

# 国外 房地产交易 理论与实务

陶 湘  
高天虹  
主 编

中国人民大学出版社

23.3

**图书在版编目 (CIP) 数据**

国外房地产交易理论与实务/陶湘, 高天虹主编.  
北京: 中国人民大学出版社, 1996  
ISBN 7-300-02174-3/F·647

I. 国…

Ⅰ. ①陶…②高…

Ⅱ. 房地产-高业经营-世界

Ⅳ. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (96) 第 08926 号

**国外房地产交易理论与实务**

陶湘 高天虹 主编

---

出版发行: 中国人民大学出版社  
(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

经 销: 新华书店  
印 刷: 北京市丰台区印刷厂

---

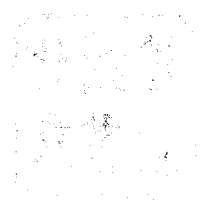
开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 11.125  
1996 年 8 月第 1 版 1996 年 11 月第 1 次印刷  
字数: 274 000

---

定价: 14.00 元

---

本书顾问 张百发



## 前 言

加快市场体系的培育,是我国建立社会主义市场经济体制的任务之一,在市场体系中,房地产市场是重要组成部分。为了尽快地培育和健全我国的房地产市场,吸收国外这方面的成功经验,是一件必不可少的工作。为此,我们准备在本书中较系统地介绍国外房地产交易的实践活动,以及这些实践活动所根据的理论基础。本书对我国从事房地产市场研究和有关政策制定的同志,以及从事国内外房地产投资与经营的人员,将有较大的参考价值;对国内各大专院校有关的教师和学生,将是一本较好的教学参考资料。

房地产交易,是从确认房地产所有权开始,到新的房地产所有权形成的过程。这一过程包括以下主要步骤:房地产买卖的决策,经纪人的选择,房地产位置的识别与产权的确认,估价与报价,买卖双方签订交易合同,资金的筹集,及房地产产权证书的交割。每一步骤均需要当事人具有较全面的房地产交易知识和经验。为了使这些必备的知识,能够在本书中循序渐进地展开,本书的写作共分为三大部分。

第一部分由第一章至第三章组成。这一部分为房地产交易的预备知识,重点介绍房地产位置的确定方法,以及在土地私有制条件下房地产所有权的主要类型和占有形式。

第二部分由第四章至第九章组成,构成全书的核心内容。由

房地产的固定性所决定，房地产的转让，实际上是房地产权证书（或契据）的转让，因此这一部分首先从房地产契据的内容和转让开始论述。第五章，说明房地产买卖双方的交易关系是如何通过合同确定的。第六章和第七章论述的中心是购买房地产所需资金的筹措问题，但两章分工不同，第六章作为后者的准备，主要介绍西方国家房地产贷款和抵押的基本知识和作法；第七章是对论述中心的全面展开，首先从贷方角度分析贷出款项的各种方法，其次介绍房地产资金市场的构成，最后谈筹集资金的渠道和方法。第八章综合论述房地产交易过程中的保险和税收问题。第九章是交易过程的结束，介绍交割阶段所需完成的事项。

第三部分由第十章至第十三章组成，是将房地产交易过程中需重点说明的问题，单独抽出加以更详尽的论述。第十章单独阐述房地产的租借，以避免将房地产使用权的让渡与所有权的转让相混淆。第十一章介绍国外房地产估价的常用方法，以及依据的基本理论。第十二章是对房地产交易的重要当事人之一——房地产经纪人加以专门的介绍。为了不与其它内容脱节，本书是从房地产所有者与经纪人关系的角度，重点论述经纪人对所有者所应履行的职责。作为本书的结束，第十三章将在房地产价格运动的基础上，重点讨论房地产投资方向和时机的选择，以作为房地产投资决策的理论与实践基础。

鉴于资料来源的局限性，本书主要以美国房地产交易市场为原型加以分析研究。

本书的主编为陶湘、高天虹。各章的编写人：吴仁勇（第一、二、三章）、袁林（第四、五、六章）、凌麟（第七章）、高天虹（第八、九、十、十一、十二、十三章）。

本书资料的翻译在高履瑞先生的指导下进行。参加资料翻译的人员有王越、赵光明、娄军、俞启浩等。

丁红梅女士负责本书资料的收集、整理和编写的组织工作。

在此，特对他们表示衷心的感谢。

作 者

1995. 12. 18

# 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第一章 房地产的性质及位置.....      | 1  |
| 第一节 土地的概念和特性.....       | 1  |
| 第二节 房地产的概念.....         | 6  |
| 第三节 房地产位置的确定方法.....     | 9  |
| 第四节 土地利用管理 .....        | 19 |
| 第二章 房地产的所有权 .....       | 26 |
| 第一节 土地所有权的演变 .....      | 26 |
| 第二节 房地产所有权的形成 .....     | 30 |
| 第三节 房地产所有权的负担 .....     | 35 |
| 第四节 房地产所有权的图解 .....     | 40 |
| 第三章 房地产的占有形式 .....      | 45 |
| 第一节 房地产的单独占有形式 .....    | 45 |
| 第二节 房地产的并存占有形式 .....    | 46 |
| 第三节 合伙关系 .....          | 52 |
| 第四节 房地产信托 .....         | 56 |
| 第四章 房地产所有权的转让 .....     | 59 |
| 第一节 房地产转让契约 .....       | 59 |
| 第二节 房地产所有权转让的特殊方式 ..... | 73 |
| 第三节 房地产所有权登记备案 .....    | 78 |

|     |                     |     |
|-----|---------------------|-----|
| 第四节 | 房地产所有权记录的利用 .....   | 81  |
| 第五章 | 房地产交易合同 .....       | 88  |
| 第一节 | 交易合同概述 .....        | 88  |
| 第二节 | 房地产交易合同的作用与内容 ..... | 98  |
| 第三节 | 房地产交易的其它合同类型 .....  | 116 |
| 第六章 | 房地产贷款的抵押与票据 .....   | 122 |
| 第一节 | 本票与抵押借据 .....       | 122 |
| 第二节 | 抵押财产的清偿 .....       | 134 |
| 第三节 | 抵押财产赎回权的取消 .....    | 137 |
| 第四节 | 信托契约 .....          | 144 |
| 第七章 | 房地产资金的筹集 .....      | 153 |
| 第一节 | 房地产贷款 .....         | 153 |
| 第二节 | 房地产资金市场的构成 .....    | 166 |
| 第三节 | 房地产融资的主要形式 .....    | 176 |
| 第八章 | 房地产的税收与保险 .....     | 184 |
| 第一节 | 房地产的税收 .....        | 184 |
| 第二节 | 房地产的保险 .....        | 195 |
| 第九章 | 房地产所有权的交割 .....     | 204 |
| 第一节 | 房地产所有权的交割过程 .....   | 204 |
| 第二节 | 房地产所有权交割实例 .....    | 213 |
| 第十章 | 房地产的租赁和共有权形式 .....  | 225 |
| 第一节 | 房地产的租赁合同 .....      | 225 |

|      |                    |     |
|------|--------------------|-----|
| 第二节  | 房地产的租赁管理.....      | 237 |
| 第三节  | 房地产的共有权形式.....     | 245 |
| 第十一章 | 房地产估价.....         | 255 |
| 第一节  | 房地产估价的方法.....      | 255 |
| 第二节  | 房地产估价报告和估价的原则..... | 275 |
| 第十二章 | 房地产经纪人.....        | 283 |
| 第一节  | 经纪人雇佣合同.....       | 283 |
| 第二节  | 经纪人的代理关系.....      | 296 |
| 第三节  | 房地产营业执照的颁发.....    | 306 |
| 第十三章 | 房地产投资.....         | 313 |
| 第一节  | 影响房地产需求波动的因素.....  | 313 |
| 第二节  | 房地产投资策略.....       | 329 |

# 第一章 房地产的性质及位置

## 第一节 土地的概念和特性

### 一、土地的概念

通常我们认为土地仅指地球的表面，其实远远不止这一点。土地的范围从地球中心开始，通过地球表面，一直到上面的空间，见图 1-1。理解这一点是十分重要的，因为以一块土地为例，有人会

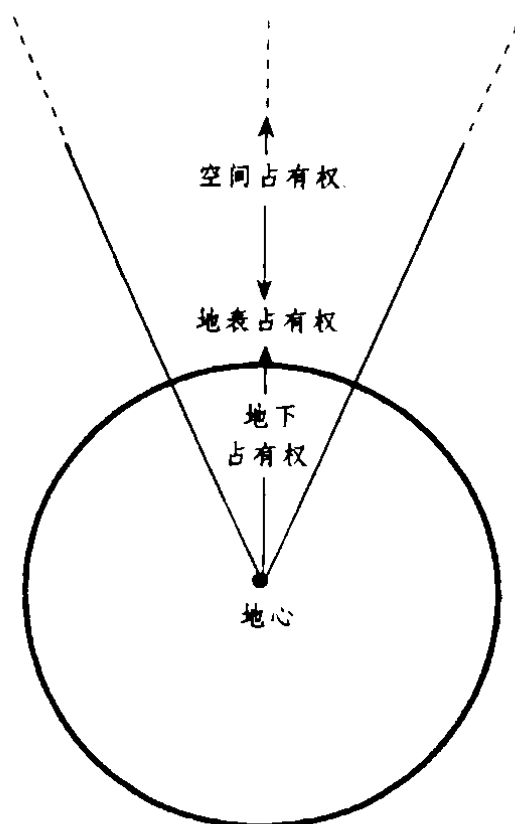


图 1-1 土地的概念

拥有使用其表面之权，这称为地表占有权；另一人拥有土地钻探挖掘权，这称为地下占有权；更有一人则拥有使用其上空之权，这称为空间占有权。

## 二、土地的特性

这里主要指土地的物理特性及其经济特性，二者虽泾渭分明，但其物理特性往往影响其经济特性。

土地的物理特性是其固定不动性、不可毁灭性与相异性。这些特性合在一起使房地产不同于其它商品，并且直接或间接地影响人们对它的使用。

1. 固定不动性。一块土地是不能移动的。当然土壤、沙子、碎石、矿物等会被自然力量或人为作用（如挖掘）所移动，但土地本身还是留在地球的原来位置上。由于土地是动不了的，所以人们可以走到土地上去，却不能把它带到身边来。土地买卖成交时，卖方不能从物质上把它交给买方，而只是把叫做地契的文件交给买方，从而把进入和使用土地之权转让给买方。正因为房地产是不动的，所以出租房屋的物主如不住在附近就无法进行有效的管理，这样就要求成立一些管理公司来提供这方面的服务。

2. 不可毁灭性。土地是不可毁灭的，因而是耐久的。现在，人们到中东旅行，所踏的土地就是圣经时代的土地。美国现在所用的土地大部分是1000年前美洲印第安人所用的同一土地。土地的物理耐久性鼓舞许多人把购买土地当作一项投资，因为他们认为股票、债券、纸币会流来流去，而土地则永远在那儿。尽管从物理上看，情况确实如此，但是一块土地是否有经济价值取决于物主保护其拥有权的能力和他人以后对此土地的需求。换言之，物理上的耐久性不能和经济上的耐久性混为一谈。

3. 相异性。不可能有两块完全相同的土地。因为两块土地不可能在地球上占同一位置，这就是相异性。法院认可土地的这个

特性，因此把它当作“不可代替的商品”。为此，涉及土地出售、出租契约时，可向法院申请强制照约履行。例如在一个出售房地产契约的纠纷中，买方履行了义务，而卖方未能将所有权转让给买方时，法院将迫使卖方履约，而不会要求买方接受另一房产作为代替。这同可代替商品的情况大为不同，例如一吨一级冬小麦可以随意用另一吨同级冬小麦来代替，一张通用汽车公司的普通股票可用另一张来代替，因为它们都是一模一样的。虽然土地有相异性，但仍然会有高度的物理上、经济上的相似之处。例如在一个包含 20 块同样大小，同样地形房地产的城市街区，其中会有极为相似之处。尽管如此，它们仍然是不同质的（至少在地理位置上）。事实上，找到类似的房地产是进行市场比较研究，作出房地产估价的基础。

土地的经济特性与土地的物理特性的分界线有时很难确定，因为土地的物理情况很大地影响着人们对土地的经济行为。但是，有四种经济特性一般是众所认可的，即：短缺、情况变化、投资的长期性和地段。

1. 短缺。在某一地理区域内，土地需求量大，而土地不足，就叫土地短缺。这是一个人为的特点，例如，由于相当多的人想使用一块相当小的土地，使佛罗里达迈阿密海岸的土地出现短缺现象；另一个著名的例子是纽约市 2 英里宽、13 英里长的曼哈顿岛，岛上住着 100 多万人，还有 200 多万人在那里工作。但是迈阿密海岸西 25 英里或纽约州的中部就有大片人口稀疏的土地，以非常低廉的价格在等待人们购买。乘飞机横跨英国时，就可以看到大量的未开发的土地。

土地短缺问题还受人们更有效地使用土地的能力所影响。例如在美国的一些农业区，1940 年以后某些农作物每英亩产量增加一倍以上，这不是由于土地量方面的变化，而是改进肥料和灌溉系统，使用改良种子和现代化管理技术等结果。同样，在城区

原来建 5 所房屋的一英亩地可改建高层公寓，供 100 户或更多人家居住。这样，尽管地球表面的土地有一定的限度，但土地的短缺主要是人们在某一地理区域急需土地，和人们使土地具更大生产率的能力之间的相互作用问题。人们坚持不懈地认为土地总是短缺的，这想法已经在不发达地区造成周期性的土地销势旺盛后，紧接着是这一特定地区的土地从经济上看来并不短缺，从而出现价格猛跌的局面。

2. 情况变化。情况的变化或人们对土地四周环境的改善，极大地影响着土地的使用和土地的价格。例如，建造飞机场会使和跑道并行的土地更有使用价值而增值，但起飞、降落的噪音会使处在跑道末端后的土地降低使用价值，从而使价格下降。同样，一些常被水淹的土地会因政府在上游修建防洪堤而变得更有用，价格更贵。

环境变化事例中，人们广为宣传的是佛罗里达州奥兰多附近修建的迪斯尼乐园，附近原来用于农田耕种的土地一下子变成汽车旅馆、加油站、饭店、住房、公寓，因此价格猛增。

3. 投资的长期性。土地和建筑物以及其它对土地的开发改善需要很长一段时间才能收回投资，对此称为投资的长期性。例如，需要积累公寓或办公楼的收入达 20 至 30 年之久，才能抵偿购买房地产所借款项的本息。因此，进行房地产投资和土地使用方向的决策时，不仅要考虑土地在下月、在明年将怎样利用，而且要考虑 20 年后改善了的土地是否还能发挥作用，要是被改善的土地只有 5 年的利用价值，那就没有理由购进它。

4. 地段。地段或位置选择指的是从经济观点出发的位置，而不是地理位置。人们常说房地产中最重要的词汇是“位置”，指的是人们对某块土地的喜好。在住宅区，这些喜好是几种自然因素和人为因素影响的结果。自然因素如：天气、空气质量、风景、离天然娱乐区的远近等。人为因素如：就业机会、交通设施、商店、

学校等。在工业区，主要看劳力市场状况、水电供应状况、邻近铁路公路的布局等。在农业区，主要看土壤和气候条件，水和劳力是否充足，交通是否便利等。

我们已看到地段问题虽然是从经济观点出发的，但不可否认地理位置会影响其经济价值。为此我们在这里谈谈几种特殊的地块类型，见图 1-2。

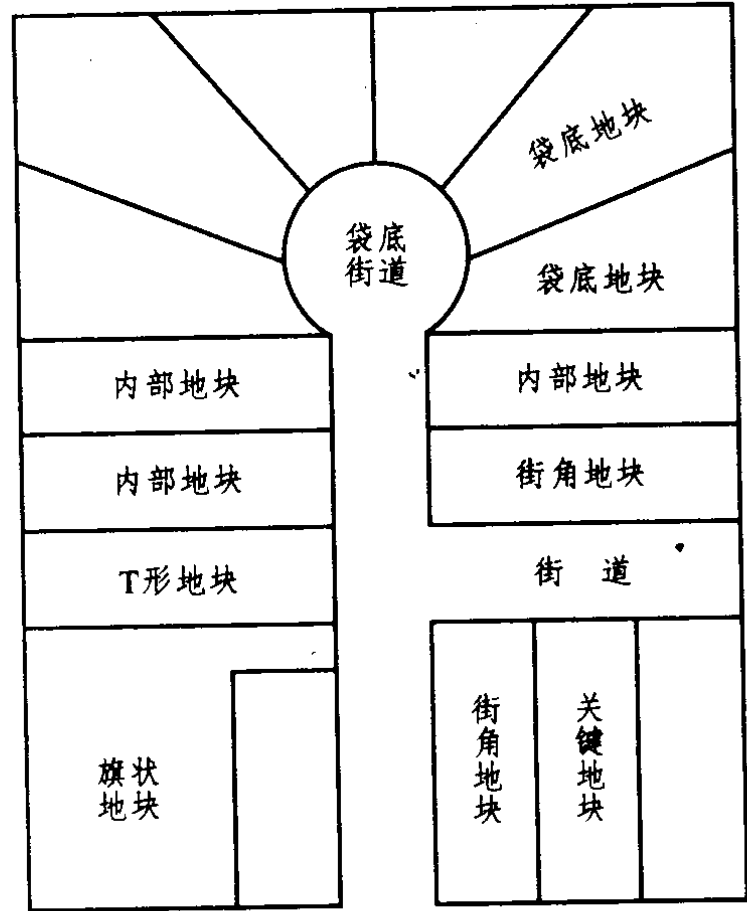


图 1-2 地块类型

袋底街道，指一头封闭而带圆形回车道的街道，面向回车道的地块叫袋底地块。

旗状地块，状如旗竿上的旗帜的土地，人们通常把这种大块土地后面的地块作为扩建的对象。

街角地块，面对二三条街的土地。由于光线充足，交通方便

等原因，它的价格要比内部地块的贵一些，因为内部地块只有一面临街。

关键地块，指与街角地块相接的土地，如果街角地块想扩充一下的话，它就有了提价的机会。

T形地块，指处在T形街楼直交叉点上的地块，它虽然属内部地块，却占有街角地块同样的优势。

上文提到街角地块比同样大小的非街角土地贵一些。同样情况也出现在街角公寓上，它比同样大小非街角公寓的租金贵。高层建筑的公寓，如果顶上几层可欣赏风景就比同样大小低层套房要贵些。下午有荫凉的临街店面比无荫凉的更吸引顾客，因而也就更值钱。

此外，还应意识到人们的喜好会随时间的推移而变化，这点很重要。例如，20世纪50年代，开始了修建高速公路的高潮，60年代进一步加速修建，结果增强了人们对郊外地区的喜爱，导致市内地产降价而郊外地产涨价。现在，由于人们希望住得离工作单位近些，和历史性怀旧思想的抬头，又把人们拽回城里。

## **第二节 房地产的概念**

所谓房地产包括土地、土地的改善物和附着物，以及从属权利和水域权。

### **一、土地改善物**

凡旨在长时期保留的土地附属物都是土地的一部分，属房地产范围。因此，房屋、学校、工厂、粮仓、围栏、管道、庭院都是房地产，对此，我们称之为改善物，因为它们改善、开发了土地，使之增值。

鉴别哪些是房地产，哪些不是房地产是很重要的。例如，在转让房屋所有权时，契据上只载明整套房屋的情况，而不必列举

地块、居住单元、园林设施、车道、步行道、电器系统、管道系统等组成部分。但是，桌、椅、床、汽车、农机，以及诸如此类的项目，都不是土地的一部分，而要列入私人财产内。如果这些东西的所有权或使用权也要移交给买方时，应该另行签定一个卖据，作为总契据的附件。总之，决不能将房地产和私人财产混淆起来。

## 二、附着物

原为私人财产，但附着于土地或土地的建筑物之上，而成为房地产的物品，叫做土地或建筑物的附着物。它一般是房地产所有者的财产，当房地产转让给他人时，它们就自动地随房地产而转让。征收房地产税和进行房地产抵押时，都要把它们包括在房地产内。进行保险时，这些附着物和私人财产的保险费费率也是有区别的。

一件物品是否成为房地产取决于是否有意使它永久地附着或设置在房地产上，以使房地产得以改善。确定是否有意，可从以下四方面来考查：附着的方式；物品的安装方法；是否有专门的协定；当事人之间的关系。

### 1. 附着的方式

这第一种考查方法是指怎样把物品附着于土地之上。通常原系私人财产的物品，用水泥、钉子、螺栓等埋嵌或附着于土地上，就成为土地附着物。例如，当铺设车道、行人道的沥青和混凝土还在货车上时，它们是可以移动的，因此是私人财产。但一旦浇到指定地点，沥青和混凝土就成为土地的一部分。同样，木材、电线、管道、门、厕所设备、洗涤槽、热水器、炉灶和其它建筑材料，一旦成为建筑物的一部分，就由私人财产变成房地产。而家具、服装、厨房器皿、收音机、电视机等被带进建筑物内，不能永久地附着于土地或建筑物之上的物品，仍然是私人财产。

### 2. 物品的安装方法

从历史上看,附着方式一直是区别私人财产和房地产的唯一办法。但随着时代的进展,单靠这种考查办法已经不够用了。例如,一年中只有几个月临时悬挂和安装的防暴风雨外窗,究竟是私人财产,还是房地产?要解答这个问题,就得使用第二种考查办法,物品是怎样安装上的。如果防暴风雨窗是专门适用于这幢建筑的窗户结构的,它们自然属于房屋购买、租赁中的一个项目。另外一个例子是房屋的钥匙,虽然人们通常把它们放在提包或口袋里,它们却是专门与此房屋相适应的,因而也属于房地产的一部分。

### 3. 是否有专门的协定

第三种考查的办法是当事人之间是否另有协议。例如卖方可以事先阐明或用书面告诉房地产经纪人们哪些东西他认为属于私人财产,可以带走,和哪些不属于私人财产,可留给买方。同样,房客在征得房东同意的情况下,所安装的装置,房东不得视作房屋附着物。要是不易分清一项设施是私人财产还是房地产,签定协议书可避免日后的争吵或上法院控告。

### 4. 当事人之间的关系

这是第四种考查办法。例如超级市场租入建筑物后,会购置有螺栓装置的各种各样的商业设施,像货架、肉类和奶类冷冻器、冷冻食品柜、收款台等。日后超级市场搬走时,所添加的这些设施会成为房主的财产吗?目前法院规定,房客所有的设施不会变成房东的财产。但是房客必须在租期届满前将设施搬走,而且不得对房屋造成严重的破坏。

附着物中还有一个花草、树木和庄稼的所有权问题,所有的树木、播种的多年生植物和自然生长的草木都是土地的一部分,例如出售、出租房屋时就包括庭院在内,除另有协议者外,房客在租住时期种植的花草树木都应留下来,但种在花盆里的属于私人财产。又如尽管庄稼生长期要在租期终止后结束,租地农民也有权处理其劳动果实。因此为出租或出售带有可收获的植物、树木