

主任委员：付文军

总 主 编：黄汉江 郭康玺



新世纪经济管理博士丛书

中国房地产居间服务的 功能及其实现机制研究

ZHONGGUO FANGDICHAN JUJIAN FUWU DE GONGNENG JIQI SHIXIAN JIZHI YANJIU

杨玉红 著



上海财经大学出版社

F299.233.5
10086

新世纪经济管理博士丛书

中国房地产居间服务的功能 及其实现机制研究

杨玉红 著



90455040



上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产居间服务的功能及其实现机制研究/杨玉红著. —上海:上海财经大学出版社, 2014. 6
(新世纪经济管理博士丛书/黄汉江总主编)
ISBN 978—7—5642—1915—4/F. 1915

I. ①中… II. ①杨… III. ①房地产市场—市场中介组织—中介服务—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 103781 号

特约编审: 晓 翰

责任编辑: 袁春玉

封面设计: 周卫民

ZHONGGUO FANGDICHAN JUJIAN FUWU DE GONGNENG JIQI SHIXIAN JIZHI YANJIU
中国房地产居间服务的功能及其实现机制研究

杨玉红 著

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

常熟市兴达印刷有限公司印刷装订

2014 年 6 月第 1 版 2014 年 6 月第 1 次印刷

850×1168 1/32 6.75 印张(插页:1) 169 千字

印数:0 001—2 500 定价:21.00 元



总主编黄汉江先生简介

笔名：晓翰、扈姬优、撒疆等。1956年1月生，1982年1月毕业于东北财经大学。1987年破格晋升副教授，1993年晋升研究员。历任上海市财政局副科长，上海基建优化研究所所长，上海理工大学商学院副院长、投资与建设学院院长、国民经济学（研究生）学科创始人，立信会计出版社社长、上海立信会计学院工商管理学院院长，历兼任中国基建优化研究会常务理事、《基建优化》副总编、世界杰出华人联合会副主席、世界教科文卫组织专家、国家自然科学基金委员会管理科学专家、中国诗词家协会名誉会长、中国作家协会诗刊子曰诗社社员、上海市基建优化研究会常务副会长兼秘书长、《基建管理优化》总编辑、上海市社会科学界联合会委员、经济学与工商管理荣誉博士、教授、博导、政协委员。曾出访欧、美、澳、亚30余个国家和城市。曾参加1984年“莫干山会议”（全国首届中青年经济学者理论会议）。著有：《投资与建筑经济》、《货币时间价值学》等著作；主编有：《投资大辞典》、《建筑经济大辞典》、《投资学概论》、《简明建筑经济手册》、《基本建设预算》、《建筑工程招投标百问百答》、《建设工程与预算》、《中国社会团体大全》、《现代建筑业经营管理》、《投资结构经济学》、《投资生产力经济学》、《涉外投资学》、《投资建设教训集》、《现代建设工程与造价》、《全国投资与建设研究文集》（5集）、《全国房地产研究文集》（2集）、《建设工程与最新工程量清单计价原理》等著作；编译有：《管理科学与管理决策》、《建筑合同词典》、《英汉汉英投资词汇》、《建筑工业经济学》等著作。并著有《黄汉江散文诗》，2009年始发表格律诗，2011年师从全国著名大诗人刘章先生，2012年始于《中华诗词》发表诗作，2014年始于《诗刊》发表格律诗词。在全国50多家报刊上公开发表论文150余篇。著作、论文总字数约5000万字。其中28种论文、著作、教材分别获全国社会科学优秀学术成果奖、全国建筑经济优秀论文奖、全国基建优化优秀学术成果奖、上海社会科学优秀学术成果奖和上海高校优秀教材奖。并获国际“二十世纪成功人士”证书和勋章。现正在总主编“沪江商学丛书”和“立信投资与建设丛书”、“立信工商管理精品教材丛书”及“新世纪经济管理博士丛书”（共150多部著作、教材）。并积德行善，筹集资金，为故乡筑路路和建立老年福利基金。



总主编朱亚兵先生简介

1974年5月生，毕业于复旦大学经济学院获经济学博士学位、西安建筑科技大学获工学学士和硕士学位。现任上海立信会计学院监察处处长、副教授，兼任上海立信会计学院投资建设研究中心副主任、上海基建优化研究会理事及房地产委员会副秘书长。主要研究方向为拍卖理论及其运用，在基建投资、土地与房地产政策、国有企业改革、教学管理与教学研究、党建与思政等相关研究领域发表论文近20篇，主持各级各类研究课题近10项，主编教材《房地产开发企业经营与管理》，出版专著《产权竞争与国企改革》，参与编写《房地产开发与经营》、《房地产现代建设工程与造价》、《审计风险管理研究》等教材和专著多部。现参与总主编“沪江商学丛书”、“立信投资与建设丛书”和“新世纪经济管理博士丛书”等。



副总主编李懿先生简介

1971年4月生，同济大学学士、硕士，上海交通大学管理学博士。高级经济师、高级工程师、国家注册房地产估价师。现担任上海市基建优化研究会常务理事、上海立信会计学院投资建设研究中心兼职教授，研究方向为房地产及工程项目管理，专著有《房地产宏观金融制度分析》，并在《上海金融》、《管理科学》、《预测》等学术刊物上发表过多篇文章。在专业管理领域中，现担任上海平土实业（集团）有限公司总经理，带领集团公司开发过多个优秀的房地产项目，取得很好的经济效益和社会效益，并成功进行了多项投资。在社会事业领域中，还担任同济大学发展基金会理事，并担任中国科技管理研究院理事，为教育科技事业的发展作出了自己的一份贡献。他十分重视企业文化，现正参与总主编“沪江商学丛书”、“立信投资与建设丛书”和“新世纪经济管理博士丛书”。



副总主编陈远腾先生简介

1960年8月生，广东人，高级信用管理师。先后就读于中央广播电视大学、美国纽约大学。在政府机关工作8年。1987年投身商界，历任深圳服装集团党委委员、办公室主任兼地产部经理，深圳艺丰实业集团股份有限公司董事副总裁，香港潮江城控股有限公司董事总经理，现任上海凯基置业有限公司董事长，有二十多年房地产投资和物业管理经验。现为上海基建优化研究会理事，《基建管理优化》理事会副秘书长，上海企业家协会理事，中国物业管理协会理事，中国中小型企业协会理事，上海市物业管理招投标评标专家，上海立信会计学院投资建设研究中心兼职教授。曾参与出版专著：《物业管理学》、《物业管理学案例集》（高等教育出版社）；《物业管理市场营销学》、《物业管理企业经典案例》（清华大学出版社），并在《中国物业管理》等刊物发表多篇论文。2005年获中国优秀民营企业家和共和国经济建设功勋人物称号，2006年获中华慈善之星称号。现正参与总主编“沪江商学丛书”、“立信投资与建设丛书”和“新世纪经济管理博士丛书”。



副总主编史立辉先生简介

1965年4月生，美国Liberty大学工商管理博士，复旦大学工商管理硕士，福州大学土木工程学士，英国专业管理协会注册高级职业经理人，上海市基建优化研究会常务理事兼房地产优化委员会副秘书长，复旦大学工商管理硕士评审专家，高级经济师、客座教授。1986年7月参加工作，长期从事工程技术、城市规划管理、综合经济研究、城市基础设施建设、房地产开发经营及企业管理。历任水利电力部上海勘测设计研究院工程师、院团委书记、技术处处长助理，上海市静安区城市规划管理局规划管理科科长，中共上海市静安区委办公室主任科员，静安区政府办公室综合科科长、主任助理、副处级调研员，静安区地铁建设办公室副主任，上海锦迪城市建设开发有限公司副总经理，上海达周置业有限公司副董事长兼副总经理，上海京兆置业有限公司董事长等职。历年来在香港《改革》、《上海综合经济研究》等杂志发表论文多篇，并出版个人专著《房地产企业成长理论模型与实践研究》。现正参与总主编“沪江商学丛书”、“立信投资与建设丛书”和“新世纪经济管理博士丛书”。

新世纪经济管理博士丛书

编辑委员会

(均以姓氏笔画为序)

顾问

- 于志坚 原国家建设部副部长、教授级高工
- 于光远 原中共中央顾问委员会委员、著名经济学家、研究员
- 乌家培 国家信息中心总经济师、研究员、教授
- 曲格平 全国人大常委会环资委主任、教授
- 许毅 国家财政部财政科学研究所原所长、教授
- 许溶烈 原国家建设部总工程师、教授
- 苏星 中共中央党校原副校长、《求是》杂志原总编辑
- 杨慎 原国家建设部副部长
- 杨正彦 原国家新闻出版总署副署长
- 周道炯 国务院证券监督委员会原主席、中国投资学会会长
- 项怀诚 国家财政部原部长
- 储传亨 原国家建设部总规划师、教授级高工
- 廉仲 原国家城乡建设部常务副部长

主任委员 王洪卫 石礼文 付文军 刘红薇 陈康民
陆鸣 陆海平 林应清 唐海燕 黄汉江
盛松成 傅建华 臧新民 樊行健 戴复东(院士)

总主编 黄汉江 郭康玺

副总主编 朱亚兵 陈远腾 李 懿 俞 冲

委 员

- 马 一 国家发展改革委员会投资研究所研究员
马志福 国家发展改革委员会投资研究所研究员、经济学博士后
王宏经 西安建筑科技大学教授、《基建优化》总编辑
王洪卫 上海财经大学副校长、教授、博导
王剑琴 华南理工大学管理系教授
王新友 同济大学教授、博导,上海东江集团公司总裁
方荷生 苏州大学财经学院教授
甘培根 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员
石礼文 上海建工集团原董事长、教授级高工
龙英锋 上海立信会计学院文法学院院长、教授博士
史立辉 上海京兆置业有限公司董事长、博士、客座教授
卢 谦 清华大学教授、深圳大学教授
卢祖安 国家统计局投资统计司副司长、高级统计师
白 璎 国家建设部著名建筑管理学家
付文军 中国基本建设优化研究会副会长兼秘书长、博士
冯 彬 对外经济贸易大学国际经济研究所副所长、教授
吕长江 吉林大学商学院副院长、教授、博导
伍 平 湖南大学教授
庄俊鸿 江西财经大学教授
关振民 东北财经大学教授
刘红薇 国家财政部部长助理、高级会计师
刘启瑞 国家财政部预算司原副司长
刘学敏 天津商学院教授
刘隽亭 天津商学院教授
刘惠生 山西财经大学教授

朱亚兵	上海立信会计学院监察处处长、副教授、博士
孙兆康	西安交通大学教授
杨 劲	重庆大学建筑学院管理学教授
杨兰茹	国家建设部审计局局长、高级经济师
杨季美	西南交通大学管理学教授
李 懿	上海平土实业集团总经理、高工、博士、客座教授
李云峰	国家电网经济技术研究院战略所长、博士、研究员
李启明	东南大学土木工程学院副院长、教授
李慧中	复旦大学经济学教授
邱元拔	集美大学副校长、教授
何 征	重庆大学建筑学院管理学教授
何万钟	重庆大学建筑学院管理学教授
邱华炳	厦门大学经济学院教授、博导
沈荣芳	同济大学管理学院原院长、教授
应望江	上海财经大学教授、博士
邵以智	中国人民大学教授
陈康民	上海理工大学原校长、教授、博导
陆 鸣	上海市浦东新区副区长、高级经济师、客座教授
陆海平	原上海市建设委员会副主任、教授级高工
张 达	中央广播电视大学第一副校长、教授
张屹山	吉林大学商学院院长、教授、博导
张华镛	安徽大学经济学院副院长、教授
陈伟峰	上海瀛通(集团)有限公司董事长、客座教授
陈远腾	上海凯基置业有限公司董事长、客座教授
陈霜华	上海金融学院国际贸易系常务副主任、教授、博士
武克敏	上海对外贸易学院党委书记、教授
林 勇	中国人民大学教授、博士
林少培	上海交通大学建筑学院教授

- | | |
|-----|---|
| 林应清 | 上海市房地局副局长、高级工程师、客座教授 |
| 罗永泰 | 天津财经学院首席教授、博士 |
| 金润圭 | 华东师范大学商学院原院长、教授、博导 |
| 郎荣榮 | 中国人民大学教授 |
| 赵国杰 | 天津大学管理学院教授、博导 |
| 赵海宽 | 中国人民银行总行金融研究所原所长、研究员 |
| 赵铁生 | 天津大学管理学院副院长、教授 |
| 郝文贤 | 内蒙古财经学院教授 |
| 胡 昊 | 上海交通大学建工学院教授、博士后 |
| 侯 昶 | 南京工业大学教授 |
| 俞 冲 | 上海冲佳电力工程安装有限公司董事长、客座教授 |
| 姚梅炎 | 中央财经大学教授 |
| 聂名华 | 中南财经政法大学教授、博导 |
| 顾士俊 | 浙江大学教授 |
| 顾孟迪 | 上海交通大学管理学院教授、博导 |
| 钱从龙 | 东北财经大学教授 |
| 钱昆润 | 东南大学教授 |
| 徐 衡 | 天津财经学院教授 |
| 徐文通 | 中国金融学院原院长、教授 |
| 徐君如 | 贵州财经学院教授 |
| 唐海燕 | 上海立信会计学院院长、教授、博导 |
| 郭康玺 | 沪港国际咨询集团有限公司董事长、兼职教授 |
| 黄汉江 | 《基建管理优化》总编辑、上海立信会计学院工商管理学院院长、原上海理工大学投资与建设学院院长、教授、荣誉博士、博导、政协委员 |
| 黄良文 | 厦门大学教授 |
| 盛松成 | 中国人民银行上海分行原副行长、博导、教授 |
| 屠梅曾 | 上海交通大学管理学院系主任、教授、博导 |

- 葛玉辉 上海理工大学管理学院教授、博士
董肇君 天津城市建设学院管理系主任、教授
景宗贺 原中国建设银行投资研究所所长、研究员
傅建华 上海浦东发展银行原行长、高级经济师
雷良海 上海理工大学管理学院总支书记、教授、博导
雷仲麓 中南财经政法大学教授
廖 承 湖南大学教授
臧新民 上海浦东新区人民政府副区长、高级工程师
樊行健 西南财经大学副校长、教授、博导
潘正汇 山东经济学院教授
潘其昌 上海华晖建设集团董事长、总裁、高工、客座教授
戴复东 同济大学高新建筑技术研究所所长、教授、院士

总 序

人类进入 21 世纪,就进入了科学技术突飞猛进的新时代、进入了知识经济迅速兴起的新时代。为应对新世纪知识经济的挑战,人类必须坚持科学创新、技术创新、管理创新、理论创新和知识创新。因而,我们诚邀经济学博士和管理学博士们撰写“新世纪经济管理博士丛书”,以传播创新的经济管理前沿知识。“新世纪经济管理博士丛书”由上海市基本建设优化研究会、上海基本建设优化研究所、《基建管理优化》编辑部和上海立信会计学院工商管理学院、投资建设研究中心等单位联合组织编纂。

上海市基本建设优化研究会成立于 1985 年,原名中国基本建设优化研究会上海分会,由上海市市委宣传部批准,属上海市社会科学界联合会成员,系学术性社会团体。本会的宗旨是遵守宪法、法律、法规和国家政策,遵守社会道德风尚,应用国内外先进的优化理论、方法,积极开展基建优化研究,为我国尤其是上海的现代化建设贡献力量。该研究会会员遍布上海投资与建设领域,其理事会由浦东新区人民政府、上海市建设委员会、上海市计划委员会、上海市教育委员会、上海市财政局、上海市民政局、上海市市政工程管理局、上海市房地局、宝钢集团、上海市建工集团、上海市房地集团、上海市城建集团、上海市建材集团、中国建设银行上海市分行、上海各大建筑设计院、国家有关部委建筑设计单位和建筑局(公司)、复旦大学、交通大学、同济大学、上海理工大学、上海财经大学、华东理工大学、上海大学、华东师范大学、上海社会科学院、上海立信会计学院等领导、专家、学者、教授组成。

上海基本建设优化研究所于 1992 年由上海市市政工程管理

局批准成立,主要从事基建领域四技服务和基建设计优化、基建施工优化、基建投资优化、基建管理优化等方面的科学研究,同时也参与策划、编纂本专业方面的著作、教材、工具书等。

《基建管理优化》创刊于1989年,立足上海、联合华东、面向全国,拥有全国一流的基建管理研究阵营:国家有关部委领导任顾问;220多名副教授、高级工程师等以上职称的专家、学者组成的编辑委员会;110多名教授、研究员等全国著名专家、学者和厅局级以上干部组成的常务编委会。真是精英荟萃!《基建管理优化》得到了国家建设部、国家财政部、国家发改委、国家新闻出版总署、国家铁道部、国家统计局、中国建设银行、中国建筑总公司等有关部门领导或专家、学者的大力支持;得到了中央党校、清华大学、中国人民大学、复旦大学、交通大学、同济大学、上海理工大学、上海财经大学、上海大学、华东理工大学、华东师范大学、上海立信会计学院、浙江大学、南京大学、东南大学、南京工业大学、厦门大学、天津大学、重庆大学、哈尔滨建筑大学、深圳大学、东北财经大学、中南财经政法大学、中央财经大学、对外经济贸易大学、西南财经大学、江西财经大学、湖南大学、山西财经大学、西安交通大学、天津财经学院、贵州财经学院、新疆财经学院、浙江财经学院、山东经济学院、天津商学院等40多所大专院校领导或学者、教授的大力支持;得到了中国社会科学院、国家发改委投资研究所、中国建设银行投资研究所、冶金部建筑研究总院以及《求是》杂志等30多个研究机构领导或学者、专家的大力支持。该刊主要研究投资经济管理、基建经济管理、建筑经济管理、房地产经济管理、市政工程经济管理 etc 等学科。

上海立信会计学院是上海市人民政府举办的全日制普通高等院校,其前身为立信会计专科学校,由“中国现代会计之父”、教育家潘序伦先生始创于1928年,并在教育实践过程中,开辟了会计学校、会计师事务所、会计图书用品社三位一体的办学模式。1952

年,全国院系调整时,学校同其他财经院校合并。1980年复校,隶属于上海市人民政府。2003年设置上海立信会计学院。

学校有松江和徐汇两个校区,占地面积828亩,总建筑面积30余万平方米,校园风景秀美,设施一流,是求学求知的理想之地。拥有管理学、经济学、理学、法学、文学五个学科门类,设有会计与财务学院、工商管理学院、金融学院、财税学院、经贸学院、数学与信息学院、外语学院、文法学院、高等职业技术学院、继续教育学院、思政教研部和体育教学部12个教学院部,现有会计学、财务管理、工商管理、国际经济与贸易、金融学、英语等22个本科专业,教职工800余人,其中教授42人、副教授140余人。全日制在校学生1万人。

工商管理学院下设工商管理研究所、市场营销研究所和房地产开发管理研究所,开设的主要专业为市场营销、工商管理和房地产开发与管理。学院具有较强的师资队伍,副教授以上职称者占60%,教授占16%,具有博士学位的专业教师的80%。许多教师具有丰富的理论和实践经验,并积极从事教学和科研工作。近5年来,学院教师在各类期刊发表论文近200篇,出版各种专著与教材80多部,并取得了许多重大的成果,多项获得全国以及地区性和行业类奖励。工商管理学院将继承优良传统,使之发扬光大,并在实践中不断创新、不断赋予其新的内容。

投资与建设研究中心实行产、学、研联合办学的新体制,使产业、教学、科研密切结合,使理论与实践密切结合,切实提高教学质量和科研水平,培养出符合我国现代化建设需要的专业人才,迎接知识经济新时代的到来。该中心与有关投资单位、建设单位、设计单位、建筑安装企业、建筑装饰企业、市政建设企业、房地产公司等多种投资与建设公司以及有关科研单位紧密联合,建立师生科研基地、学生实习基地和就业基地。

“新世纪经济管理博士丛书”编辑委员会委员主要来自相关财

经大学和有关综合性大学的经济管理学界的知名学者和教授以及国家有关部委的知名专家、学者。其作者均是经济学或管理学博士或博士后。

我们真诚地预祝“新世纪经济管理博士丛书”的编纂工作圆满成功！同时衷心感谢丛书顾问、领导、编委和作者们的大力支持和热情关心！

新世纪经济管理博士丛书

总 主 编：

黄汉江

2014年6月

前 言

改革开放之后,尤其是 20 世纪 90 年代以来,我国房地产经纪业随着房地产业的蓬勃发展而逐渐发展起来,成为房地产经济的重要组成部分,并给国民经济增长带来了巨大的促进作用。本研究以我国房地产经纪市场为背景,探求房地产居间服务的功能及其实现机制。通过对国内外房地产经纪业相关实务的比较,以及对国内外文献的细致梳理,发现以下基本事实:

(1) 国内房地产经纪业的运行环境比较独特,这些特点包括行业协会的监督作用相当薄弱、区域发展很不平衡等,而全球化、转型经济的大背景,以及政府职能的转变和信息技术的变革,加上短暂的发展历史,使得该行业目前远未发展成熟。

(2) 当前国内房地产居间服务存在两个严峻的问题。其一是经纪公司的规模普遍很小,难以发挥知识型中介组织的边际产出递增的规模效应;其二是经纪人从业者的素质良莠不齐,一些从业者带有欺骗性质的不良行为严重影响了行业的整体信誉,从而不利于该行业的健康发展。

(3) 尽管国内外文献讨论了有关房地产经纪业诸多层面的问题,但如何有效促进经纪业居间服务的发展并没有聚焦成为规范的研究领域,更鲜有研究提出具有可操作性的建议和对策来促进房地产经纪业的发展。

深刻揭示我国稚嫩的经纪业在独特环境下健康发展的条件、切实提高经纪公司发挥规模效益的能力以及普遍减少从业经纪人的不良行为,这一切都需要以深入了解经纪服务的功能作用为前提。此外,要使“如何促进经纪业居间服务的效率和作用”成为可

以聚焦的研究方向,也必须以理解居间服务所起的基础作用为前提,而这一基础性的研究内容正是本文的重要任务。本研究提出了居间服务四种功能的观点,并且基于这些基础性功能,对功能发挥的机制做了数理建模。最后从提高经纪人从业道德水平的机制设置以及促进经纪企业的规模经济等方面,提出了有益的政策建议。

本文的主要结论和创新如下:

(1) 深化对居间服务功能的认识是促进房地产经纪业发展的前提。以往文献对于经纪人在中介市场上发挥的作用并没有进行深入的研究,并且几乎所有的理论研究都仅仅使用节约成本来解释中介活动的价值。尽管有学者意识到了中介的居间服务为顾客提供了更多的选择,但这方面并没有受到人们的重视。此外,也没有人对此做过实际的验证。本研究在认识居间服务的功用问题上,突破了笼统从节约交易成本角度看待问题的局限,指出我国房地产居间服务发挥着四种基本的功能作用,经纪行业自身的提高可以以这四种功能的提高作为标准。政府主管部门所做的促进经纪行业的努力应该着重强调其对四种功能的切实提高。四种居间服务的功能包括价格信息传递功能、实物信息传递功能、顾客偏好扩大功能以及时间节约功能。四种功能的相对独立性得到了实证,它们对顾客的消费决策的影响作用不同。在中国,顾客选择经纪人为其提供居间服务主要是考虑其价格信息传递功能。

(2) 价格信息传递功能促进了房地产市场的交易效率。房地产经纪人通过公布市场价格信息来有效地降低卖方的保留价格、提高买方的出价意愿,从而增加了房地产市场的供给和需求,促进了交易量的增长;同时,经纪人为顾客提供买卖双方需要的实物信息,买方的搜寻时间和卖方的销售时间都得到了明显的改善,有效地缩短了房地产交易的时间,提高了交易效率。本书对以上两种居间服务的功能的实现机理建立了数理模型,丰富了有关房地产