

国外不动产 管理制度研究

—— 夏卫生 吴 建 胡敏祺 巩 莉 谢炳庚 著 ——



湖南师范大学出版社

本书为湖南省国土资源厅软科学项目

“不动产管理系统框架及系列丛书编制研究(项目编号:2015-12)”结项成果。

国外不动产 管理制度研究

夏卫生 吴建 胡敏祺 巩莉 谢炳庚 著



湖南师范大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

国外不动产管理制度研究 / 夏卫生等著. --长沙: 湖南师范大学出版社, 2018. 4

ISBN 978 - 7 - 5648 - 3059 - 5

I. ①国… II. ①夏… III. ①不动产 - 经济管理 - 经济制度 - 研究 - 国外 IV. ①F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 274455 号

国外不动产管理制度研究

Guowai Budongchan Guanli Zhidu Yanjiu

夏卫生 吴建 胡敏祺 巩莉 谢炳庚 著

◇组稿编辑: 李阳

◇责任编辑: 宋珂 李红霞

◇责任校对: 蒋旭东

◇出版发行: 湖南师范大学出版社

地址/长沙市岳麓山 邮编/410081

电话/0731 - 88873071 88873070 传真/0731 - 88872636

网址/http: //press. hunnu. edu. cn

◇经销: 新华书店

◇印刷: 长沙印通印刷有限公司

◇开本: 710mm × 1000mm 1/16

◇印张: 10.25

◇字数: 220 千字

◇版次: 2018 年 4 月第 1 版

◇印次: 2018 年 4 月第 1 次印刷

◇书号: ISBN 978 - 7 - 5648 - 3059 - 5

◇定价: 48.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换。

投稿热线: 0731 - 88872256 13975805626 QQ: 1349748847

前 言

世界上无论什么社会性质的国家，无论实行什么性质的土地制度，国家政权都要对全国的土地及土地衍生物、附着物等进行宏观上的管理、监督和调控；这是一个国家立国执政的基础，也是由土地的一系列社会经济特性所决定的。不动产（immovable property）是指不可移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括土地及其定着物，包括物质实体及其相关权益。不动产管理制度是指国家对于全国的不动产资源，在宏观上进行管理、监督和调控的制度、机构和手段组成的完整体系。宏观来说，不动产管理的基本内容由不动产地籍管理、权属管理、利用管理和市场管理四大部分构成，我国不动产管理范围与国外（欧美国家）不动产管理范围各有侧重，但加强对不动产宏观的管理、监督和调控是新形势下各国不动产管理的重要内容。作为一种排他性权利，不动产权利的变动始终存在着为社会公众所知悉的需要，因而不动产的管理就异常重要。在异常活跃的市场经济中，不动产交易日趋频繁。不动产交易的法律实践告诉我们要加强和完善对不动产的管理，这不仅是一个实践问题，而且是理论上的价值取向与司法层面的制度设计问题。我国尚未建立统一的不动产管理制度，不动产管理混乱的状况十分突出，解决这一问题的根本在于完善不动产管理制度。在当下的制度变革中，研究国外的不动产管理制度，求其同，存其异，汲取其积极因素为我所用，摒弃其消极因素。以不动产管理为中心，研究其如何在土地权利人与善意买受人的权益之间作出平衡取舍，也是本书所要探寻的问题。

本书研究内容主要分为八章。第一章是导论部分。许多国家对不动产的定义都是有差别的，综合各个国家对不动产的定义，本书将不动产定义

为：不动产是指不可移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括土地及其定着物，也包括物质实体及其相关权益。且对不动产进行了特性分析和分类，进而具体阐释了不动产管理的基本概念，以及不动产管理的发展过程。第二章阐述了不动产管理原理，主要有人本管理原理、系统管理理论、动态管理原理以及管理效益原理，分别从行为与动力的关系、整分合与相对封闭、动态管理与弹性管理、整体效应与规律效应等方面系统全面地分析了现有的几种不动产管理原理，为后文对不动产管理的介绍提供了理论基础。第三章分析了各国不动产管理内容中地籍管理和权属管理的重要组成部分——不动产登记。世界上实行土地私有制的国家，由于历史、社会、文化、政治体制等诸因素互异，形成了不同的土地（不动产）登记制度，现代各国土地登记的立法例归纳起来主要有三种，即契约登记制、产权登记制和托伦斯登记制。本章以英国、美国、澳大利亚三国为代表的契约登记制度、产权登记制度和托伦斯登记制度为例进行阐述，详细分析了各国不动产登记制度的发展、内容、特点、程序及法律效力；对比我国现阶段不动产登记发展的现状及存在的问题，提出了完善的建议及意见。第四章通过对企业不动产经营管理的多个角度进行分析，使得不动产管理原理与实践更有效地结合起来。本章从不动产租赁管理、不动产投资管理、不动产融资管理及不动产资本经营四大方面介绍了企业不动产经营的主要内容，并就不动产融资管理中房地产投资信托基金的发展做了介绍，对照比较了欧美国家和我国房地产投资信托的发展现状。第五章和第六章系统介绍了国外不动产税征收的主要内容、对不动产税管理的具体事项、发达国家不动产税制改革的概况，以及不动产税制改革的国际经验和趋势与需要改进的地方做了详细说明。国外不动产税的发展起步早，像美国、英国等发达国家已经形成了较为完善的理论体系，各国可以依据自身国情有选择地借鉴学习。最后点明了我国的不动产税制的现状及需要改进部分。不动产税制的改革和完善是一项艰巨的任务，需要广大的理论和实务工作者不断地深入探索。第七章和第八章着重阐述了国外不动产估价的理论和方法，包括其基础概念到具体的理论与方法都一一做了介绍，介绍了主要发达国家的不动产税评估历程及评估机构的基本内容，以及我国不动产评估管理的现状。从经典的基本理论和方法到基于逐渐发展的信息技术不断完善的理论和方法，可以看到国外不动产估价趋于不断发展的

动态之中。我国可以客观分析与发达国家之间的不同与差距,学习和借鉴相关的理论和方法。

本书采用了三种方法进行研究,这三种方法分别为历史研究方法、比较分析方法和体系研究方法。在英美不动产登记的历史背景部分,采用历史的研究方法,在英国古老的制度中寻根溯源,考察不动产交易方式的演变,追溯1925年英国财产法改革以及英美两国不动产登记制度的确立。历史的描述不在于对历史轨迹的简单机械的重复,而在于从整体上把握英美不动产交易和登记制度的发展脉络,鉴往知来。在比较方法的运用上,主要采用以具体的法律制度为对象,以法律问题为中心,对不同法律秩序中用以解决一定的具体问题或一定的利益冲突的各自法律规则进行微观比较。该种研究方法贯穿于本书始终。在英、美、澳三国登记制度的确立上,进行历史的比较,分析其不动产登记领域出现分野的深层次原因;在不动产交易的程序和不动产登记的法律构造上,进行现实的比较,分析其不同的权利移转模式、登记类型、具体程序、登记效力以及错误救济等具体制度差异;在权利冲突的解决上,进行规则的比较,分析同一规则在不同国家的不同法律中适用。当然,其中也不乏将国外不动产管理的相关问题与中国内地的比较分析。各个国家由于历史、政治、经济、文化等的不同,不动产管理的发展历史也有所不同,因此,造成了各国不动产管理方方面面的差异。从整体上对国外不动产的管理进行了体系化的考察和梳理,全面系统地从原理、法律、实践等方面对国外不动产管理进行解析,对不动产的管理原理、登记制度、经营制度、不动产税的管理、估价理论及估价管理等问题进行论述,旨在对国外不动产管理的各方面有更为直观和系统的认知和把握。

本书在综观世界不动产管理研究的基础上,对我国不动产管理制度的建设进行了有益的探索。对异域法律的研究,其主要目的无非两点:一是“补白”,对别人没有研究或是研究较少的问题进行研究,以开理论之先河;二是“补强”,在既有研究基础上,对其中不成熟、不完善的问题进行深入思考,以丰富研究内容。本书在既有不动产管理问题研究的基础上,力图有所发展和完善,在三方面进行了一定的创新研究:一是以整合性思维系统地分析国外不动产管理体系,摒弃孰优孰劣之争,而是以开放的眼光、客观的立场审视各国制度中的合理因素和消极因素,取其长,舍其短,凸

显其制度优势，为我国不动产登记制度的完善提供借鉴；二是以不动产管理为中心，无论是对不动产管理制度历史背景的介绍，还是对具体法律构造的解析，以及对权利冲突解决规则的论述，自始至终贯穿不动产管理这一主线，阐释在不同的角度模式下，不动产管理呈现出的各种形态，并与我国的不动产管理进行比较，力图构建一个全面深入了解国外不动产管理的立体化平台；三是以系统的方法对国外不动产管理进行综合考察，不是单纯地以管理论管理，而是溯源不动产交易方式及法律价值取向的演变，对国外不动产管理体系进行理论整合，比较具体法律构造及其在不动产管理方面的应用价值。

目 录

第一章 导论	(1)
第一节 不动产的基本概念	(1)
一、不动产的涵义	(1)
二、不动产的特性	(3)
三、不动产的分类	(4)
第二节 不动产管理制度的基本概念	(5)
一、不动产管理制度的涵义	(5)
二、不动产管理的基本内容	(6)
三、不动产管理的具体任务	(6)
四、不动产管理的手段	(7)
第三节 不动产管理的发展过程	(8)
一、古代的不动产交易服务	(8)
二、旧中国的不动产管理	(8)
三、改革开放前的不动产管理	(9)
四、改革开放初期的不动产管理萌芽期	(9)
五、《物权法》颁布以来不动产管理的全面规范发展	(9)
第二章 不动产管理原理	(10)
第一节 人本管理原理	(10)
一、人本管理的概念	(10)

二、行为原理	(11)
三、动力原理	(12)
第二节 系统管理原理	(14)
一、系统管理的概念	(14)
二、整分合原理	(15)
三、相对封闭原理	(16)
第三节 动态管理原理	(17)
一、动态管理的概念	(17)
二、动态相关原理	(17)
三、弹性原理	(18)
第四节 管理效益原理	(19)
一、效益管理的概念	(19)
二、整体效应原理	(19)
三、规律效应原理	(20)
 第三章 国外不动产登记制度	(21)
第一节 不动产登记的基本概念	(21)
一、不动产登记的涵义	(21)
二、不动产登记的基本理论	(22)
三、不动产登记的基本内容	(26)
第二节 国外三种不动产登记制度的比较	(30)
一、契约登记制	(30)
二、产权登记制	(31)
三、托伦斯登记制	(32)
四、三种登记制度的评价	(33)
第三节 英、美、澳三国不动产登记制度	(34)
一、美国不动产登记制度	(35)
二、英国不动产登记制度	(39)
三、澳大利亚不动产登记制度	(43)

第四节 我国不动产登记制度的现状与问题	(46)
一、我国古代社会的土地管理制度	(47)
二、我国不动产登记的现状	(48)
三、我国不动产登记制度存在的主要问题	(49)
第五节 我国不动产登记制度的完善	(51)
一、交易安全的体系保护	(52)
二、不动产交易中权利冲突的解决	(53)
三、统一不动产登记机构	(55)
四、登记簿册与登记技术	(56)
 第四章 国外不动产经营制度	(59)
第一节 不动产经营的概念	(59)
一、不动产经营的涵义	(59)
二、不动产经营的内容	(60)
三、不动产经营管理原理	(60)
第二节 不动产经营管理	(61)
一、不动产租赁管理	(62)
二、不动产投资管理	(64)
三、不动产融资管理	(65)
四、不动产资本经营	(66)
第三节 世界房地产投资信托的发展现状	(67)
一、国际房地产投资信托的发展现状	(67)
二、中国房地产投资信托的发展现状	(70)
 第五章 国外不动产税管理	(72)
第一节 不动产税的基本概念	(72)
一、不动产税的涵义	(72)
二、不动产税比较研究	(73)
第二节 国外不动产税的征收	(75)

一、征税方式	(75)
二、征税对象	(76)
三、流通过程	(78)
四、国外开征不动产税的意义	(80)
第三节 国外不动产税的税率	(84)
一、比例税率	(84)
二、累进税率	(85)
三、不同情况下的税率	(86)
四、部分国家和地区不动产税率情况介绍	(87)
第四节 国外不动产税的管理	(89)
一、应税不动产的确定	(89)
二、不动产价值的评估	(91)
三、税率的确定	(91)
四、不动产税的征管主体和纳税义务人	(92)
第五节 部分国家的不动产税	(93)
一、英国	(93)
二、意大利	(95)
三、巴西	(96)
第六章 国外不动产税制改革的经验及借鉴	(97)
第一节 国外不动产税制改革概况	(97)
第二节 不动产税制改革的国际经验及趋势	(99)
一、税制要素	(99)
二、征管基础建设	(100)
三、税收的民主化	(101)
第三节 国外不动产税制改革的教训	(101)
一、公共政策职能过多	(101)
二、税制设计过于复杂	(102)
三、税基的冻结	(102)

四、民众参与程度较低	(103)
五、中央与地方权力的不明晰	(103)
第四节 国外不动产税制改革对我国的启示	(103)
一、我国不动产税制存在的主要问题	(104)
二、我国对国外不动产税制改革的借鉴	(105)
三、实施具体措施时应该注意的方面	(106)
 第七章 国外不动产估价的理论和方法	(108)
第一节 基本概念	(108)
一、不动产估价的内涵	(108)
二、关键术语解释	(109)
三、不动产估价程序	(113)
第二节 国外不动产估价的理论与方法	(117)
一、基于模糊理论的不动产估价	(118)
二、基于云理论的不动产价格影响因素权重确定方法	(119)
三、经典估价理论方法	(119)
第三节 国外不动产估价方法	(119)
一、不动产估计的基本方法	(120)
二、自动估计模式方法	(123)
三、地理信息技术与不动产估价	(127)
第四节 国外不动产税评估——以加拿大安大略省为例	(127)
一、评税系统	(127)
二、评税方法	(128)
三、借鉴和启示	(129)
第五节 国外不动产估价对我国的启示	(130)
一、我国不动产估价的现状	(130)
二、我国不动产估价发展的前景	(131)
三、我国不动产估价的应用领域	(131)
四、我国不动产估价行业现存的主要问题	(132)

五、国外不动产估价行业发展给我国的启示	(133)
六、中美不动产估价价的比较	(133)

第八章 国外不动产评估管理	(135)
---------------------	-------

第一节 国外不动产评估的发展	(135)
----------------------	-------

第二节 国外不动产评估机构	(137)
---------------------	-------

一、英国不动产专业协会	(137)
-------------------	-------

二、美国不动产估价学会及协会	(138)
----------------------	-------

三、日本不动产鉴定人员与机构	(141)
----------------------	-------

第三节 国外不动产评估管理对我国的启示	(143)
---------------------------	-------

一、我国不动产评估管理模式的构建	(143)
------------------------	-------

二、我国不动产评估管理体制	(144)
---------------------	-------

三、我国不动产评估管理体制的不足	(146)
------------------------	-------

四、我国对国外不动产评估管理的借鉴	(147)
-------------------------	-------

参考文献	(148)
------------	-------

第一章 导 论

世界上无论什么社会性质的国家，无论实行什么性质的土地制度，国家政权都要对全国的土地及土地衍生物、附着物等进行宏观上的管理、监督和调控。这是一个国家立国执政的基础，也是由土地的一系列社会经济特性所决定的。不动产（immovable property）是指不可移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括土地及其定着物，也包括物质实体及其相关权益。不动产管理制度是指国家在宏观上对其拥有的不动产资源进行管理、监督和调控的制度、机构和手段组成的完整体系。宏观来看，不动产管理的基本内容由不动产地籍管理、权属管理、利用管理和市场管理四大部分构成。我国不动产管理范围与国外（欧美国家）不动产管理范围各有侧重，但加强对不动产宏观的管理、监督和调控是新形势下各国不动产管理的重要内容。

第一节 不动产的基本概念

一、不动产的涵义

在英文中，常用 real property 和 real estate 表示不动产，我国把不动产译为 immovable property。关于不动产的定义及范围，各国较多从民法角度进行界定。《法国民典法》第 516 条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”第 518 条将不动产定义为“土地及其建筑物依其性质为不动产”。瑞士民法将不动产定义为“不动产登记簿上已登记的独立且持续的权利、矿

山、土地的共有关系的所有部分”。在英国的法律中，不动产与广义的房地产等同，是指包括地面、地下和土地上空的一切财产。这里所说的财产，主要指除房屋外，还包括定着其上的物^①。美国教科书《现代不动产》中对于不动产的描述是：不动产是指拥有所有权的事物——所有者可以使用、控制或处置的事物。不动产包括有形土地、建筑物和附属于土地的改良工事^②。

我国《物权法》第92条将不动产定义为：“不动产是指土地及房屋、林木等地上定着物。”最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第186条所作的解释认为：“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”比如尚未收割的农作物，就是不动产，但收割后的农作物就是动产。建设部2003年发布《房地产业基本术语标准》中对不动产术语的定义为：“不动产（immovable property）是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。”《不动产经纪业管理条例》第4条：指土地、土地定着物或房屋及其可移转之权利；房屋指成屋、预售屋及其可移转之权利。《不动产证券化条例》第4条：指土地、建筑改良物、道路、桥梁、隧道、轨道、码头、停车场与其他具有经济价值之土地定着物及所依附之设施，但以该设施与土地及其定着物分离即无法单独创造价值，土地及其定着物之价值亦因而减损者为限^③。

尽管各国对不动产的表述不尽相同，但都包含了土地、建筑物及地上定着物等基本要素。从上述各种定义中，我们可以看出不动产包含以下三层含义：首先，不动产是一种财产。它可能是自然财富如土地、土壤与植物资源，也可能是人力创造的财富如建筑物。其次，这种财产的位置是不能移动的，土地作为不动产的基础是固定于某一位置。这类财产一旦移动位置就不是原来意义上的财产，位置移动后会引起性质、形状的改变或者

① [英] F. H. 劳森，伯纳德·冉得。英国财产法导论 [M]。曹培，译。北京：法律出版社，2009：9-11。

② [美] 伯恩哈特，伯克哈特。不动产（第4版）[M]。钟书锋，译。北京：法律出版社，2005：12。

③ 谢献春，吴大放，王枫，等。不动产管理 [M]。北京：科学出版社，2015：11-16。

会降低其价值。最后,这种财产是以法权形式进行交易,其管理有异于其他的一般动产,是通过系列的衍生物进行经营和管理。基于各个国家对不动产的定义,本书给出不动产的定义为:

不动产是指不可移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产,包括土地及其定着物,也包括物质实体及其相关权益。

二、不动产的特性

从总体上说,不动产具有一系列与其他物体相区别的特性。正确认识并掌握不动产的特性,对于学习和研究不动产管理制度,合理利用和管理不动产都具有十分重要的意义。

不动产的特性包括自然特性和经济特性。不动产的自然特性是不动产自然属性的反映,是不动产所固有的,与人类对不动产的利用与否没有必然联系;不动产的经济特性是人类在对不动产的利用过程中产生的,在人类诞生前尚未对不动产进行开发利用时,这些特性并不存在。

(一) 不动产的自然特性

1. 不可移动性

不可移动性又称位置固定性,即地理位置固定。不动产的空间位置是固定的,不能移动的。正是这种属性,带来了不动产许多独有的经济特性,如高风险性等。

2. 个别性

个别性也称独特性、异质性。不动产由于位置差异、利用程度差异和权利差异,造成了不动产较大的个别性差异。这种差异不仅存在于一个国家或一个地区的范围之内,即使一个基层单位内的不动产也往往存在一定的差异。这一特性要求人们因地制宜地合理利用各类不动产,确定不动产利用的合理方向和结构布局,以期取得最佳综合效益。

3. 耐久性

土地之外的其他生产资料都会在使用中磨损,最后报废。然而,不动产作为一种土地生产要素,只要处理得当,不会因使用或放置而损耗、毁灭,且会不断增值。不动产的这一特性,为人类合理利用和保护不动产提出了客观要求。

4. 数量有限性

土地作为一种不可再生资源,总体上而言,不动产面积也具有有限性和不可再生性。这一特性要求人们必须节约、集约利用土地资源。

(二) 不动产的经济特性

1. 价值量大

与一般物品相比,不动产不仅单价高,而且总价大。

2. 用途多样性

不动产用途多样性也称用途的竞争、转化及并存的可能性,主要指空地所具有的特性。从经济角度排列土地利用的优先顺序:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

3. 涉及广泛性

不动产涉及社会多方面,容易对外界产生影响。在经济学中称为外部性,分为正的外部性、负的外部性。

4. 权益受限性

由涉及广泛性引起的。政府主要通过设置管制权、征收权、征税权和充公权四种特权进行管理。

5. 难以变现性

变现力弱、流动性差,主要由价值高、不可移动、易受限制性等造成。影响变现的因素主要有不动产的通用性、独立使用性、价值量、可分割性、开发程度、区位市场状况等。

6. 保值增值性

增值指不动产由于面积不能增加、交通等基础设施不断完善、人口增长等,其价值随着时间推移而增加。保值是指不动产权能抵御通货膨胀。

三、不动产的分类

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物,包括附着于地面或位于地上和地下的附属物^①。最为核心的就是地产和房地产。根据管理对象、目标与内容等不同,不动产又可以进行不同的分类:

(1) 按不动产的自然属性不同,不动产可分为土地、林木、草原、河

^① 陆红生,王万茂,曲福田,等. 土地管理学总论 [M]. 北京:中国农业出版社,2007: 26.