



各国房地产业惯例

For documents of the series

3.3



朱沙苗

贵州人民出版社

黔新登字 01 号

责任编辑 罗嗣泽
韦士杰

国家“八五”规划重点图书

丛书名 国际经济惯例

书名 各国房地产业惯例

著者 朱沙苗

出版者

贵州人民出版社

总发行

(地址:贵阳市中华北路 289 号;邮编:550001)

印刷者 贵阳吉进印刷厂

经销者 新华书店北京发行所

开本 850×1168mm1/32 5.31 印张 170 千字

1994 年 5 月第一版

1994 年 5 月第一次印刷

印数 0—8000

ISBN7-221-03538-5/F·92

定价:4.75 元

版权所有 翻印必究

《国际经济惯例丛书》序言

中国共产党第十四届中央委员会第三次全体会议 1993 年 11 月 14 日通过的“中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定”明确指出：“以邓小平同志 1992 年年初重要谈话和党的十四大为标志，我国改革开放和现代化建设事业进入了一个新的发展阶段。十四大明确提出的建立社会主义市场经济体制，这是建设有中国特色社会主义理论的重要组成部分，对于我国现代化建设事业具有重大而深远的意义。在本世纪末初步建立起新的经济体制，是全党和全国各族人民在新时期的伟大历史任务。”

根据中共中央的这一决定，1993 年、1994 年我国经济改革的力度大大加强，一系列重大的经济改革措施陆续出台，而且这一系列改革均有一个共同的趋势：在保证我国国家主权和国家利益的基础上，正逐步向国际经济惯例靠近，逐步与世界经济接轨。比如，已经出台的，以核算损益为核心的全面会计制度改革；以逐步使人民币成为可兑换货币为核心的外汇制度改革；以分税制为核心的全面税制改革；以建立公司制为核心的现代企业制度改革等等，及很快将出台的，以社会、企业、个人各负其责为核心的社会保障制度的改革；以公开、公平、公正为核心的证券法规，等等，无一不是如此。国际经济惯例对于中国人来说，已不是“远在天边”，而是“近在眼前”，仅就这一点讲，我们出版这套大型的《国际经济惯例丛书》就有着深远的意义。

当今世界经济正日益国际化。1993 年 12 月 15 日，经过 7 年

零3个月的艰苦谈判,关贸总协定“乌拉圭回合”正式结束。一百多个缔约方一致同意,在近年内建立“世界贸易组织(WTO)”。中国是一个大国,人口占世界人口的四分之一,如果到21世纪,中国与世界经济贸易量达到世界平均水平,那么,这个量将占世界经济贸易总量的四分之一。可见,中国经济尽快进入世界经济的主流,中国尽快“复关”和成为即将成立的“世界贸易组织”的创始国之一,不仅对中国经济,而且对世界经济都是举足轻重的。

很明显,要完成中共中央所提出的:在本世纪末初步建立起新的经济体制的伟大历史任务,要大力发展对外经济贸易,引进外资和先进技术,发展外向型经济。中国的一切企业(工业企业、农业企业、商业企业、金融企业、服务企业,甚至文化企业)和企业家、贸易家、金融家等都必须投身到世界市场经济的大海中去,去行船,去搏击风浪。而要在世界市场经济的大海中行船,首先得了解和熟悉我们过去所不了解和不熟悉的世界市场经济,要懂得世界市场经济活动的“交通规则”——国际经济惯例。这就和参加国际体育竞赛一样,你要上场比国际经济惯例,通常指国际经济交往的习惯做法,或者说,它是世界上大多数国家(地区)在相互间经济贸易中自愿遵循的各种约定俗成的规矩。它是在一些国家国内经济惯例和经济法的基础上产生,通过千百万次国际经济交往的实践逐渐形成的,至今还在不断发展和完善。国际经济惯例的内容涉及国际经济贸易的各个领域、各个行业和各个环节。其中成文的部分,是世界上很多国家对各种习惯做法加以集中和系统化,并进行修改和补充而制订的世界性的(多由联合国有关组织和其他世界性组织制订)、地区性的或国家集团范围的公约、协定、规则等;其中不成文的部分,则是大多数经贸当事人自愿地经常采用的习惯做法。国际经济惯例,无论是成文还是不成文的,都有一个共同点,即只对自愿约定遵循它的各方当事人具有约束力。但由于国际经济惯例已经为各国经贸所普遍接受,它实际上起着规范国际经济贸易行

为的作用,它所采用的一些名词、术词实际上已成为“世界语言”。只有按照国际经济惯例行事,人们才能参与国际经贸活动并且实现自己的经营目标,否则会寸步难行,或者遭受损失。由于国际经济惯例是千百万商品生产者在无数次商品经济活动中共同总结、提炼出来的,是使各种经济行为从无序转向有序的一系列规范,它事实上是人类文明的重要成果。

近年我国在对外经贸的各方面,无论是进出口,还是引进外资、引进技术等,都取得了很大的成绩,但也碰到不少的问题和困难。这些问题和困难有相当一部分是因为从事这些工作的人不了解、不熟悉、不尊重国际经济惯例而造成的;外商在同中国人做生意时遇到的许多难题和困扰,也是由此产生的。有鉴于此,我们认为:学习、了解、熟悉国际经济惯例,应当成为我国广大的企业家、贸易家、金融家、经济院校师生和一切从事经济工作的人们的“必修课”。我们编辑这套《国际经济惯例丛书》的目的,就是全面客观地介绍国际经济贸易活动的各种惯例,提供一套适用的教材和工具书。

为了尽可能全面地介绍国际经济贸易活动各个方面、各个领域、各个环节的惯例,本丛书打算出版 50 至 60 个品种;丛书的内容将涉及重要的国际经济组织和条约,国际经济贸易活动各个环节的具体运作,主要国家和地区的经贸惯例和法规。丛书的编写力争达到客观、实用、可读的要求,即客观、全面、如实地介绍国际经贸惯例,做到历史和现状相结合,国际上的“大同”和国家、集团、地区的“小异”相结合;不着重进行理论分析和学术探讨,主要是向读者提供关于国际经济惯例的知识,给读者以实际的指导,使读者懂得怎样做;结构紧凑,叙述清楚、语言准确,高中以上文化程度的读者都能阅读和应用。

本丛书已列入国家“八五”重点图书出版计划。薄一波同志为丛书题写了书名,表示了对丛书编辑出版的关心和支持。八位知名

的经济学家、法学家、经济管理专家和企业家担任了丛书的顾问，给予了具体的指导和帮助。来自香港、广州、深圳、北京、上海、贵阳、昆明等地的二十多名经济学教授、研究员、经济政策研究者、企业家、经济书刊资深编辑等组成了编委会。编委会以严肃认真的态度进行丛书的编辑工作，约请最合适的作者撰写书稿，努力达到丛书的编写要求。但由于国际经济惯例范围很广，含义尚无统一的界定，国内的研究还处于起步阶段，丛书可能出现缺点、错误，存在问题和不足。我们殷切地希望各方的读者对丛书提出批评、意见和建议。

《国际经济惯例丛书》编委会

书名题字:薄一波

顾问、编委会名单

(按姓氏笔划排列)

顾 问	厉以宁	朱厚泽	张国华
	吴大琨	杨光启	赵元浩
	胡代光	陶大镛	
主 编	周成启		
副主编	丁 冰	毛希谦	吴家萃
编 委	卢祖法	许楚英	杜 厦
	李罗力	李 勉	吴焕宁
	马金玉	陈可焜	陈秉宇
	杨振汉	郑天伦	张宪民
	桂宝坤	矫佩民	程 立
	梁文森	梁洁芬	唐 旭
	董国良	魏允和	
常务编委	罗嗣泽		

目 录

《国际经济惯例丛书》序言

前言	(1)
----------	-----

第一章 绪论	(4)
--------------	-----

第二章 各国土地制度与土地政策	(18)
-----------------------	------

第一节 土地所有制形式	(18)
-------------------	------

第二节 土地管理机构及其职能	(24)
----------------------	------

第三节 地籍管理制度	(36)
------------------	------

第四节 土地管理法规	(46)
------------------	------

第三章 各国住宅制度与住宅政策	(63)
-----------------------	------

第一节 各国住宅经济模式和国家对住宅市场的干预	(63)
-------------------------------	------

第二节 美国住宅政策	(68)
------------------	------

第三节 英国住宅政策	(77)
------------------	------

第四节 日本住宅政策	(81)
------------------	------

第四章 各国房地产税制	(88)
-------------------	------

第一节 概述	(88)
--------------	------

第二节 美国房地产税制	(92)
-------------------	------

第三节 日本不动产税制	(97)
-------------------	------

第五章 不动产投资证券化和房地产仲介制度	(111)
----------------------------	-------

第一节 美国的不动产投资证券化	(111)
-----------------------	-------

第二节 日本的不动产投资证券化	(115)
-----------------------	-------

第三节 房地产仲介制度	(125)
-------------------	-------

第六章 房地产业惯例(以美国为例)	(130)
-------------------------	-------

第一节 房地产所有权形式	(130)
--------------------	-------

第二节	房地产买卖惯例	(133)
第三节	房地产金融惯例	(143)
第四节	房地产租赁惯例	(158)
第五节	不动产保险惯例和 ESCROW 制度	(163)

前 言

古今中外，土地与房屋都是人们社会生活当中的一项最实际、最切身的需要。从生到死，人都与土地房屋有着不可分离的关系。

在一个国家许多待处理的问题当中，土地问题始终是一个中心问题。而且，在现代社会里，几乎每个国家都对土地的占有、使用、交易进行着或多或少的管制。表现在法律上，就形成了各国的土地立法（即有的国家所称的地权法）。土地法是调整基于土地而形成的各种社会关系法律规范的总称。从纵的方面考察，由于土地立法与经济和社会的发展紧密相关，故而不同的社会经济形态，其调整土地关系的法律规范也不相同；从横的方面来看，由于各国社会经济条件不同，因而不同的国家又有不同的土地制度和政策。一套完善的土地立法，可以促进社会经济建设的发展，使人们安居乐业（这里所说的完善的土地立法，并不一定是指要有一套法典去管制土地的占有和使用，也包括一个国家的整体法制能够配合和弹性处理有关地权的问题这种情形）。

房屋是指固定地占用一定土地和空间资源，具有综合消费功能，为劳动力和人口再生产提供物质空间的建筑物。这一定义适用于所有社会经济形态。在商品经济下，它是商品建筑物，与土

地问题相关联；不论是对建筑物的占有、使用还是买卖、租赁，或其他方式的利用，也都与各国的法律规定密不可分。

如果将所有有关土地与房屋的问题，交给专家去解决，对任何一位专家而言，都将是一项极为繁重的负担。反之，如果我们每个人都能对与自己生活密切相关的土地和房屋的各种限制性和非限制性的要求有所涉猎，那么不仅可以对生活中所可能发生的纠纷预先防范或将其自行解决，更可以维持社会秩序的稳定，促进经济建设的发展。

“惯例”一词，一般的含义是指一向的通常的做法或指过去曾经施行，可以仿照办理的做法。在本书中，“惯例”一词被赋予了特定的含义，它泛指各国法律和政策对房地产业的各种限制或限制性的规则，以及各国在管理房地产业中长期反复使用并且在实践中行之有效的习惯性做法。这是因为，各国房地产业无一例外地要在各国土地法、房产法及有关房地产政策的框架内运行；各国国内立法及政策性文件，是各国房地产业惯例的主要渊源。我们在本书中所要介绍的“各国房地产业惯例”，实际上就是对各国在管理房地产业的长期实践中所逐步形成的一些约定俗成的通行规则和习惯性做法，以及把这些通行规则和习惯做法上升到国家管理高度而形成的各国法律规定及其政策要求。

有鉴于此，本书以实用为目标，从“惯例”角度出发，尽可能地对世界各国有关房地产业的法律规定和政策要求进行详细叙述和解说。但由于篇幅所限，我们仅能以较常见的各国土地制度和政策、住宅制度与政策、房地产税制、各国不动产的金融化等的概况以及房地产交易（如买卖、租赁）的具体操作实务为范围进行介绍。同时，由于美国、英国、日本、台湾、香港等国家和地区的房地产经济相对较为成熟，即其“惯例”已经成形，所以

本书着重选择了这几个有代表性的国家或地区进行典型介绍。

期望本书的出版，能给有意进军房地产的从业人员及购置产者提供有益的房地产经营管理知识，也期望本书能给政府有关部门提供改进对房地产业的管理，改善投资环境的思考方向。但囿于水平及资料条件的限制，加之时间仓促，本书在内容和观点上都难免有疏漏或偏颇之处，有待于广大读者指正。

作 者

1992年8月于深圳大学凌霄斋

第一章 绪 论

西方各国房地产经济发展较早，历史较长。当今最具有代表性的房地产制度，大体上可分为两种：一种是以美、日等国为代表的房地产制度，另一种是英国及许多英联邦国家和地区的房地产制度。这些私有制经济最发达的国家，其房地产制度体系自然是以私有制为基础的，其中以美国的房地产制度最为典型。

美国有一套完善的房地产制度体系，其房地产的产权制度、市场体系、经营形式、分配原则以及房地产经济要素的配置均建立在以房地产私有制度的基础之上；房地产经济的整个循环过程，包括生产、流通、供应、分配、使用以及维修管理的全部经营活动，完全是通过市场自由进行的；房地产的投资规模、发展速度、经营形式，主体结构的选择和资源要素的配置，经济关系的动态协调与平衡，也都是通过市场机制这只“看不见的手”的主导作用来确定和实现的。国家作为房地产的经营主体参与房地产经济的运行，与其他主体在平等的基础上进行市场竞争。政府作为宏观管理机构，是通过税收和中央银行的金融政策对房地产业进行宏观调节，即通过经济手段来调节。政府对低收入购房者不直接提供财政资助，而要求购房者以住房为抵押向金融机构贷款。美国的金融信贷市场，尤其是房地产金融抵押市场最为发达。

二次大战后，法国房地产制度变化较大。法国在1953年、1958年、1967年和70年代，先后进行了五次大变革，其内容包括将房

地产廉价制度改为税金制，设立全国领土整治资金、工资储蓄基金和城市网络规划与布局等。

日本实行的是混合型房地产制度，其特点是：挖掘各方面资金潜力，共同参与房地产开发；实行商品化制度的同时，在一定范围内实行补贴；采取多层次经营形式，设立按收入的低中高层的公共经营开发公司、市区发展公司、房地产贷款公司。

加拿大从 40 年代开始，就制定一系列的房地产法规：如 1938 年的《全国房地产法》和《加拿大抵押和房地产公司法》等。

在英国和许多英联邦国家和地区，城市土地基本上属于国家（或政府）所有，但土地的使用权可以由政府按照不同的期限和规定的用途出租给土地使用者。土地使用者可以根据契约规定转让土地使用权，或凭借土地使用权向银行抵押以取得贷款。政府则在租出土地时收取地价（即若干年土地使用权的价格），在土地使用者转让土地使用权或经营房产时，征收与土地相关的税收。在这种制度下，城市土地属国家所有，国家不出卖土地所有权，只出租一定期限的土地使用权；政府不仅要對土地用途严加限制，而且要按规定的期限和条件回收。很明显，这种制度虽然也是以房地产私有为基础的，但它与日、美等国的房地产制度有所不同，按照这种制度，能够交易的并不是房地产权的全部内容，而只是一定时限内的土地使用权，并且要通过土地批租市场进行交易。

这些国家的房地产制度，虽各有特点，但具有下列共同点：（1）房地产的私有产权制度和市场交换制度是主导；（2）金融信贷市场对房地产市场的渗入，有力地支持和刺激了房地产经济的发展；（3）法律制度强有力的约束，保证了房地产交易的规范化；（4）房地产业作为一项产业参与整个国民经济的运转。这些共同点也就是我们所要介绍的各国房地产业惯例的基本内容或者说中

心内容。

还需要说明，虽然各国国情的差异，决定了各国房地产制度的差别，但是房地产商品化，已成为世界各国房地产制度发展的主流和归宿，房地产业越来越成为国民经济产业结构中一个极重要的组成因素。

为了以后各章叙述的方便，下面先对房地产业常用的专业术语和基本原理作必要的解释和说明。

1、不动产 (Real Estate, Real Propesty) “动产”的对称，指不能或不可移动的或移动后会改变其原来性质、形状和失去原有的价值的物，如土地、房屋等。

2、房地产 房地产这个词，字面上看是房产和地产的统称，即房屋和土地两种财产 (Property) 的合称，实际上，就是大多数国家法律（主要是民法）中所称的狭义的不动产。通常各国民法中广义的不动产的含义，不仅指土地、房屋及其它建筑物等不能移动或移动后会损失经济价值的物，而且还包括车辆、船舶、飞机等少数虽然能够移动但价值比较昂贵的财产。而狭义的不动产专指地产和房产，即房地产。对不动产设定权利（如抵押），或移转所有权（如房屋的买卖），均须履行一定的法定手续，如登记、移转契据或取得证明等；而对动产设定权利，或移转所有权，一般毋须履行上述手续。

本书中所提到的不动产，均为狭义的不动产，即通常说的房地产。按照大多数国家房地产法的定义对于房地产的所有权除了指地面的土地所有权外，还包括向上延伸至上空，向下延伸至地心的范围内所有天然的或以人工固定于其上的物及其有关的权益。

3、地产 其含义有二：一指经过开发成熟可供建设之用的土

地；二泛指一切有价的土地和与土地有关的权益。可以是土地的所有权，也可以是有效年期内的土地使用权。地产的这种权属的内涵，不同国家和地区有不同的规定。例如，美国、日本等国家以土地所有权为地产，新加坡、香港等国家和地区以土地使用权作为地产。世界上许多国家和地区在房产与地产的关系上，以土地为主，因此又把房地产简称为地产。

“地产”在土地私有制或者允许土地买卖的国家和地区中比较通行。在这种基本制度下，不动产业的根基是土地，房地产市场中流通的主要是土地，房屋仅仅作为土地的附属物或相对于土地的“地上物”，土地可以作为基本商品流通，而房屋只作为土地的附属物进入市场。也有的只在土地契约中注记房屋产权。

5、房产 泛指一切有经济价值的房屋及与房屋有关的权益。所谓与房屋有关的权益与土地有关的权益相同。房屋是房产中最重要的产品，其特点是：（1）不能移动，除了极少数房屋能以不寻常的方法移动外，绝大部分房产不能移动；（2）耐久性，房屋虽然有物理耐用年限，但相对于其他财货仍具耐久性；（3）收益递减性。

6、房产和地产的差异和联系 房产、地产和房地产是不同的概念，它们的内涵不一致，但它们之间又有着不可分割的内在的、密不可分的联系。

房产与地产的差异是：（1）地产可以单独存在，房产不能离开地产而独立存在。例如，有一宗土地，即使上面没有任何建筑，它也可以作为一宗单独的地产进行买卖；而没有土地的房屋是不存在的。（2）房产是最终产品，能够满足生产、生活的各种需要，而地产则不是。人们对地产的需求，是通过对房产的需求表现的。通常在估价房地产时，往往把地价包含在房价之中。（3）地产没

有折旧，而房产有折旧。(4) 地产的价格明显地受级差地租规律的支配，而房产的价格决定于建筑成本加土地价格。

房与地的密不可分性表现在事实上不存在一种与土地相独立相分离的纯粹房产。土地是房屋的基本生产要素和不可分离的物质构成要素。房屋依赖土地而存在，而土地则依赖房屋的使用价值而体现经济效益。这种关系在市场经济中特别明显。房屋和土地密不可分，具体表现在以下几个方面：(1) 从实物形态看，房与地是联结在一起的，房屋建在土地上，活动房屋也要有土地承载。(2) 从价格构成看，不论买卖或租赁房屋，房价房租都包含着地价地租，一般所说的地价隐藏在房价之中，城市建筑地段的地价总是摊在出售房屋的单位面积价格中。(3) 从权属关系看，房屋所有权是否合法，通常要看房屋所坐落的地皮使用权是不是合法取得的，非法占用土地所建造的房屋，不管房屋本身是否确为房主所有，其房屋所有权也是不合法的。(4) 从资金循环看，房地产建设投资包括征地开发和房屋建设两大投资，前者靠收取土地开发费循环，后者靠出售、出租房屋循环，房地产资金是双渠道循环，二者密不可分。(5) 从市场交易看，无论用出租或出售形式进行房产交易，几乎都同时发生土地使用权的转移。由上述可见，房产和地产必然结合成一个整体。

7、土地 (Land) 土地的定义有广狭之别。我们通常所说的土地是指地球外壳的陆地部分，即由泥土和砂石堆成的土地，这是狭义的土地。广义上的土地是一个综合性概念，不论陆地、水面、地上空气层、地下矿物物以及附着于地上的阳光、热能、风力、地心引力、雨水等一切自然物和自然力，都包括于土地的范围。而人们习惯上所说的土地，仅指平地、山坡地，与山、海、河、湖相对，是农业、工商业及居住通常方便使用的土地。