



美国房地产理论与实务

金慰祖 许谨良 编著

经济科学出版社

美国房地产理论与实务

金慰祖 许谨良 编著

经济科学出版社

一九九三年·北京

(京)新登字152号

责任编辑: 沙超英

责任校对: 笑 力

封面设计: 卜建晨

版式设计: 代小卫

美国房地产理论与实务

金慰祖 许谨良 编著

*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

一二〇一工厂印刷

*

787×1092毫米 32开 5印张 107000字

1993年6月第一版 1993年6月第一次印刷

印数: 0001—2000册

ISBN 7-5058-0555-X/F·447 定价: 3.20元

目 录

序 言	1
第一章 美国房地产业的一般特征	3
一、房地产的特征	3
二、房地产市场	5
第二章 不动产的权益与所有权形式	9
一、不动产产权的三个层面及其合法权益	9
二、不动产所有权权益的三大类别	10
三、不动产所有权形式	14
第三章 不动产产权的转让	20
一、公私方面对不动产产权的限制以及产权审查	20
二、不动产产权的转让方式	22
三、房地产交易的工具——出售合同与地契	25
第四章 房地产营销的基本方法	30
一、房地产的营销职能	30
二、营销计划的主要内容	32
三、住宅营销	33
四、可取得收益的房地产	34
五、房地产的三种营销方法	35
第五章 房地产经纪业	37
一、房地产经纪人	37
二、房地产代理协议	38
三、经纪人的报酬	40

四、出售住宅	41
五、出售可取得收益的房地产	42
六、产权转让	43
第六章 房产管理	45
一、需要管理的房产	45
二、房产经理的职责	47
三、房产管理合同	51
第七章 房地产的估价原理	53
一、房地产的市场价值	54
二、影响价值估价的诸因素	56
三、估价程序	59
第八章 房地产的估价方法	63
一、收益法	63
二、市场数据法	70
三、市场数据法估价实例	72
四、成本法	75
第九章 不动产抵押贷款	80
一、发放抵押贷款所要考虑的因素	80
二、抵押契据和信托契约	82
三、抵押贷款偿还的方式	85
四、抵押贷款分析	86
第十章 抵押市场	92
一、发放不动产抵押贷款的主要金融机构	92
二、不动产抵押贷款的种类	94
三、二级抵押市场	95
第十一章 房地产的税收问题	100
一、不动产税	100
二、所得税	102
三、对房地产投资的其他税收优惠	106

四、各类不动产法人与所得税的关系	108
第十二章 房地产的开发与开发商	111
一、开发商的特点与作用	112
二、开发程序	113
三、其他参与开发的角色	120
第十三章 土地利用的可行性分析	123
一、土地利用决策的外部环境分析	123
二、可行性分析——市场研究	128
三、经济研究的作用	132
第十四章 现金流量贴现模式	133
一、基本模式	133
二、实例	134
第十五章 美国政府部门对房地产业的管理	141
一、法规管理	142
二、提供公共设施	143
三、环境保护	143
四、税收制度	144
五、保护用户利益	145
六、收集数据资料	145
七、协调	146
八、地方政府的规划手段	146

序 言

自党的十一届三中全会以来，随着我国经济体制改革与对外开放在不断取得进展的同时，国内房地产业也有了相应的变化、发展。特别是，近数年来一些大中城市正在推行住房制度改革，有的城市已取得初步成功，这标志着我国住房体制从传统的低租金供给制模式逐步向社会主义商品经济体制演进。从长期来看，整个房地产业必将逐步纳入社会主义市场经济运行轨道中来。可以想见，随着我国改革深化、开放扩大的历史进程，房地产业在国民经济中的独特地位与作用必将日益突出。事实上，如何把这一大部门经营管理好，如何进行有效的房地产投资以及如何有计划地培养各种层次的房地产业人才，这不仅已是国内房地产业部门而且也是教育、理论研究部门所关注的问题。房地产经济在我国尚属一门新兴学科，其涉及领域广泛，但当前我们还没有一整套适合我国国情又符合国际惯例的房地产经营管理理论与方法体系，还没有成熟的经验或现成的模式可供直接引用，尚待业务部门和教育、理论研究部门人士共同努力去探索与开拓。

美国房地产业在其国民经济中的地位举足轻重，在某种程度上，可以说：房地产投资的兴衰是反映美国经济兴衰的晴雨表。美国房地产业的发展历史较久，积累了较丰富的经营管理经验，有了一套有效的法规管理制度，不无可供我们借鉴之处。为此，我们编撰本书以供我国房地产业部门和教育、理论研究部门的读者参考。

本书共分15章，包括了美国房地产经济的主要内容。本书第二、第三两章阐明了美国法律规章中有关不动产权权益和所有制形式的内容，还阐明了产权转让的各种法律规定。这些内容将使读者对这个产业部门有个完整的理解，特别是对于从事海外房地产投资实务的人员更具参考价值。第五章较详尽地阐明经纪人在房地产交易中的特定作用。第七、第九两章关于房地产估价原理与估价方法这在房地产业务中是避不开的，从业人员必须认真掌握这方面的知识。美国金融业的发达从房地产融资中可见一斑，而且这个问题对我国读者来说还是很陌生但又必须掌握的重要业务领域。第九、第十两章中，对各种抵押贷款业务、参与房地产融资活动的各类金融机构以及抵押市场的形式及发展都有详尽的论述，其中不少内容足资我国读者借鉴。第十一章中论述的美国税法和税法改革对房地产业的运行有着直接的制约作用，也是政府进行有效调控的合法手段，很值得我国有关部门参考。第十二、第十三、第十四三章有关房地产的开发和投资决策的可行性分析都是极有实用价值的方法和程序，对我国开拓房地产业可供研究借鉴。尽管美国房地产经营管理方面确有不少成功经验，但毕竟与我国社会制度不同，国情各异，对这方面的内容决不能照搬照抄。我们必须从我国国情出发，因地制宜，开发出有中国特色的社会主义房地产理论与实务。

《美国房地产理论与实务》一书由金慰祖与许谨良二人撰写，最后由金慰祖总纂全书。其中第二、第三、第七、第八、第十一、第十二、第十三和第十五章由金慰祖执笔，第一、第四、第五、第六、第九、第十和第十四章由许谨良执笔。

限于编著者水平，书中难免有舛误之处，诚恳希望读者给以批评指正。

第一章

美国房地产业的一般特征

房地产业是美国经济中充满活力的支柱性行业之一。它的经济规模及其在国民经济中的重要地位是颇为突出的。美国每年国内私人总投资中有一半以上是投资在房地产业，其中一半以上是住宅投资。各种房地产抵押贷款债务已超过2万亿美元。全国约有100万人从事房地产经营，1982年全国房地产经纪人协会的会员有65万人，还有400万人受雇于建筑业。建筑业是美国的最大产业，其产值占国民生产总值的10%。由于房地产业的迅速发展和投资决策日趋复杂，房地产业的专业教育也日益受到广泛重视。如今，在美国，许多大学都开设了授予学士、硕士、博士学位的房地产专业。全国房地产经纪人协会（美国最大的房地产同业公会）的多个附属机构也向从业人员提供数种房地产系列课程的教育，通过资格考试的学员都能获得专业学位。

一、房地产的特征

房地产（不动产）是由土地、建筑物及对其改良（改进工程）所组成。如果从法律上的含义来解释，房地产是指房地产所有权中内含的权益。换言之，人们并不是拥有土地，而是

拥有使用和处置土地的多种权利，当然，这些权利要受到法律的限制。例如，经有关法规划定供居住使用的土地，则该土地所有者便不再拥有在该场所建工厂的权利（有关房地产所有权的法律问题，详见第二、第三章）。按照所有权来划分，联邦政府拥有美国33%的土地，大部分位于阿拉斯加州和其他边远地区，州和地方政府拥有8%，印第安人部落占有2%，城市占地3%，其余54%是私人拥有的农村土地。

房地产的主要特征是同土地的属性相联系，可分为物质和经济两方面的特征。

（一）物质方面的特征

1. 不可移动性。房地产固定在某个场所，不能移动。因此，房地产市场主要是地方性市场，不像制成品和农产品那样存在着全国性市场。例如，独户居住的住宅一般都在当地交易。然而，有些房地产权益也可以在国际市场上交易。

2. 独特的场所。由于土地是不可移动性的，所以房地产所在场所是不能复制的，即是说，具有异质性，而其他财产像谷物、煤、通用汽车公司的股票对购买者来说则是无差别的。异质性意味着房地产市场并不是一个完全竞争的市场，而完全竞争的市场是有效分配资源所必需的。此外，异质性和在一定时点上只占市场很小比例的销售意味着买方和卖方都缺乏信息。因此，这个市场需要由经纪人和估价人来提供市场信息。再则，房地产所在的固定场所也意味着外部因素对房地产估价有重要作用，比如公共基础设施这种外部条件对房地产价值有着显著的影响。

3. 不可消灭性。土地作为物质性资产和合法权益的标的是不可消灭的。尽管土地可以被开采、侵蚀、洪水淹没或荒芜，然而它在地球表面所标明的场所是永存的。

(二)、经济方面的特征

1. 稀缺性。由于每个场所是独特的，即使在美国不存在土地的绝对短缺，在一定时间和一定地点有特定用途的土地可能是相对稀少的。因此，购买者对一个特定地点的偏好对房地产估价至关重要。例如，由于某个地点对就业、购物、交通都十分方便，该地的房地产价格就会比其他类似的房地产高得多。

2. 使用年限长。在美国，如有些在独立战争时期建造的房屋现在仍可居住。建筑物很少会发生倒塌，只是为了有新的用途和有可能提供更高的价值才经常拆除旧的建筑物。

3. 开发的盈亏两重性。一个完工项目的价值一般应大于其土地、劳动、材料等投入成本，项目开发必需有合理的投资报酬。但这是一方面，另一方面如果决策有误，开发后的房地产价值可能会低于成本。

二、房地产市场

(一)市场特征

房地产市场在许多方面有别于其他商品市场，有以下四个特征：

1. 房地产具有较高价值。购置房地产一般需要大量货币支出。许多放款人把分期偿付住宅抵押贷款的本息不超过一个家庭收入的25%视作恰当的界限。事实上，这一规则已经过时。美国储蓄协会联盟的一项住宅费用的调查表明，美国38%的住宅所有者花费了他们的25%以上的收入来拥有住宅。除了分期偿还抵押贷款的本息外，住宅费用还包括房地产税、保险费、公用事业费用等。

2. 政府干预。联邦政府颁布了一系列有关房地产的法规。1948年《住宅法》规定了“要为所有美国人提供体面和合适的居住环境”的目标。美国住宅和城市发展部专门从事对房地产业的管理，支持住宅和城市发展计划。此外，几个联邦政府机构通过经营房地产的二级市场促使资金流向住宅建设。联邦政府的财政和货币政策对房地产业也有巨大影响。州和地方政府也通过立法来影响房地产开发，例如加利福尼亚州政府颁布了一系列促进海岸开发的法规。此外，州政府提供了许多房地产开发所必需的地区公共基础设施。地方政府有权征收房地产税，并且通过行使征用权来征用公共使用的土地。此外，地方政府还通过颁布分区规划、环境保护、建筑等法规来行使其管理权。

3. 持续增值。住宅既可供居住，又代表个人投资。在以往20年里，投资方面的积极作用显得愈来愈重要，这是因为私人住宅是抵御通货膨胀的有效手段。在70年代，住宅价格的上涨幅度还高于一般的通货膨胀率，较之其他常用的投资方式，住宅投资能带来更为丰厚的收益，这也是许多人愿把自己的相当部分收入用来购置住宅的主要原因。另一方面，农田价格在70年代也持续上升。80年代农产品价格没有相应上浮，以致上半期许多地区的农田价格明显下跌。

4. 精神上的收入。住宅所有权是人们社会地位的象征，可以说，这种精神上的满足是属于一种非金钱的收入。

(二)、供需方面的特征

1. 需求。房地产既是资本货物又是消费品。直接销售给居住者的住宅是一种消费品，但它也是房主的最大的一项投资资产。其他可取得收益的房地产(income properties)则是由投资者拥有，通过租赁和其他方法出售或出借给消费者，

整栋建筑物可视为资本货物、而其中每个单元却是可供使用的消费品。

2. 供给。供给方面涉及到两个因素：一个因素是时间性。房地产较长的建筑期意味着供给经常会滞后于需求。在经济扩张时期，供给时滞使需求得不到满足，导致价格和租金上升。在经济收缩时期，供给时滞（生产者不能停止在建工程项目）导致供给过剩，从而使价格和租金下降。另一个因素是变换性。在某种程度上，为了适应需求变化，一种类型的房地产可以变换为另一种类型的房地产。例如，近年来对拥有所有权的住宅单位的需求增加，这使许多地方的供出租的公寓变换为住户所有的公寓，许多城市的商业用房也变为住宅。

（三）、市场的参与者

房地产市场的参与者可分为以下几大类：

1. 用户。他们由所有人和承租人组成，个人、私人企业和公共机构、政府部门都可以成为所有人和承租人。虽然美国的2/3的住宅为所有人占有，但承租人也是重要的用户，尤其在一些大城市里。

2. 供应商。房地产开发商担任重要角色，他们聘用勘测师、建筑师和工程师拟定项目计划和说明书，然后同总承包商订立建筑合同。在一般情况下，总承包商会承担一项或数项工程，把其余任务转包给分承包商。

3. 投资者。分为个人投资者和机构投资者，他们提供开发和购置房地产所需要的资本，使供需连接起来。投资者还可分为直接投资者和放款人。前者，如公司企业因业务需要或扩大生产经营规模而自行投资。后者，如商业银行、储蓄和放款协会、人寿保险公司、养老金基金组织把房地产投

资作为自己的投资资产，提供长期融资，使房地产的需求得以实现。

4 专业人员。他们提供有关房地产的各种服务，协助投资决策的制订和执行。与房地产有关的专业人员有律师、产权检查人、土地规划人员、营销代理人和经纪人、房地产管理人、估价人、房地产法律顾问、会计师、保险代理人等。

第二章

不动产的权益与所有权形式

在美国，对从事不动产的经营或准备处理不动产的工商业者或投资者来说，都应首先了解不动产的权益、各种所有权形式以及产权转让的基本法律知识，进而了解有关法规的变化，只有这样才能合法地从事不动产交易谈判，和作出使用或处置不动产的决策。

一、不动产产权的三个层面及其合法权益

不动产本身是实物资产。以一项不动产而论，实际上，它是由三个不同的层面构成的：

1. 地面部分。包括地皮上的庄稼和附属物。另外，如果地皮界临水源，则是否还包括对水源的所有权或使用权，按美国各州规定而异。
2. 地面上空部分。从地面延伸至一定距离的空间。
3. 地表以下部分。从该块地皮的地面边限起，至土地中心以内的领域，呈圆锥形。

这三个层面可分别为人所利用或占有，也可由甲某把地产的某个层面产权转让给乙某。总之，作为实物资产的不动产权益实际上即是由(1)地面部分的权利，(2)地表以下部分

的权利，(3)地面上空部分的权利组成，这也是所谓不动产的实有权益。

根据英、美有关法律，不动产的所有权是由四种权利构成的：

1. 对财产的占有权。指对不动产享有的占有权和有权勿使他人对财产染指；

2. 控制权。指有权改变财产的物质形态；

3. 使用权——指不动产现业主有权免受过去的业主或其他人的干预；

4. 处置权。指容许不动产业主把其权利的全部或部分转让出去。

以上这些权利既要受到政府法律的制约，也要受到不动产的原业主对不动产后继者所提出的、并经双方同意的合同制约。

此外，对毗连天然水源(如河流、湖泊或海洋)的土地的所有权是否可延伸至水下土地，以及是否包括拥有利用水资源的权利，这在美国各州又有复杂而不同的规定，例如有河岸权利、海岸权利以及在先占用的规定等习惯法。

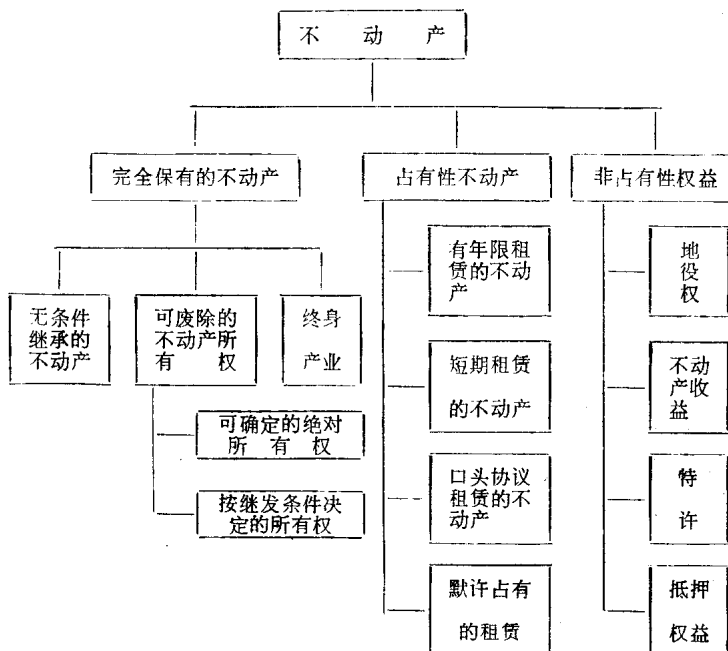
二、不动产所有权权益的三大类别

在不动产每个部分的实有权益中，包容了三个成分，即：(1)所有权成分、(2)占有性成分、(3)非占有性成分，合称之为不动产的法定权益。列表分述如下，见表2.1。

(一)完全保有的不动产

这是在美国法律制度下品位最高的不动产权益。总的来说，这类财产的所有者对不动产可拥有充分行使的权利，但

表2.1 按不动产的权益分为三大类：



往往要受到成文法、法院判决和政府法规等方面的制约。这类不动产可分为3类：

1. 无条件继承的不动产。即对财产拥有绝对所有权。在美国法律中这是最完整的私人财产所有权形式。这种产权既有无限制的持续期，也有无条件的处置和使用财产的权利，因此，它是最切合人们需要的房地产权益。

2. 可废除的不动产所有权。这种形式在时下已不多见。指财产业主对财产权益的保有，必须符合某些永久性条件或持续若干年的条件，如其不能给以满足，则该财产业主将丧失财产权益。这种所有权再细分为2种：