



世界市场全书

主编:周海良 杨开道 编杨林

世界各国 房地产市场管理

周希凡 袁守恆 孙学林 杨君 编著

THE WORLD MARKET SERIES

中国大百科全书出版社

世界各国 房地产市场管理

周希凡 袁守恒 编著
孙学林 杨 君

中国大百科全书出版社

《世界市场全书》序言

现在奉献给广大读者的百卷本《世界市场全书》，是在我国遵循着邓小平同志理论和路线，创立有中国特色社会主义市场经济体制的历史时期，为了借鉴和利用当今世界主要国家和地区的市场经济、市场体系的正反两面经验所作出的科学性的介绍、分析和评价。

在现代市场经济体制中，市场及其机制（主要如供求机制、价格机制、竞争机制）是资源配置的基本手段，对国民经济的发展发挥着极其重要的支配性作用。但是，各国的历史都表明，市场经济及其机制本身也有“失灵”、“缺陷”和“危机”，因而国家干预、宏观调控、社会保障，普遍为各市场经济国家所采用。所以现代市场经济，可以说是与这三个方面相结合的市场经济。在这里，国家干预的作用，不是削弱市场经济及其机制，而是弥补其“缺陷”，并给予政策导向，让市场以及市场机制更充分地发挥其作为社会资源有效地配置的基本作用。经过长达数百年的发展，特别是二次大战以来，随着科技、信息、交通的迅速进步和经济、金融日益全球化，市场经济

和市场体系日臻完善。一方面,消费市场、资本市场、劳动市场、技术市场、货币市场、信息咨询市场等高度发达;另一方面区域市场、国内统一市场和世界市场多层次交错联系。市场机制运作和交易过程也更趋向有序化了。

审视现代市场经济体制发展的新情况、新特点,根据我国社会主义市场经济体制发展的现实,《世界市场全书》的编者们颇具匠心,把全书前五卷的主题分类定为:世界商品市场、世界金融市场、世界劳动市场、世界技术市场与信息咨询市场和世界文化市场。这五卷展示了世界各国和我国台湾、香港地区异彩纷呈的市场体系。全书的后五卷,则以世界市场形式、世界市场营销、世界市场管理、世界市场制度、世界市场组织为主题,详述了现代市场经济中市场操作规范、市场管理体制、市场运营机制和运行过程。所有这些,可以说是构成了一幅世界市场的“清明上河图”。

当今世界各具特色的市场经济模式的形成与发展,都不是一蹴而就的。无论古典市场经济体制向现代市场经济体制的过渡,还是现代市场经济体制自身的不断改革,无不经历过艰难曲折,无不遭受过挫折失败。正是经过不断实践不断探索,一些较为发达的市场经济体制才得以逐步崛起。《世界市场全书》设立的每一主题中,都展示了世界各国和我国台湾、香港地区在建立和发展各自的市场、市场体系过程中的成败得失。所有这些,对于

我国社会主义市场经济体制的建立和发展将会有所借鉴。

不同国家的市场经济体制是不可能完全类同的,单纯的模仿是不可能建立起有效的市场经济体制的。即使在社会制度相同的国家,由于各国国情不同,最终形成的市场经济模式也是有极大的差异的。从我国国情出发,走社会主义现代化道路,注重借鉴、比较,立足创新、实践、总结,这应该是我们发展具有中国特色的社会主义市场经济的正确态度和方法。这正是百卷本《世界市场全书》的宗旨吧。

《世界市场全书》各卷的主题和内容注意务实性、知识性、针对性、普及性和可读性;并且还介绍了一些以前我们了解不多、甚至有所误解的问题。对于开阔我们的思路,拓展我们的视野,如果能有所帮助,将是对编者们的最大鼓励。

《世界市场全书》是在一批老专家和出版家的指导下由一批中青年学者和出版者分工主笔完成的。这是继我国伟大的文化工程《中国大百科全书》完成后,中国大百科全书出版社在编辑出版大型系列丛书方面的一次有益的尝试,我衷心祝愿并确信这一尝试会获得成功。

汪道涵

1995年5月16日

内 容 提 要

本书介绍了世界各国房地产市场的特性、作用,以及房地产市场管理的主要内容和措施。着重介绍了美国、日本、亚洲四小龙(中国台湾、香港地区,新加坡、韩国)、英国和瑞典房地产市场管理的内容和典型特征。由于经济发展水平、人口数量及经济体制运作等方面的不同,这些国家(地区)的房地产管理各具特色。

目 录

世界各国房地产市场管理

一、房地产市场管理概论

- | | |
|----------------------|---|
| 1. 房地产市场的一般概念 | 1 |
| 2. 世界各国(地区)房地产市场管理综述 | 4 |

二、美国房地产市场的管理

- | | |
|-----------------|----|
| 1. 概述 | 15 |
| 2. 美国房地产市场管理的内容 | 18 |
| 3. 美国房地产市场管理的特点 | 43 |

三、日本房地产市场的管理

- | | |
|--------------|----|
| 1. 概述 | 49 |
| 2. 日本土地市场的管理 | 49 |
| 3. 日本房产市场的管理 | 65 |

四、亚洲“四小龙”房地产市场的管理

- | | |
|-------------------|-----|
| 1. 中国香港地区房地产市场的管理 | 71 |
| 2. 中国台湾省房地产市场的管理 | 103 |
| 3. 新加坡房地产市场的管理 | 109 |
| 4. 韩国房地产市场的管理 | 114 |

一、房地产市场管理概论

1. 房地产市场的一般概念

房地产市场是社会统一市场的组成部分,也是整个市场体系中活跃的、具有显著特性的专门市场。房地产市场中的商品是各种房屋和土地,房地产商品本身所具有的特殊性,决定了房地产市场的功能、作用范围、程度与一般商品市场有着明显的差别。因此,在研究世界各国和地区对房地产市场的管理之前,有必要简要介绍一下房地产市场的一般概念。

房地产市场是房地产经济运行的基础,是社会统一市场的重要组成部分。在市场分类中,它在产品市场和要素市场两大类中都占有一席之地。这是因为房地产市场交易的对象是住宅、非居住用房和地产,而住宅作为人们必需的消费资料,在产品市场中占有极其重要的位置;地产和各类非居住用房——厂房、仓栈、商店、办公楼、酒楼、宾馆等各种楼宇是各行各业进行生产或经营

活动所不可缺少的物质条件,在要素市场中占有举足轻重的位置。

房地产市场有狭义和广义两层涵义。从狭义上说,是指房地产交换(包括买卖、典当、抵押等)的场所;从广义上说,是指房地产交换关系,即房地产流通全部过程的总和。具体地讲,房地产市场是房地产商品交换过程的统一(包括买卖、租赁、抵押、典当、房地产证券交易等),是联结房地产开发、建设与房地产消费的桥梁,是实现房地产商品价值和使用价值的经济过程。

房地产市场是由地产市场和房产市场有机结合而成的。地产市场和房产市场各具有相对独立的内容,但同时又密不可分。说相对独立,是因为地产的交易可以离开房产单独进行,交易的是土地的所有权或使用权;说密不可分,是因为房产商品在其物质内容的构成上包含着地产,任何一笔房产交易都必然是房地合一的交易,这就是房产市场和地产市场的直接融合性。另外,由于人们对城市土地的不断开发和使用,房和地两者在总体上已浑然一体。地上有房,房下有地,房价和地价相互影响,相互包容。因此,在现代城市中,几乎不存在与地产市场截然分开的纯粹的房产市场。

房地产市场是由多个相互联系的子市场紧密结合而成的市场系统。

按市场交易的对象可把房地产市场分为土地市场和房屋市场两大类。其中土地市场是指土地交易关系的

总和,它又可细分为土地开发、转让、租赁等一系列市场;房屋市场是指房屋交易关系的总和,它又可细分为转让、租赁、调换等一系列市场。

按市场交易层次可把房地产市场分为一级市场、二级市场和三级市场。

一级市场具有经营性质,房地产呈纵向流通,即土地所有者把土地的产权或使用权投入市场运行。表现为土地所有者、经营者、使用者之间的交易行为,反映的是资源价格或所有权价格。

二级市场也具有经营性质,房地产呈横向流通,即由经营向使用消费平行转移。表现为经营者与消费者之间的交易行为,反映的是以开发经营价值为基础的企业价格,是扩大供给条件下的市场行为。

三纵市场具有消费性质,房地产呈横向流通,即使用者、经营者之间的平等转移。表现为使用者之间的交易行为,反映的是以效用为价值尺度的市场价格,是调剂需求条件下的市场行为。

同一般商品市场不同,房地产市场中的商品是各种房屋和土地。房地产商品的特性决定了房地产市场的特性,这主要表现在房地产市场的区域性和供给稀缺性。

(1) 房地产市场的区域性

房地产市场是一种区域性很强的市场。由于房地产

商品的不可移动性,房地产商品所处的城市区域不同,其市场供求状况和价格水准往往会有很大的差别。房地产价格的区域性落差,反映了不同区域社会经济的发展和繁荣程度。

(2) 房地产市场的供给稀缺性

一般地讲,房地产市场是一个供给稀缺的市场。这种稀缺性主要是由土地的有限性,即不可再造的特性决定的。一方面,随着现代社会经济的发展和城市化程度的提高,以及城市人口的增长,土地的需求量日益增加;而另一方面,土地的供给量基本上是一个常量,于是造成了房地产市场供给日趋紧张。可见,房产的稀缺性受制于地产的稀缺性。

2. 世界各国(地区)房地产市场管理综述

房地产业是国民经济发展的重要支柱性产业,而这个产业又是通过房地产市场的交易方式从事房地产开发、经营、租赁、信托及房屋维修等活动的,所以说,房地产市场是整个房地产业运行的基础;房地产市场中的商品——土地和各种房屋是人们衣食住行的一个重要方面,是人类赖以生存的物质基础。因此,世界各国政府无不对房地产市场的管理工作给予高度的重视,普遍采取积极干预的政策,运用经济、行政和法律的手段,对从事

房地产投资、生产、流通、经营的单位和个人,对房地产的交易、价格、合同等方面进行周密的计划、组织、协调、控制和监督。

各国政府对房地产市场的管理内容和具体措施大致可概述为 6 个方面。

(1) 建立较完善的法规体系

综观世界各国,那些能对本国房地产市场进行有效管理的国家,无不重视房地产法规的建设,尽可能地做到法律、命令、规则相互配套,使各项管理工作都有法可依,有章可循。如在日本,与房地产有关的法律和法规多达 500 多个。这些法律和法规,从房地产管理的基本法到各种专项法律,配套齐全。其中影响较大的基本法有《土地基本法》、《国土综合开发法》和《国土利用计划法》。《土地基本法》于 1990 年 12 月制定,主要是为了纠正土地私有制和市场机制引起的各种弊病。该法明确宣布土地投机为非法,并授权国家和各级地方政府对土地非法交易给予限制,使得曾给日本人民带来极大恶果的土地投机风受到抑制。该法规定了土地使用权应该服从公益优先、生存权优先的原则,反映了土地私有制向土地社会化过渡的倾向。此外,该法还在土地税收、扩大公有土地方面提出了具体措施。《国土综合开发法》制定于 1950 年,旨在综合地利用、开发和保全国土,使产业布局合理化和提高社会福利。《国土利用计划法》于 1974

年颁布实施。该法建立了一套完整的土地交易管理制度,包括土地交易许可制、土地交易中报制、土地交易事前确认制和土地交易监视区制度。这套完整的制度对抑制土地投机买卖和地价飞涨起到了一定作用。

对其他重要的房地产领域,日本政府也制定了专项法律和规则。如《土地征用法》、《城市再开发法》、《住宅建设计划法》、《公营住宅法》、《住宅金融公库法》和《日本住宅公团法》等。中国香港地区也十分重视法律对房地产市场的指导作用,而且各项法律和细则明确、具体、详尽,几乎是“一事一法”,针对性很强。主要有《官地租赁条例》、《土地登记条例》、《税务条例》、《业主与租客综合条例》、《土地拍卖条例》和《土地审裁处条例》等。港英政府正是依据这些法律和法规,对香港地区的房地产市场进行了有效的管理,使之成为世界公认的典范。

新加坡也先后制定了 20 多种与房地产有关的法令,主要有《产业转让法》、《土地征用法》、《规划法》、《地价租赁金法》和《地契注册法》等。中国台湾省主要有《土地法》、《土地法施行法》、《土地税法》、《土地登记规则》、《房屋税条例》、《国民住宅条例》和《国有财产处理办法》等。美国主要有《住房和城市开发法》和《住房社区开发法》。德国主要有《住房建设法》。瑞典主要有《新住房法》等。从以上情况看出,发达国家和地区普遍重视房地产立法,在房地产市场管理中实行法治,而不是人治。

(2) 设立责权分明的房地产管理机构

有了法,如果没有强有力的行政管理机构,那么法也不能发挥应有的效力。因此,世界各国政府都普遍重视房地产管理机构的设置,有的还赋予其相当大的权力,使之有效地发挥了行政管理部门的作用。如在香港地区,有负责制定房地产政策的决策机构——土地开发政策委员会、城市规划委员会和房屋委员会等;有具体的执行机构——屋宇地政署、房屋署和规划署等;有重要的辅助机构——田土注册处和土地审裁处。这些机构决策、规划、咨询互相关联,行政、司法、经济实行成龙配套,各司其职,各负其责,对香港地区的房地产市场正常运行起了相当重要的作用。日本也设立了比较统一、健全的土地管理机构——国土厅。国土厅负责合理利用国土资源,均衡开发国土。国土厅下设土地局,负责具体工作。日本还设立了统管日本住宅建设的中央机构——建设省下的住宅局。住宅局主管狭义上的“住宅行政”和“建筑行政”。美国的土地管理机构是内政部土地管理局。该局通过制定政策、规划、计划和必要的经济手段对联邦土地进行管理,对州和私人土地进行协调。美国的房产管理机构分为两个系统:一个是从中央到地方的中央直属机构,即美国住房与城市发展部以及全国的10个地区办公室;另一个是地方政府的房产管理机构。新加坡的房地产管理机构由房产管理机构和地产管理机构组成。地产管理机构是律政部下属的土地局,下设土

地征用、公地拍卖、公地管理和综合行政 4 个主要业务部门。房产管理机构是建屋发展局,负责统一管理全国的建筑。该局行政权力和管理范围相当大,在新加坡被视为第二个政府。

(3) 用经济手段宏观调控房地产市场

各国对房地产市场的财税调控手段大致包括两个方面:一是财政拨款和贷款,主要用于公共住房建设及对低收入家庭的房租、购房补贴;二是根据不同时期的政策目标和房地产开发的类型实行差别税收政策。在日本最重要的住房金融者是住宅金融公库。其基本目标是为建筑和购买住房提供长期低息资金,也作为政府某些住房计划的代理机构,帮助解决民众的住房问题。它的资金来源于国家年度预算、国家借款和公库发行的住宅债券等。自住房金融公库建立以来,共提供资金建筑了 892 万套住房,相当于住房总量的 23%。公库在解决日本住房问题上起了十分重要的作用。日本政府还依靠税制推动民间住房建设投资的增长。这些税制可以分为以下几个方面:①无论投资所建房是为了出租或自住,均逐年减少注册税、执照税、固定资产税、市政财产税。②为鼓励私人获得住房,逐步扣除住房所得税、住房贷款所得税,折减住房资金捐款系数。③为了更有效地利用现有住房,削减登记税和不动产税。新加坡则由财政部向建屋发展局贷款,供其兴建公共住宅出售或出租。

另外,新加坡建立了中央公积金制度,规定凡月工资金额达到一定标准的雇员每月须拿出工资的 25% 存入中央公积金局,雇主也拿出相应的 25% (此比例数在不同时期是变动的) 存入公积金局。假如雇员购买公共住宅,可以拿出其中的 80%。中央公积金实际上是新加坡政府设立的一种专门用于购买住宅的强制性储蓄,对促进住宅建设起了很大作用。德国为促进住房自有计划的实施,在税收方面采取优惠政策。如规定凡购建住房者,在 8 年内每月可减免 250 马克的所得税。美国政府对住房合作社建房征税的税率仅相当于应纳税的 15%。

房地产信贷是保证房地产开发顺利进行的重要经济条件,对房地产金融实施干预也是各国政府在宏观上对房地产市场进行调控管理的重要方面。在德国,购房信贷中有将近 20% 由专门住房金融机构——住房信贷协会提供。英国专业的住房金融机构是房屋互助协会。它以略高于其他金融机构的存款利率吸收大量的个人零星储蓄,并面向储户及整个社会发放住房抵押贷款。它在英国住房自有化过程中起了巨大作用,是英国住房市场上进行投资和聚集资金的主力军。美国则通过提供抵押贷款担保,使得以抵押贷款保险的证券在二级抵押市场流通,这既有效地提高了抵押贷款的流转性,又扩大了房地产抵押资金来源。中国的香港地区则引进楼宇按揭方式,即由购屋者先付首期楼款(一般为楼价的 10%),其余九成的楼款由银行或财务机构一次以现金