

委托代理理论的老旧城区加装电梯研究

徐天歆 毛学韞 孔伟晨

浙江中医药大学

摘要:为老旧城区安装电梯在有效减轻住房压力的同时,又极大程度地方便人们出行,能有效增进公共服务公平性和可及性和提高人们尤其老人的生活质量。从委托代理的角度研究国家为老旧小区安装电梯的政策,可在理论层次为政策找到可行的理论基础,并且在政策实践中指导政策实施。本文基于委托代理理论,针对目前小区加装电梯存在的问题与困难,提出针对性的政策建议。

关键词:委托代理理论;电梯加装;政策建议

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6288.2022.03.080

第一部分 研究背景与意义

我国自20世纪90年代以来,老龄化程度不断加深,老旧小区配套设施不完善、生活功能不健全等问题日益突出,老人出行不便,严重影响了人们的生活质量。加装电梯的改造作为改善民生的有效抓手,是提高居民居住质量、为民办实事的重要举措,也是实现社会和谐发展的必然要求。

第二部分 国内外研究现状

1. 委托代理理论的研究现状

(1) 委托代理理论的历史发展

委托代理理论兴起于20世纪60年代末,对于契约理论来说是过去30多年里最重要的发展之一。

一般委托代理关系产生于四个原因:第一,所有权与控制权分离;第二,不确定性与分散投资风险;第三,科层组织结构的信息不对称;第四,有限理性和个人能力的约束^[1]。

早期的委托代理理论多用来解决单任务模型。由于理论发展深化,Holmstrom等在其基础上构造了多任务委托代理模型,此后,多任务委托代理模型受到学界广泛关注,并对其进行了深度研究和探讨^[2]。

目前为止,委托代理理论经过三十多年的发展,其基本的理论模型与应用已经发展得很成熟。

(2) 委托代理问题相关描述

委托代理理论起源于多个学科领域,信息不对称、不完全性合约、消极怠工等都成为主流的研究对象。

股东与管理层之间的代理问题研究可以追溯到1932年的学者Berle和Means的文章。他们认为,管理者基于对自身利益的追求,会采取损害公司股东的做法^[3]。肯尼思·阿罗(1985)将委托代理问题分为两种类型,即道德风险和逆向选择。因此,委托人必须建立一套有效的激励和监督机制来减少代理问题,让代理人的行动有利于委托人^[4]。

(3) 委托代理理论的应用和研究层次

国内对于委托代理理论的研究也从单纯的经济金融活动、公司治理以及股权激励发展到了行政领域、教育领域等政策方针的研究上,充分体现了委托代理理论的多方面实用性。

关于委托代理理论的应用研究,李娜(2019)认为,可以建立两种委托代理模型来讨论和研究委托代理理论的应用,主要为传统经济学领域与社会制度经济学领域^[5]。

在传统经济学领域,目前研究主要聚集在公司治理上,龚立新(2009)等在文献中提及,公司治理和内部控制是经济学家们经过长期探索而得出解决委托代理问题的有效方式,尽管具有思想同源性,但两者有明显区别,二者委托代理层次不一样^[6]。程园园和宋平(2020)在研究农产品质押融资激励机制中考虑委托代理的声誉模型,得出结论:声誉对物流企业有激励作用^[7]。

社会制度经济学领域中,李娜与朱光宇(2017)均以社会弱势群体维权为着力点,认为委托代理理论在社会问题中存在角色定位以及契约保障这两个困难,是委托代理理论存在的巨大问题,也是我国关注的重点问题^[5、8]。胡妹、陈晓宇基于委托代理理论研究高校办学效率中经实证研究得出,提高高校财政自主权能有效提高高校办学效率等^[9]。

委托代理理论在学术界应用广泛,通过文献检索,尚未发现有学者将委托代理理论应用于加装电梯。

2. 老旧小区安装电梯研究现状

2015年10月,住房和城乡建设部和财政部印发《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》,支持在未配备电梯的老旧住宅加装电梯以及助老设施。据统计,到2018年底,全国已有30多个城市已出台了支持加装电梯的政策文件和补贴政策。

目前学界对于老旧小区加装电梯的研究主要聚焦于三个方面:一是针对加装电梯中某一方面的困境,如费用分摊比例问题展开研究并提出对策建议;王孝颖

(2019)在其文献中分析政策推行困难的原因有邻里协调、资金问题、审批流程繁杂。并提出加强宣传、研发特型电梯、资金筹集模式多样化等实用性建议^[10]。唐建华(2018)提出相应建议,建议中突出强调了民意调查遵从民意以及政府方面提供优惠政策^[11]。王明(2018)也在文献中针对加装电梯工程管理进行分析,经验并不丰富是影响老旧小区加装电梯的主要因素^[12]。

二是基于各自学科领域,从公共管理学、建筑学等视角对加装电梯展开研究;周亚越、唐朝(2019)从社区公共治理的角度研究老旧小区加装电梯,提及加装电梯难的关键是人际问题—复杂的利益关系和人际矛盾^[13]。袁欢(2019)等从合作治理视域去研究老旧小区电梯改造,并从核心带头人、利益平衡、共同协商、以及集体行动等几个维度分别进行阐述分析面临的困难而后给出相应的建议^[14]。

三是以某地为例,针对加装电梯中遇到的各种问题,提出对策建议。陈变珍(2018)通过对北京某高校7408套楼房的状况及人员进行统计分析得出相关数据结果^[15]。唐春红(2019)以江苏省农业科学院为例,重点阐述农科院社区加装电梯的实践及经验^[16]。

由于政策导向,电梯加装是最近学界的研究热点问题,许多理论在其中得到应用,但是目前并没有将委托代理理论应用其中的,这也成了一个理论空缺。

第三部分 小区加装电梯存在的问题和困难

1. 居民之间意见难以统一

对于小区加装电梯的项目来说,目前一般采取“业主主体,社区主导,政府引领,各方支持”的统筹推进方式,政府既是引领监管部门,委托政府为其寻找合格的施工方,由于存在着复杂的委托代理链条,协商难度大。大部分老旧小区、业主自管社区未成立业主委员会,因而缺乏强有力的业主推进组织。为小区加装电梯这一项工作本身是一项惠民工作,而许多居民因不了解其中的优惠政策而反对意见较大,高低楼层之间的意见很难统一,低楼层认为电梯安装对于自己来说存在遮光噪音,利用率低、楼层贬值等反作用而安装意愿较低,而对于高层住户而言,加装电梯后上下楼较为便捷且房屋升值可能性大,其积极性较高。为了维护和争取自身利益,必然两者之间存在冲突,根据政策的规定,住户之间达到一定专有面积和人数才符合申报条件,由于利益差异,协商困难主要在低层住户。

2. 信任问题

委托代理关系的存在,将几个主体联系在了一起,多重委托代理关系的存在使得整个利益链条更加复杂。住户将争取自身利益的任务委托给社区,社区将施工任

务委托给施工方,由于信息不对称,其中存在的利益关系使得委托代理关系并不稳定,其中存在着一定的道德风险和逆向选择空间,必然导致主体之间的信任出现问题。社区作为连接施工方和居民的关键一环,其行为影响两者利益。

3. 政府部门的责任

住建部门、城管部门、发改部门、财政部门等都从自己的责任领域对老旧小区改造提供政策支持,但政出多门,并未形成合力,支持的政策呈现分散化。政府部门作为小区加装电梯的政策负责人,主要在三个方面采取措施:政策引导、方案技术引导、在相关法令和行政程序上制定和扶持。作为委托代理的一环,政府的行为也同样影响委托代理质量和稳定性,只有更有公信力的政府才能使得整个委托代理链条更加稳定。

4. 分摊标准的确定问题

对于电梯安装的分摊标准,各地、各个小区有不同的标准和各不相同的情况,宁超乔(2014)基于投资收益理论提出了制定住宅加装电梯费用分摊补偿标准的思路并提出分摊费用的三个基本原则即:“利益均等原则”“分摊补偿原则”“适度调整原则”^[17]。刘晓君(2019)就加装电梯住户间公平合理的分摊比例该如何确定的问题运用合作博弈理论在其文献中进行了探讨^[18]。但是,到底该如何分摊,还是一个业界比较复杂的问题,具体还是应该遵从协商结果,因地制宜决定分摊比例。

第四部分 基于理论完善老旧小区加装电梯的政策建议

1. 重视民意和宣传,完善协商机制

协商机制是各主体之间进行协调的重要制度依据,应尽快完善协商机制,用完善的机制促成多元主体之间的合作统一。应在项目之初,敦促业主建立业主委员会,推进协商工作。社区项目负责人的工作重心应是收集民意,在充分考虑采光隐私、出行便利、房屋增值与业主意愿等条件的基础上促成多方主体协商确定一个合适的方案。

2. 完善监督管理机制

由于委托代理链条复杂,其中存在的问题必须得到重视。各个主体之间的利益要得到平衡,必须要社区和政府在其中起到重要的作用。因此,社区和政府的行为必须要得到监督,在整个过程中,社区的各项事务处理都要透明化,如资金去处,政策动向等,此外要完善政策管理监督机制,保证项目方案制定等过程公开公正,施惠于民。

3. 发挥好政府部门在其中的作用

由于多个政府部门参与政策实施,应以一个职能部

门如房管部门牵头，多个部门联合出台政策，推进项目实施。政府全程参与既有小区安装电梯工作，其不仅在政策制定方面负有责任，且在资金筹措、项目招标投标、电梯安装监督方面都负有其责任。政府部门在整个环节中责任重大，发挥好其职能会事半功倍。在政策制定上，应在不影响其功能的情况下，适当减少审批流程，提高办事效率，提高政府公信力。在资金筹措上，国家在加装电项目上有一定的政策资金补贴，但往往不足以支撑起整个项目，作为项目资金的另一资金来源的住户是政府部门的办事对象，在整个过程中应采取措施将政策传达给每个符合条件的住户要以筹措资金；过程管理上，政府要重视机制的设置，严格将每个主体纳入监督范围，协商时发挥政府公信力，不损害施工方企业利益的同时最大化居民利益，花最少的资金完成项目。

4. 合理处理项目资金问题

一般来说，政策采取的资金处理措施如下：一是住户共同分担费用。按照“谁受益，谁出资”，以及楼层受益大小等原则，协商费用分摊比例共同出资。二是政府提供适当财政补助。应用政府补贴+企业出资+居民有偿使用等模式，推动多层住宅楼加装电梯。三是鼓励社会资本投资，用市场化的手段，吸纳第三方资金投资，对加装电梯实行“免费安装，有偿使用”，居民不需要购买电梯，由第三方企业建设电梯设施，并拥有电梯设施所有权，居民按照一定的比例付费使用，企业负责电梯运营过程中的维修保养。

但资金的分摊向来是学术界研究热点和难点，不同的小区有不同的地理位置、楼层以及安装难度，因此，资金的使用量是不一样的，其分摊标准不能一概而论，学界对分摊标准和资金筹集等已有一些很成熟的研究，借鉴性很强，但是依旧不能覆盖全面和直接应用，所以在实际项目实行过程中，依旧需要因地制宜。

第五部分 结语

随着中国老龄化程度逐渐加深，缓解住房压力，为老旧住宅安装是民生福祉，但其中有各式各样的问题需要解决。已有很多专家对此政策进行了研究也提出了相关政策建议，但因为各个地区、各个住宅都有着不同的特色，目前并没有也不可能有一个极为完美的方案，因此只有靠着不停地探索和积累经验，才能制定出合适的方案，满足居民的多元需求。

参考文献

[1] 向荣, 贾生华. 对代理理论的综述与反思[J]. 商业经济与管理, 2001, (8): 37-40.
[2] 韩海坤, 孙钢柱. 建设工程业主对安全管理者激励模式的设计——基于双重委托代理理论[J]. 工程管理

学报2019, 33(2): 42-47.

[3] 何亚东, 胡涛. 委托代理理论述评[J]. 山西财经大学学报, 2002(03): 62-65

[4] 殷萍萍. 委托代理理论研究综述[J]. 现代营销, 2012, (7): 150-151.

[5] 李娜. 委托代理理论在公司治理问题中的应用与扩展[J]. 中国管理信息化, 2019, 22(15): 83-84.

[6] 龚立新, 李四海. 双重委托代理下公司治理与内部控制的优化整合[J]. 华东经济管理, 2009, 23(5): 64-69.

[7] 杨琦峰, 程园园, 宋平. 考虑声誉的农产品质押融资中双重委托代理激励机制探析[J]. 财会月刊, 2020(02): 126-130

[8] 朱光宇. 委托代理理论在公司治理问题中的应用与扩展[J]. 知识经济, 2017, (8): 104-105.

[9] 胡姝, 陈晓宇. 扩大高校财务自主权能提高办学效率吗? ——基于委托代理理论的实证研究[J]. 国家教育行政学院学报.

[10] 王孝颖. 既有老旧小区加装电梯政策解读与模式探讨[J]. 居业, 2019, (11): 30, 32. 报, 2019(09): 38-45.

[11] 唐建华. 关于老旧住宅小区电梯加装研究[J]. 中国科技投资, 2019, (17): 222.

[12] 王明. 老旧小区加装电梯工程管理措施分析[J]. 建筑工程技术与设计, 2018, (31): 3038.

[13] 周亚越, 唐朝. 寻求社区公共物品供给的治理之道——以老旧小区加装电梯为例[J]. 中国行政管理, 2019, (9): 62-66.

[14] 袁欢, 许雨晨, 岑一芽. 合作治理视域下老旧小区加装电梯的实践研究——以宁波市为例[J]. 中国高新区, 2019, (13): 257-260

[15] 陈变珍, 翁习文. 老旧小区加装电梯统筹策略的探讨——以北京某高校为例[J]. 中国房地产(上旬刊), 2018, (6): 67-71.

[16] 唐春红. 科研院所家属区养老型社区构建的探索与实践 ——打造宜居的小区环境[J]. 文化创新比较研究, 2019, 3(29): 178-180.

[17] 宁超乔. 既有住宅加装电梯费用分摊补偿办法的理论分析[J]. 城市问题, 2014, (5): 44-48.

[18] 刘晓君, 孙勇凯. 老旧住宅加装电梯住户间费用分摊补偿研究[J]. 数学的实践与认识, 2019, 49(10): 114-121.

作者简介: 徐天歆(2001.2-), 女, 汉族, 浙江金华人, 本科在读。