着成本等其他隐性交易成本。楼盘开发商和二手房出售方在无交易时间压力下，不会因购房者的降价要求而妥协，对于购房者而言，住房降价的谈判成本很高。而后期进行住房搬迁时，家庭除了需要承担现金成本（如支付给搬家公司费用）之外，还会因迁离原来熟悉的社区和邻里而遭受损失（对于这部分隐性损失，国外学术界称之为 neighborhood attachment cost，即住房搬迁附着成本）。

现实生活中，购房家庭大多关注住房交易手续费、税费这些显性交易成本，忽略了住房隐性交易成本的存在。事实上，偏高的住房隐性交易成本增加了住房配置过程中的摩擦。处于信息劣势的购房家庭在进行住房交易时，需要通过各种渠道和方式搜索住房信息，花费较高的成本。即使在有效供给存在的情况下，购房家庭也需要耗费大量成本与时间去寻找合适的住房，抑制了家庭选择住房的动机。家庭收入增加可能导致更高层次的住房需求，但由于住房隐性交易成本削弱了家庭住房消费能力，不得不推迟住房调整，出现住房需求与消费不匹配，家庭住房消费未达到最优化，从而降低了住房市场的配置效率。

1.1.1.2 理论背景

交易成本理论发展至今已有 50 余年的历史，取得了长足进步，但住房市场的隐性交易成本研究仍是一个新领域。

国际学术界自 20 世纪 80 年代开始对于住房隐性交易成本问题展开研究，取得了一定成果。但从整体而言，住房隐性交易成本研究缺乏统一认识和系统总结，在研究体系上还有一定缺陷。对于住房隐性交易成本的相关概念，例如，住房交易成本、交易信息成本、信息成本、搜寻成本、搜寻信息成本等含义和范围没有明确的界定，将搜寻成本、谈判成本、搬迁成本、信息成本等相互混杂估计的现象比较常见，整个理论和实证研究体系有待完善。

国内学术界对于住房隐性交易成本的研究尚处于起步阶段。近些年，有少数学者使用计量经济学方法对住房市场的信息搜寻、交易信息成本等进行了实证分析。但从学术界整体研究情况来看，关于住房隐性



交易成本的产生机理和组成内容缺乏完整的理论分析和实证检验。住房隐性交易成本对于住房市场的配置效率有明显的阻碍作用,但国内学术界对其具体的作用机制和阻碍效应并未进行深入分析,多利用国际学术界已有的研究方法稍加改进后加以应用,研究方法不够规范,欠缺扎实的理论基础,与国外研究成果相比有一定差距。目前为止,国内学术界关于住房一级市场的隐性交易成本问题的系统研究相当欠缺。建立符合我国实际国情的住房市场隐性交易成本理论体系,定量研究住房市场的隐性交易成本及其阻滞效应,是国内学术界值得深入探讨的课题。

1.1.2 研究意义

1.1.2.1 现实意义

(1) 减少购房家庭隐性损失,提高家庭住房消费能力。探讨住房市场的隐性交易成本问题,有助于把握和消除导致住房隐性交易成本过高的体制性和市场性障碍,促进家庭住房消费。本书对住房一级市场信息不完备导致的家庭住房搜寻成本进行量化测算,对住房搜寻行为弥补购房家庭信息劣势的作用做出判断,有针对性地提出旨在改善市场环境、降低隐性交易成本的措施,有助于完善住房市场信息传导机制,缓解购房家庭信息劣势地位,减少购房家庭不必要的隐性损失。

(2) 拓展住房信息渠道,提高住房市场信息传递有效性。通过对比分析不同住房信息渠道的有效性,把握不同信息渠道对家庭住房搜寻的效用,有针对性地提出完善建议,有助于解决国内房地产信息渠道中各种假房源虚报价等问题,加强信息传递过程的准确性、及时性和透明性,为购房者住房搜寻提供保障。研究住房市场信息传递效率问题,考察住房价格反映信息的程度,更准确了解市场中可能存在的套利风险,进而帮助购房者有效调整预期,可为政府有关部门完善住房市场交易程序及信息系统提供依据。此外,了解城市住房价格反映城市价格信息的有效程度,从信息传递的角度研究住房市场效率,有助于建立良好的城市间住房市场信息平台,提高房源信息的真实性,进而促进住房市场健康发展。

(3) 探讨经纪服务和网络搜房效用,推动我国 MLS 服务体系建设。截至 2009 年我国网民规模达到 3.38 亿人,超过美国位居世界第一^[2],互



联网作用日益凸显。探讨经纪服务在家庭购房过程中的效用、特别是经纪公司网络房源信息对于提高家庭搜房效率的影响,有助于把握我国住房市场中信息成本与市场效率的内在规律,建立完善的经纪服务体系,发挥互联网信息传递优势。在借鉴发达国家的多重上市服务体系(Multiple Listing Service, MLS)基础上,着手建立我国MLS服务平台,将全部住房供求信息整合到一个系统中,改善国内相关信息发布网站水平参差不齐的现状,提高住房交易信息真实性,减少市场参与者的搜寻成本,加快住房匹配速度,具有很强的实践应用价值。

1.1.2.2 理论意义

(1) 建立完整的住房隐性交易成本研究体系。国内学术界对于住房隐性交易成本的研究偏重定性分析,研究内容较分散;定量分析多借鉴国外的理论模型稍加改进后即加以应用,研究方法不够规范,尚未形成完整的研究体系。本书充分考虑我国住房一级市场现实情况,理论分析与实证研究相结合,对家庭住房信息搜寻有效性、住房搜寻成本、住房搬迁附着成本等内容进行深入分析,探讨降低住房隐性交易成本的房地产经纪服务模式,形成较完整的住房隐性交易成本研究体系。

(2) 解决隐性交易成本难量化的问题。隐性交易成本定量测算是长久以来困扰众多学者的一大难题。本书对住房一级市场的隐性交易成本进行归类细分,建立合适的计量经济学模型,利用实地调研获取的数据,对住房一级市场的搜寻成本、搬迁附着成本及其对家庭住房调整阻碍效应进行计量分析。有助于突破隐性交易成本难量化的“瓶颈”,积累数据处理和模型构建等方面的经验,为后续研究提供模型和方法上的借鉴。

(3) 促进国内住房信息经济学领域的研究。住房信息经济学是房地产领域新兴的研究热点。有别于其他学者对于住房搜寻行为的分析,本书利用数学建模方法对不同住房搜寻信息途径的技术有效性和规模有效性进行了量化分析,并对网络搜房效用和经纪服务润滑效应进行实证考察,探究住房一级市场的信息传导机理;应用信息搜寻理论,对不完全信息市场条件下家庭住房搜寻成本进行定量测算。拓展了我国住房市场信息经济学的研究内容,为该领域研究提供新的视角和模式。



1.2 国内外研究综述

本章对隐性交易成本理论发展、住房市场信息不完备、住房搜寻与搬迁、住房经纪服务等国内外研究文献进行梳理,总结国内外学术界关于住房隐性交易成本研究存在的不足。

1.2.1 国外研究现状

国外对于隐性交易成本的研究,常与交易成本混合在一起。事实上,国外绝大多数关于住房交易成本的研究,是在探讨住房隐性交易成本内容。

1.2.1.1 交易成本理论发展

交易成本是新制度经济学的重要理论基础。从发展历史来看,有关经济制度的分析最早出现在货币理论领域。货币被视为润滑剂,可以减少物物交换中的“摩擦”,交易成本是在“摩擦”名义上来使用的。希克斯(Hicks)提到货币减少摩擦,但未作进一步讨论^[3]。科斯(Coase)尝试全面解释货币摩擦这一问题,并对交易成本作了一定程度的研究。

科斯在《企业的性质》中作了一项比较制度的研究^[4],分析企业“生产还是购买”决策,认为一个企业将不断扩大,直到在企业内组织额外一笔交易的成本等同于将这笔交易拿到公开市场上或在另外一个企业内部进行的成本。科斯这一文献在早期引发过一些触动,但交易成本的概念仍在很大程度上沉寂了三十多年。庆幸的是,交易成本在科斯第二篇经典文献《社会成本问题》中占据了重要地位。科斯认为,无论生产是否存在负的外部性,人们总可以在没有成本的情形下协商以获取、分割和组合权利,只要这些活动能够提高生产价值^[5]。该研究中零交易成本的假设非常关键,受到众多学者的关注。

科斯对交易成本的强调,引导了经济学家们沿着这一新的分析思路进行思考。利用同样假设,德姆塞茨(Demsetz)认为一件产品究竟是由单个企业(垄断者)提供,还是由竞争性行业中大量企业提供无关紧要,只要信息完全,这两种情形都能实现最优配置^[6]。艾罗(Arrow)在讨论市场失灵时指出,市场失灵并非是绝对的,可以追溯到交易成本这一源头,



交易成本在一般意义上妨碍了市场的形成，在特殊情形下则完全阻碍了市场的形成。他明确提出将所有市场失灵视为外部性是不对的，在交易成本太高以至于阻碍交易的情形下，才会产生市场失灵的困境^[7]。

威廉姆森（Williamson）接受了科斯交易成本的思想，并把交易成本运用于经济组织的合约问题上，区分了合约签订之前的交易成本和签订合约之后的交易成本，对交易成本和市场失灵之间的关系进行了更为深入的探讨^[8]。在他看来，市场失灵可以看作有限意义上的失灵，所涉及的交易成本可以通过内部组织替代市场交换来减少。沿着这一思路，围绕合约不完全性和机会主义行为，威廉姆森讨论了企业所面临的三种替代选择：一次性的合约、一系列的短期合约和纵向一体化，认为一体化的优势在于可以调和不同利益。

威廉姆森不仅分析了交易成本的类型，还比较系统地分析了交易成本产生的原因：（1）不确定性。主要包括市场的不确定性、知识供给的不确定性、对事物评价的不确定性。为了减少这类不确定性造成的影响，就会产生成本，而防止、减少不确定性的成本就是交易成本。（2）机会主义。通常由经济人的有限理性、外部经济效应、信息不对称等原因引起。（3）资产的专用性。资产专用性与沉没成本有关，其全部细节只有在不完全合约的背景下才会清晰地让人看到^[9]。在威廉姆森之前，马歇尔（Marshall）、贝克尔（Becker）等人曾谈到劳动过程会产生特有的人力资本，提出了人员、工厂等不可替代的独立性。威廉姆森接受了前人观点，真正把资产专用性与交易成本联系起来^[10]。

对于早期交易成本理论做出贡献的另一个重要人物是阿尔钦（Alchian）。阿尔钦将交易成本等同于信息成本，认为获取和加工有关潜在在交易集会的信息是一种费用高昂且可以通过不同方式来完成的活；价格稳定可视为一种降低市场调整费用的方式，而存货则是节省信息成本的另一种方式^[11]。阿尔钦和德姆塞茨继续考察了所有企业可能面临的计量问题。他们发现了新古典生产和分配理论的一个严重漏洞，即经济组织的问题与为计量生产力和报酬寻找一种最为经济的方式密切相关。企业可视为一种合约结构，是作为一种加强团队生产的有效组织形式而产生的，通过这种安排，可以减少监察费用，企业行为也会变得更有效率^[12]。

此后，诺斯（North）运用新经济学的一整套工具对政治制度框架进行分析，开辟了交易成本研究的新路径。诺斯认为系统地研究交易成本可解释经济组织和制度的变迁提供基础，利用交易成本或产权分析方法可



以带来一个完整的经济模型^[13]。

随着理论研究的不断深入，关于交易成本的实证研究开始涌现。安德森（Anderson）和施密特连（Schmittlein）利用调查数据，证明了当销售人员的绩效难以评估时，相对于提供给独立销售代表的高能激励，企业更倾向于内部雇员的低能激励^[14]。这一结果被认为是交易成本“测度”分支的重要证据。

沃利斯（Wallis）和诺斯估计了美国交易部门在1870年的规模大约占国内生产总值的26.1%，1970年上升到54.7%，即在100年的时间里，美国交易部门的规模扩大了1倍多^[15]。由于交易成本通常包含了主观成本（如搜寻或等待成本），沃利斯和诺斯认为交易部门是从转换部门（主要与商品生产有关）和运输部门（解释为转换部门的延伸）中分离出来的，因此他们仅从宏观层面上测量交易成本的总量，而没有对特定交易成本的大小进行测算，即他们实际上测量的是交易部门数量而非交易成本。

戈德堡（Goldberg）和埃里克森（Erickson）通过对于石油焦炭契约的详细分析，描述了长期协议的变化以及复杂性，认为交易双方决定要签约就必然要选择契约条款，交易成本研究突出了契约设计中的私人命令，即交易方要求构筑他们之间的关系，从而以最小代价促进有效的契约签订^[16]。斯通（Stone）等人比较了巴西和智利两国的商业交易成本，发现与智利相比，巴西的法律和管制结构更为复杂且透明度更少，因此在巴西正式体系的交易成本更高^[17]。

五十多年来，交易成本理论有了长足发展。但与其他理论研究相比，交易成本理论的研究历史不长，还存在以下问题：（1）交易成本内涵未达成统一认识。科斯认为交易成本是“市场交换的成本”，艾罗定义为“运行经济系统的费用”，达尔曼（Dahlman）则将其描述为“搜寻与信息成本、议价与决策成本、检验与执行成本”，菲吕博顿（Furubotn）和里克特（Richter）认为交易成本包括“用于制度和组织的创造、维持、利用、改变等所需资源的费用”^[18]，不同学者对于交易成本的理解和界定不尽相同。对交易成本内涵的不同表述，导致其测量范围和方法上的不一致。（2）交易成本理论的可操作性有待提高。数据来源、设计度量方法，是交易成本统计分析及其假设检验面临的巨大挑战。计量交易成本既要求组织形式的数据，又需要有关交易性质的具体信息，包括交易的不确定性程度、资产专用性、交易频率等，这些都是研究特定关系所需的专门信息。由于交易成本理论特别强调细节，简化形式的估计与检验可以降低对数据