

*Research on
new institution*

房地产评估新制度研究

张东祥 / 著

*Of real estate
appraisal*



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

房地产评估新制度研究

张东祥 著

中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产评估新制度研究/张东祥著. —北京: 中国经济出版社, 2005. 4

ISBN 7-5017-0335-3

I. 房... II. 张... III. 房地产—评估—经济制度—研究 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 023310 号

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街3号)

网 址: WWW.economyph.com

责任编辑: 陈 瑞(电话: 010-68308641 Email: rachel8511@sina.com)

责任印制: 张江虹

封面设计: 白长江

经 销: 各地新华书店

承 印: 三河市华润印刷有限公司

开 本: 880×1230mm 1/32 印 张: 10.125 字数: 259.84 千字

版 次: 2005 年 4 月第 1 版 印 次: 2005 年 4 月第 1 次印刷

印 数: 1—3000 册

书 号: ISBN 7-5017-0335-3/F·289 定价: 25.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68369586 68346406 68309176

序 言(一)

制度也是一种生产力,不同的制度安排具有不同的经济绩效。房地产业是国民经济的至关重要行业,作者选择其价格评估业的制度进行研究,具有重要的理论意义和实践意义。

作者早在 1993 年就开始从事房地产价格评估业,并一直在大学讲授房地产估价课程,发表了十余篇房地产价格评估方面的学术论文,在读博士期间参加了中国房地产估价师与经纪人学会委托的“房地产估价业与经纪业规范管理研究”的课题,在课题研究的基础上选择其中的房地产评估制度作为博士论文课题进行研究,查阅并整理了大量的国内外学术资料,利用继续教育授课的机会进行了较为广泛的问卷调查,进行了一系列较为深入的专题探索,最终形成了这本专著。

《房地产评估新制度研究》综合运用新制度经济学、信息经济学、新古典经济学和心理学的理论,从创建房地产评估制度理论概念出发,以对国内外房地产评估现有制度的分析为基础,对我国房地产评估新制度的构建与变现问题,从理论和实践上均做了开拓性探讨,其思路清晰,观点新颖,相信该研究成果对我国房地产评估业的发展有着重要的指导作用,也相信房地产估价师通过阅读本书能对我国今天的房地产估价业有着更为深入的认识,对我国明天的房地产评估业有着较为清晰的预期。

书中从“评估活动”、“相互关系”和“参与人”三个维度对房地产评估制度的范围进行界定是全面的,对现有制度问题的分析切中了房地产评估业的要害,对现有制度遗传基因的分析具有可贵的理论深度。在房地产评估新制度构建的研究中,通过运用信息经济学的博弈论、

新古典经济学和心理学对制度对象的行为进行分析,使构建出的房地产评估制度具有理论根基,而不是通常的“自我感觉或判断”,而且合伙制的产权制度、职业道德准则、评估复审制度和房地产评估立法等新制度的构建均建立在相当的理论基础之上,极大地提高了房地产评估新制度的“信服度”。最后一章“房地产评估新制度研究”具有特别的意义,因为新制度的设计和如何得到新制度是“两码事”,设计一个理想的制度是困难的,但得到一个理想的制度更为困难。作者在该章运用规范分析与实证研究两种方法,论证了房地产评估新制度是一种值得我们去得到的制度,并从理论上证明了应该如何去实施新制度的变现,从实践上提出了新制度变现的具体步骤,从而构成了一个制度研究的完整框架。

总之,我感到《房地产评估新制度研究》是值得广大房地产评估人员及其他相关人员阅读的书,这不仅是因为它是我国第一部系统研究房地产评估制度的一本专著,更是因为它在研究的视角上、论点上和成果上都有所创新。关于这些,我同意博士论文答辩委员会肯定的以下几点创新:

1. 构建了包含“以技术为中心”的剩余索取权分配模式和“以评估人员为主体”的生产要素组织模式的“以人为本”房地产评估新制度模式,打破了原有的“以机构为主体,重资金轻技术”的房地产评估制度模式。

2. 提出了通过激励方式对制度对象行为进行约束的新思想,构建了关于房地产评估人员行为约束的“四控一奖”模式和关于评估机构行为约束的“两控一奖”模式。

3. 从制度经济学的角度来研究房地产评估制度的问题,采用了博弈论、新古典经济学和心理学来分析房地产评估制度对象的行为,为房地产评估制度的研究提供了一种新的视角;并且从制度经济学的角度界定了房地产评估制度的理论概念,把房地产评估制度的内涵从法

律法规、政策规章等外生制度,扩展到了职业道德、伦理规范、行业文化和习俗等内生制度。

教授、博士生导师

林增杰

中国人民大学公共管理学院土地管理系

2004年10月10日

序 言(二)

作为一名房地产估价理论研究者 and 房地产估价行业组织负责人,我对房地产估价制度在房地产估价业中的重要性具有深刻的体会,感到我国房地产估价现有制度需要进一步完善和创新,正如书中提到的那样,制度也具有生命周期。我国现有的房地产估价制度对我国房地产估价业的发展发挥了重要作用,但是随着房地产估价业的发展,新的问题、新的情况不断出现,迫切需要制度创新,以使房地产估价业获得可持续的发展。当张东祥先生把此书推荐给我并请我作序时,我为我国房地产估价业有这样一批默默的研究者而感到欣慰,因为我国房地产估价业迫切需要加强理论研究,没有理论根基及其指导的实践只能是盲目的实践。

张东祥先生是我国首批通过全国统一考试取得执业资格的房地产估价师,也是内地首批通过资格互认方式取得香港测量师资格的房地产估价师,他长期以来从事房地产估价的教学、研究与实践,也参与了我学会的很多研究工作。在与张东祥先生的交往中,我感到他对我国房地产估价业具有深厚的感情,特别是在他和其他研究人员共同开展我学会委托的《房地产估价术语标准化》、《中国房地产估价业与经纪业规范管理》等课题研究期间,我深切地感受到了张东祥先生对房地产估价业的执着和对我国房地产估价制度的关注。作为一名长期从事房地产估价理论研究者,我为有这样一名同行感到高兴;作为一名房地产估价行业自律管理工作,我为我们行业有这样一名房地产估价师感到高兴。

当张东祥先生把此书稿送给我时,我不由自主地阅读起来,因为

房地产估价制度正是我们行业组织所极为关注的;当我把这本书阅读完时,觉得它的确是一本好书,不仅值得我们行业自律管理工作看,而且值得每一位房地产估价师阅读,因为房地产估价制度即是我们这个行业的“游戏规则”,而作者在本书就此问题提出了颇多富有见地或创意的见解。

首先,作者从制度经济学的角度把房地产估价制度从法律法规等外生制度,拓展到了房地产估价职业道德、伦理规范、行业文化、惯例和习俗等内生制度;从“估价活动”、“参考者”和“相互关系”三个角度,指出了对房地产估价业的管理,不仅要约束估价技术活动,还要约束估价管理活动和估价教研活动;不仅要对估价人员和估价机构进行管理,而且要对估价委托人、估价教研机构和管理者自己进行管理;不仅要协调估价机构之间、估价人员之间、估价人员与估价机构之间以及委托人与估价机构、估价人员之间的关系,而且要协调估价职业主体与管理机构之间、政府机构与行业组织之间、各级行业组织之间和管理机构与教研机构之间的关系。的确,由于我国现代房地产估价业的发展时间还较短,我国房地产估价制度还存在不少空白。从“估价活动”角度上讲,关于估价管理活动和估价教研活动的制度明显不足;从“参考者”角度上讲,我们对估价委托人、教研机构和管理机构缺乏有效的约束;从“相互关系”角度上讲,协调估价职业主体与管理机构之间、政府机构与行业组织之间、各级行业组织之间和管理机构与教研机构之间关系的制度,存在供不应求的现象;在总体上,房地产估价的职业道德、伦理规范和行为准则等内生制度供应短缺;已有的房地产估价制度也存在完善的潜力,甚至有变革的需要。所有这些,都为本书选题的研究提供了空间。

其次,作者从契约基因、产权基因、国家基因和意识形态基因等四个方面,对我国房地产估价业的发展历程及现状的形成原因给出了一个很好的理论解释,正如“昨天的选择决定了今天”。不仅如此,这四

个方面的分析也从一个侧面说明了完善和变革我国房地产估价制度的方向。从契约基因上讲,完善和变革我国房地产估价制度的方向是确保新的制度能更好地完成房地产估价业需要履行的契约,并为房地产估价业需要拓展的契约关系准备好相应的制度。从产权基因上讲,产权是一种重要的制度,而且对其他制度的效率有着重要的影响,要有效地实施房地产估价制度的变革,必须进行房地产估价机构产权制度的变革。从国家基因上讲,国家在房地产估价制度的变革中起着最为重要的外力作用,房地产估价制度的变革必须有国家强有力的推动。从意识形态基因上讲,房地产估价制度的变革需要把意识形态的变革作为一项重要的内容,并利用意识形态的变迁来推动房地产估价新制度的实施。

第三,建立了约束估价机构行为的“两控一奖”模式和约束估价人员行为的“四控一奖”模式。使人受启发的是,作者在书中提出了通过估价机构和估价人员的相互牵制机制来约束估价人员执业行为或估价机构经营行为的思想。我认为,这种思想在现有制度的完善中具有重要的指导作用。试想:如果估价人员和估价机构相互支持对方的道德风险,有限的管理者有可能把整个行业管好吗?更具有创意的是,作者在书中提出了通过激励的方式来约束估价职业主体的行为。我认为这种思想很有道理,因为按照马斯洛的需要五层次论,人只有在其某一较低层次的需要得到满足后,较高层次的需要才会出现。在现实中,可以说非道德行为并不是估价职业主体的偏好,主要是迫于“生计”而选择了道德风险,或者说缺乏经济基础的道德思想无法转化为道德的行为。

第四,构建了“以人为本”的房地产估价制度模式。我国房地产估价业的管理,特别是期间管理,在某种程度上的确存在“重机构、轻人员”的现象,对划分估价机构“良币”与“劣币”的标准,也存在“重资金数量约束,轻技术水平要求”的不足。我认为,这些问题在相当的程

上导致了目前房地产估价业的技术重要性被忽视和估价服务低价收费恶性竞争的现象。作者在书中提出的“以技术为中心”分配房地产估价行业的剩余索取权和“以人为本”组织房地产估价业的“生产”，符合房地产估价业的发展需要。

第五，在房地产估价新制度变迁的研究中，作者对现有的房地产估价制度利益冲突和公平性的分析“入木三分”，提出的“制度变革必须顺应人们的偏好”、“要使制度具有效率必须确保个体与集体的利益偏好和选择行为一致”等思想，对进一步完善我国房地产估价制度具有重要的指导作用。特别是作者从制度变迁成本的大小和构成的差异来推论各类房地产估价制度变迁的方式与路径，不仅具有理论深度，而且具有很强的说服力。

此外，作者运用博弈论、经济学和心理学对房地产估价制度对象行为进行分析，不仅使构建出的房地产估价新制度具有理论基础，而且这种分析方法在我国房地产估价业具有一定的独创性；得出的有关结论，例如“房地产估价业必须提高行业的集中度，估价人员的道德风险源于经济财富最大化的偏好和估价人员供过于求产生的生存压力，政府权力人也具有一般‘经济人’的行为方式”等，也颇有见地。

总之，我认为这是一本很有价值的书，值得广大房地产估价师学习，相信此书的问世将有助于推动我国房地产估价制度的完善，并由此促进我国房地产估价业的规范、健康、持续发展。

柴强 博士

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长

2004年11月15日

摘 要

本书的主题是“房地产评估新制度”，该主题包含着两个要解决的问题：房地产评估新制度是怎样的？如何得到房地产评估新制度？

为论证该主题，作者依据了以下假设：(1)制度约束的对象都是“理性的经济人”，他们都是追求个人利益的最大化，“天生”的私心使他们无视他人的利益；(2)制度约束对象由于认知局限、信息不完全等原因，使他们只具有有限理性，进而使得他们都存在机会主义倾向；(3)信息是稀缺且昂贵的商品，获取信息需要支付“信息费用”；(4)制度对人们经济上和其他方面的目标实现有着至关重要的影响，所有的制度在履行中都会给行为人带来收益和成本；(5)人们对制度的偏好是稳定的且是可以传递的，且人们偏好于公平、自由和高效的制度；(6)人们之间的交易存在着费用。

在上述六个假定之下，本书围绕着“降低交易费用，提高房地产评估业的资源配置效率，为人们的行为制定合理价格和提供最大收益”的目标，应用新制度经济学、信息经济学、新古典经济学和心理学的理论，采用规范分析法、比较分析法、实证分析法和博弈分析法等研究方法，分别对国内外房地产评估制度的现状、房地产评估新制度的构建和房地产评估新制度的变通等三个大问题进行了研究。全文包括如下五章的内容：

第一章——导论。本章主要介绍了本书选题原因、国内外研究现状和本书的基本架构，其中“本书的基本架构”包括本书的主要内容、研究方法、技术路线和主要创新点与特色等四个方面的内容。

第二章——我国大陆房地产评估现有制度研究。在该章中，作者首先应用制度经济学，界定了房地产评估制度的理论概念，指出：房地

产评估制度是人们为决定房地产评估活动参与人的相互关系而设定或约定的任何形式的制约;它包括正式制度和非正式制度,正式制度包括法律法规、部门规章、政策性文件和技术性法规,非正式制度包括惯例、习俗、道德和伦理规范等。然后,以这个理论概念为框架,采用规范分析法和实证分析法相结合的方法,对我国房地产评估现有制度的问题及其产生的历史原因(遗传基因)进行了研究,指出:我国房地产评估制度存在结构失衡、缺失的制度较多、现有制度宽松、重资金和经历要求、轻技术水平约束、重准入管理、轻过程管理等问题,而这些问题的产生与现有制度遗传的契约基因、国家基因、产权基因和意识形态基因等四个方面有密切的关系。这种关系体现在:契约的演进催生了我国房地产评估现有制度的形成,产权的演进使我国房地产评估业现有制度成为一种不彻底的私有产权制度,国家基因延缓了我国房地产评估制度的变革并使产权制度变革不彻底,意识形态对现有房地产评估制度既产生了积极和消极两个方面的影响。

第三章——国外和港台地区房地产评估制度分析。首先,作者在这章应用实证分析法,从“制度基础”、“准入制度”、“期间管理制度”、“职业道德与伦理规范”、“制度起源与变迁”等五个方面对国外和我国观台地区的房地产评估制度进行了分析,其中“制度基础”又分“行业管理体制”和“制度模式”两个方面进行论述;然后,在实证分析的基础上,应用比较分析法,对国外和港台地区与我国大陆房地产评估制度进行了对比研究,得出了国外和港台地区房地产评估制度对我国大陆的启示与可供借鉴的内容。通过实证研究,笔者指出:国外和我国港台地区的房地产评估管理体制包括“政府独家管理”、“以政府为主”和“行业自律”三种管理体制,在管理模式上普遍存在“以人员管理为主,以行业法律和行业准则为依据”的特征,在准入制度上存在“多数实行考试准入的分级执业资格制度,均要求房地产评估师具有大学水平,注重房地产市场分析知识的考核,行使执业资格权力须在取得执业资格后实习一年以上,机构无等级之分、委托方聘请的估价师必须符合

规定的标准,评估机构业务不限于估价,普遍具有评估复审制度,要求评估师遵纪守法、诚实、公平公正、独立、客观、谨慎地进行价格评估和评估制度普遍是在市场需要和政府推动下起源与变迁的”等共同特征。通过比较分析,笔者指出,我国大陆房地产评估制度与国外和港台地区存在如下差异:(1)就总体上而言,我国大陆与美国的管理体制较为一致,但国外和港台地区具有与我国大陆不同的管理模式,且制度范围更为广泛;(2)在准入制度上,国外和港台地区的人员准入制度更严格,但机构准入制度更宽松,国外和港台地区对人员实行分级准入,而我国大陆则对机构实行分级准入;(3)在期间管理制度上,国外和港台地区的房地产评估收费标准更低,期间管理制度更加健全且制度的层次更高;(4)在制度起源上,国外和我国港台地区房地产评估制度的建立基本上是由于市场需求的拉动,而我国大陆的房地产评估制度基本上由政府强制建立与变迁。在比较的基础上,笔者结论性地总结出:“我国大陆房地产评估制度的制定应结合本国国情,制度范围需要扩大,应以人员约束制度为主,应尽快建立《房地产评估法》和《房地产评估操作规范》,执业资格需要实行分级制度,准入制度应该更加严格,房地产评估行业自律组织应当引入竞争机制,应当建立房地产评估复审制度”等八个研究国外和我国港台地区房地产评估制度后的启示,作为本章的结论。

第四章——房地产评估新制度构建研究。本章的任务是要构建出新的制度,为达到这个目的,首先,作者在本章应用规范分析法,确立了“公平、自由和高效”的新制度构建目标。然后,应用博弈分析法和新制度经济学及心理学的理论,对制度约束对象的行为进行了博弈分析、经济学分析和心理学分析,并在分析的基础上指出:(1)估价机构的价格竞争是必然的,除非有制度约束这种行为;(2)对房地产评估业的职业主体而言,其可能获得的收益越多或受到的处罚力度越大,则其违规的概率越小;(3)政府权力人干预行为是其成本和收益比较的结果,有效的约束制度,必须通过改变干预行为的成本和收益,使干

预行为的收益小于其成本;(4)职业主体的道德行为也是其成本和收益比较的结果,决定道德行为选择的收益和成本也包括货币和心理感受两个方面;(5)职业主体违规行为的产生与其从众心理、担心心理和低风险心理有着密切的关系;(6)对房地产评估职业主体需要从控制和激励两个角度进行约束。接着,在制度约束对象行为分析的基础上,建立了包括行业管理体制、制度模式和制度体系的新制度框架。最后,对新制度框架中的合伙制产权制度、房地产评估职业道德准则、房地产评估复审制度和房地产评估立法等四项制度的构建进行了研究。在本章的研究中,作者创新地提出了:(1)对房地产评估人员进行约束的“四控一奖”模式和对房地产评估机构进行约束的“两控一奖”模式;(2)我国大陆房地产评估业应建立“以行业自律为主,以政府管理为辅”的管理体制;(3)在制度模式上,需要建立“以技术为中心的剩余索取权分配模式”和“以人为本的生产要素组织模式”等一些重要的制度创新构想。

第五章——我国房地产评估制度变现研究。本章的任务在于解决如何使前一章设计出的新制度得以实施的问题。为解决这一问题,笔者在本章应用制度经济学中的制度变迁理论和规范分析法与实证分析法,分“制度变迁的动因分析、新制度变现绩效的问卷调查、制度变迁的成本分析、新制度变现的方式与路径”等四节内容进行论述。其中“制度变迁的动因分析”一节意在从制度需求的角度说明为什么要使新制度得以变现,“制度变现绩效的问卷调查”一节属于本章的实证研究,意在从制度供给的收益角度说明新制度是否值得去构建和变现。“制度变迁的成本分析”一节意在从制度供给的角度说明新制度变现的“代价”,最后的“制度变迁的方式和路径”一节意在解决使新制度得到实施的具体问题。通过本章的研究,笔者就房地产评估新制度的变现有得出一些重要的结论,它们包括:(1)在变现的方式上,应当强制性变现与诱致性变现相结合,以强制性变现为主,对正式新制度要实行强制性变现,对非正式新制度要实施诱致性变现;(2)在变现的速

度上,应当激进式变现与渐近式变现相结合,以渐近式变现为主;(3)在变现的具体总路径上,首先要进行执业操作规范和职业道德准则的变现,然后依次进行评估人员执业资格分级制度的变现、评估机构产权制度的变现、评估人员执业责任制度的变现,最后创立房地产评估法。

在上述五章内容中,作者从研究成果、研究方法与研究视角三个方面进行了创新。在研究成果上,作者构建了“以人为本”的房地产评估新制度模式,它包括“以技术为中心”的剩余索取权分配模式和“以人为本”的生产要素组织模式,打破了原有的“以机构为主体,重资金轻技术”的房地产评估制度模式;创建了关于房地产评估制度对象行为约束的“四控一奖”模式和“两控一奖”模式;创立了房地产评估职业道德准则体系、房地产评估复审制度,并探讨了全部实行合伙制的新产权制度问题和房地产评估的立法问题;提出了我国大陆房地产评估新制度变现的具体路径;建立了房地产评估制度的理论概念,把房地产评估制度的内涵从法律法规、政策规章等外生制度扩展到了职业道德、伦理规范、行业文化和习俗等内生制度。在研究方法上,采用了信息经济学中的博弈分析法来分析房地产评估制度对象的行为,从分析判断、逻辑推理的定性分析扩展到了应用数学工具的定量分析;并采用了问卷调查与统计的方法对房地产评估制度进行了实证研究。在研究视角上,从制度经济学的角度来探讨房地产评估制度的问题,突破了从管理角度和自身感受角度来研究房地产评估制度的框框;从激励的角度来研究房地产评估制度对象的行为约束问题,突破了仅从控制角度来研究房地产评估制度对象行为约束的传统;并从心理学的角度研究了房地产评估制度有关约束对象的行为问题。

Abstract

The book's subject is about the new institution of real estate appraisal, which includes two questions: what is the new institution? how does the new institution come true?

The author has made the following hypotheses for discussing the subject: first, the object which is restricted by the institution is "reasonable economic man", who pursues himself maximum benefits and disregards other people's benefits because of the inherent selfishness. Second, all of the people who are restricted by the institution bear opportunism preference because they only possess limited sensibleness owing to the limited knowledge and incomplete information. Third, the information is scarce and expensive, people have to expend cost for information when they need to gain information. Fourth, the institution takes on very important influence to the realization of the people's economic goals and other objective, and the implementation of any institution will produce both revenue and cost for people. Fifth, the institution preference of people is stable and transferable. Furthermore, the people prefer to fair, free and efficient institution. Sixth, people must pay for their transaction.

In the light of upon six hypotheses, aiming at lowering the transaction costs, improving the efficiency of resource allocation in the industry of real estate appraisal, and making a reasonable price and providing maximum income for people's action, the author has analyzed in turn the present situation of real estate industry, the construction of the real estate neo-institution, and the realization of the neo-institution of the real estate appraisal, by applying the theories of neo-institution economics, information economics and psy-

chology, and using the normative analysis method, contrast analysis method, empirical analysis method and game analysis method. The book comprises of five chapters as follow :

Chapter 1: introduction. The chapter contains the cause which the theme was chosen, the researching status about the theme in our mainland and overseas, the basic study frame of the book. further more, the basic study frame includes the main content, the research method, technical route and the chief innovations and characteristics of the book.

Chapter 2: the study of real estate appraisal present institutions in China mainland. In the chapter, first of all, the author definite the real estate institution, and point out that real estate appraisal institutions are any form systems which are designed or promised for adjustment the commutative relation in the real estate appraisal, which comprise of formal and informal institutions. The formal institution contains laws, regulations, policy documents and techno - codes. The informal institution includes traditions, customs, moralities and ethic codes. And then, taking the theoretic conception's pulse and applying the method which combines normative analysis and empirical analysis, the author have studied the problems which result from the present institution of real estate appraisal, and the historic causation (genetic program), and furthermore point out that the real estate appraisal institution in china mainland is provided with quite a few problems, such as, the institution configuration is unbalance, there aren't quite a few institution, the present institution is loose, the present institution attach much importance to capital and years which appraisal companies have gone through, but little importance to technology, pay more attention to admission administration but less attention to operation administration, which mainly result from contract gene, state gene, property right gene and ideology gene, that the evolvement of contract gave birth to the present institution of real estate appraisal, that evolvement of ownership insti-