

东 方 房 地 产 译 丛

MODERN Real Estate Practice

16th Edition

现代房地产实务

(第 16 版)

〔美〕菲奥默·W.格拉蒂 威灵顿·J.奥厄威 罗伯特·C.凯尔 著
孙斌艺 张丽君 译



上海人民出版社

Real Estate Practice

16th Edition

现代房地产实务

(第 16 版)

〔美〕非奥默·W.格拉蒂 威灵顿·J.奥厄威 罗伯特·C.凯尔 著
孙斌艺 张丽君 译



上海人民出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

现代房地产实务:第 16 版/(美)格拉蒂等著;孙斌艺,张丽君译.

—上海:上海人民出版社,2005

(东方房地产译丛)

书名原文:Modern Real Estate Practice

ISBN 7-208-05705-2

I. 现... II. ①格...②孙...③张... III. 房地产业—教材

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 056878 号

责任编辑 周 峥

封面装帧 陈 楠

· 东方房地产译丛 ·

现代房地产实务

(第 16 版)

[美]菲奥默·W.格拉蒂 威灵顿·J.奥厄威 罗伯特·C.凯尔 著

孙斌艺 张丽君 译

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

商务印书馆上海印刷股份有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 28.5 插页 2 字数 505,000

2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月第 1 次印刷

印数 1-4,250

ISBN 7-208-05705-2/F·1281

定价 45.00 元

编 委 会

名誉主任 张永岳

主 任 龙胜平

委 员	张永岳	龙胜平	施建刚	孙斌艺	刘顺玲
	卜 艳	高 瑛	黄炜炜	崔 裴	李 岚
	彭加亮	吴伟良	顾志敏	陈伯庚	王仁武
	郑立琴	张丽君	何 芳	梁超群	张 锸
	周海平				

序

早在数年以前,东方房地产学院的教师在讨论房地产学科建设时,就提出了系统引进国外房地产经济运作的前沿理论和最新成果以飨读者的设想。经过两年多的艰苦努力,在上海人民出版社的支持下,《东方房地产译丛》终于编译出版了。

从20世纪90年代起,中国国民经济高速发展,人均收入水平稳步提高,人们改善居住条件所形成的房地产需求容量日益扩大。顺应这种趋势,政府相关部门不失时机地推进了住房制度改革、土地制度改革、金融制度改革,使得房地产业的市场化运作向纵深发展,房地产市场日趋繁荣,房地产业迅速发展。时至今日,中国的房地产业地位发生了根本性变化,已经成为整个国民经济带有支柱性质的重要产业,在我国社会经济新一轮发展中发挥着举足轻重的作用。

回顾以往的房地产业发展历程不难发现,我们在建立中国房地产市场的过程中,一方面始终坚持从实际出发,采取了一系列具有中国特色的改革举措及推进措施,并取得了良好的成效;另一方面,也在很多方面吸收了我国港台地区和国外房地产运作模式中的成功经验,比如美国的房地产金融制度、新加坡的公积金制度、我国香港地区的经纪人制度等都给予我们不少的借鉴。可以说,今天的中国房地产市场已经在很大程度上有机融合了不少国际化的元素,而这些元素在中国房地产业的成长过程中有着相当重要的意义。近年来,随着中国加入WTO后与世界经济接轨的加速,房地产业的国际化趋势更加明显。一方面,越来越多的国外及港台地区知名房地产开发、中介企业抢滩中国大陆尤其是沿海发达地区,与大陆企业形成相互竞争的格局;另一方面,国外和港台地区的资金、技术、理念通过各种方式积极渗透到大陆的房地产策划、开发、消费等各个环节,与大陆的房地产业形成共生共荣的态势。在这种背景下,国内房地产企业更需要迅速提升自己的核心竞争能力、加快走向成熟。与此同时,我国房地产市场在繁荣中日趋高涨的情况,也需要我们更好地借鉴成熟市场经济国家对房地产市场调控的经验。为此,我们必须紧跟国外房地产理论和实践发展的最新动向,进一步吸引国外同行的系统理论及最新成果以供借鉴。然而从学科建设的角度

2 现代房地产实务

看,过去我们翻译引进的类似书籍不少,但却很难找到系统地、完整地介绍国外房地产经济运作模式的系列书籍。

基于上述情况,东方房地产学院在龙胜平教授的牵头下,组织了专门的力量,从美国引进翻译了《房地产原理》、《房地产估价原理》、《房地产金融》、《房地产投资》、《现代房地产实务》等五本专著,作为《东方房地产译丛》加以出版。纵观这套译丛,有三个鲜明的特点:一是系统性,该译丛不仅介绍了美国房地产运作的基本原理、运作方法和实践经验,而且涵盖了房地产运作的主要领域;二是权威性,该译丛以美国房地产界最新研究成果为蓝本,保证了较高的学术水准和较强的应用价值;三是原创性,在翻译过程中,译者严格忠于原著,尽最大可能保证了原汁原味的效果。相信本套译丛的编辑出版,必将对我国房地产业的理论研究和实践运作起到积极的推动作用。在此,谨对参与编译工作的专家学者的辛勤劳动,对上海人民出版社的大力支持,表示深切的感谢。

当然,本套丛书在编译、统稿过程中,由于水平及时间所限,难免有所疏漏和不足,敬请广大读者批评指正,以便有机会在再版时修订。同时,我也衷心希望房地产经济领域的同仁们都能关心一下这方面的工作,以进一步推进我国房地产经济学科的系统建设,也能对我国房地产业的持续健康发展起到积极的作用。

华东师范大学东方房地产学院

院长 教授 博士生导师

张永岳

2005-03-17

序 言

自《现代房地产实务》1959 年第一次面世以来,它已经为房地产教育确立了行业标准。在本书的帮助下,超过 300 万读者赢得了进入房地产世界的关键优势。不管你是要参加州执业资格考试,是要修满大学规定的学分,还是要查找购买住房或投资性物业的详尽指导,或者仅仅是为扩展你对这个迷人的世界的了解,可以说,你能够信赖《现代房地产实务》,它是房地产行业公认的权威,以易于使用的形式为你提供准确而全面的信息。

正像当前房地产市场日益复杂且富有挑战性,今天房地产专业的学生也越来越精于世故,要求获得高水平的专业知识和技能,《现代房地产实务》第 16 版就是为满足这些期望而写的。目前,州执业资格要求日趋严格,监管房地产业法律法规大幅膨胀,因应这些现实变化,本版进行了修订,并增添了一些新的栏目,不管你的目标是什么,这些新特点将使本书成为更有效的工具。

新特点

- **新形象**——读者可能首先注意到本版的编排方式有了变化。页面设计更适于阅读,重点用不同颜色标识出来,本版重新设计了例证,以使学生在 使用本书时,能够更愉悦且使教学效果更明显。此外,43 年来,本书第一次使用了照片,以便学生更好地理解房地产原理对“真实世界”的影响。
- **新媒体**——本版增添了一张《现代房地产实务题库光盘》^①,附在本书封底,学生可以根据自己的需要从本书的数百个问题中生成各种测试卷。光盘中包含的软件可以自动跟踪每一份自行生成的测试卷,并提供每个答案所依据的基本原理。
- **新数学部分**——在本书第 15 版中引入的《数学问答》进行了全面的更新

^① 本译本从略——译者注。

和扩展。除了颇为有用的 T—型方法外,第 16 版中把传统的方程方法也包括了进来。

- 新链接——本版因特网链接(WWWeb. Link)栏目进行了更新,可以指导你点击相关政府监管机构的网址,学生可以在线了解政府法规、房地产条例及其他有用的信息。

关于 WWWeb. Link 的注释:尽管我们提供了最新和最准确的网址,不过互联网上的事物经常在发生变化。因此,你可以将这里提供的网址作为你查询相关信息的起点。为便于读者检索,我们既提供了网站地址(URL)也提供了网站名称。

本版保留了以前版本成功的特色,包括:

- 《现代房地产实务》通过 WWWeb. Links 将读者与因特网联系起来,页边说明指出了相关政府部门和专业机构的因特网地址,为读者展示了整个世界的相关信息。学习中注意查看 WWWeb. Link 图标。
- 每一章开始列出了四项学习目标(learning objectives),告诉你结束该章学习后,你应当能够区分、描述、解释和鉴别哪些概念和信息。
- 关键词(Key Terms)列在每章开始部分。这种做法不仅可以使你了解,哪些词汇在阅读时应当特别留意,而且也可以帮助你进行学习和复习。
- 章节复习(Chapter Review)和考试样题(Sample Examination)全部经过参加实际房地产执业资格考试设计的资深考试专家的审核。所有题目均经过修订,必要的地方替换为更加切合实际的题目,这样可以促进学生理解和应用,而不仅仅是死记硬背,可以说,理解和应用是准备和通过考试的重要技巧。所有题目都是遵循大多数考试的风格和内容设计的,这里列出的题目类型,学生很可能在州执业资格考试中遇到。题目答案放在书后。
- 页边注释(Margin Notes)^① 有助于引起读者对重要术语、概念和学习技巧的注意,也有助于读者迅速浏览正文、确定要复习内容的位置以及更有效地记忆和学习。

不过,与以前各版一样,《现代房地产实务》第 16 版帮助学生理解房地产业的动态发展以及通过执业资格考试,这一点始终未变。在本版中,我们要迎接这些挑战,为你通过房地产执业资格考试、购买或出售物业以及从事房地产职业提供最为关键的信息。

^① 因为页边注释是正文中相关概念的重述,本译本从略——译者注。

最后一点说明

我们非常希望得到读者的反馈意见,与许多帮助我们完成本书每一版的教师一样,与那些和我们分享他们专业经验的房地产专业人员一样,您也是《现代房地产实务》系列的一员,确定我们是否成功以及需要在哪些方面改进的唯一途径就是您的反馈意见。

您的意见是非常宝贵的,它可以帮助我们评估这一版,并在今后的版本中加以改进。您对本版有什么想法请给予我们反馈。

它对您有帮助吗?您对房地产业的理解更多了吗?您的课程或执业资格考试结果如何?还有哪些额外的或不同的信息可以改进本书?

感谢您的帮助,并欢迎您加入成功的《现代房地产实务》读者的行列中来。

出版者

致 谢

像完成一桩房地产交易一样,本书也是专业人员团队合作的产品。作者对使用本书的教师和其他房地产专业人员表示衷心的感谢,感谢他们提供的宝贵意见和建议,正是这些建议和意见才使《现代房地产实务》成为行业内权威的房地产原理教材。不管他们是通过教师调查对以前版本提出改进意见,还是审阅了本版的手稿,对他们的参与以及愿意让其他人分享他们专业经验的做法表示深深的感谢。

评阅人员——第 16 版

Doris S. Barrell, Northern Virginia Association of REALTORS[®]

Douglas R. Barry, Grempler Real Estate Institute

James Berg, Currey Management Institute

Lyn Broad, Weichert Real Estate School

Chuck Byers, GRI, CRB, Pioneer Real Estate School

Donald A. Campbell, Jr., Don Campbell Realty

Linda A. Doherty, Champion Institute of Real Estate

Richard Gendreau, Bemidji State University

Don Harlan, Harlan, Lyons, & Associates, LLC

Kay Hedge, Long & Foster Institute of Real Estate

Edith Lank, Real Estate Educators Association

David M. Maull; CRS, GRI, Long & Foster Institute of Real Estate

Roy L. Ponthier, Jr., Ph.D., First Professional Real Estate School, Inc.

Jane Rosen, Environmental Engineer, Assessment & Compliance Services

Marcia Russell, DREI, Marcia Russell Seminars

Deborah Schwark, Currey Management Institute

Dave Sirota, Consultant

Marie S. Spodek, DREI, Professional Real Estate Services

Steven Weiser, Hondros College

2 现代房地产实务

作者还要对下列对最近几个版本作出贡献的人员表示感谢:

Robert H. Allen, National Real Estate Institute

Penny Alston, Wardley Real Estate School

Jean Anglin, Chattanooga State Community College

Jim Anselmi, Academy Real Estate School

Christopher O. Ashe, Learning Unlimited

Donald R. Bates, Mountain Empire Community College

Thomas E. Battle, Center for Real Estate Education and Research

E. E. Bayliss III, Ford Fairfax Community College

Tom Bowen, Professional School of Real Estate

Paul Boyter, CRS, GRI, McColly School of Real Estate

Dianna Brouters, Homefinders of America

Thomas Bull, McColly School of Real Estate

Virgil V. Bullis, Sr., Delaware Tech

Leona Busby, Long & Forser Institute of Real Estate

Marie Callas, Iowa Association of Realtors[®]

Alice W. Cater, Lamar University Institute of Technology

Peter J. Certo, Gabelli School of Business

Charles Civer, Scottsdale Community College

Richard J. Clemmer, D&D School of Real Estate

Ginny Commins, Windermere Education

Kay Knox Crawford, Continual Learning Institute

David Dean, Litchfield County Real Estate School

Gregory Dunn, U.S. Books, Inc.

John Eaton, Ocean School of Real Estate

Dr. Kenneth W. Edwards, Gri, Linn-Benton Community College

William B. Frost, Weichert Real Estate School

Katherine J. Gandy, Spokane Falls Community College and American Business and Professions Institute

Richard Garmitz, Kelly Academy of Real Estate

Maichael Craig Glazer, Ivy Tech State College

Helen L. Grant, Moseley-Flint Schools of Real Estate, Inc.

Edward A. Guinane, Real Estate School of Siouxland

Terry Hastings, Ridgefield Adult Education

Arthur W. Heinbuch, Allied Institutes of Real Estate

Ray Henry, Arizona Institute of Real Estate

Mary Hibbler-Kee, Bess Technical College/Uab Options

Russell S. Hicks, The Real Estate School

Carl R. Hurst, Hurst Education Center

Diana T. Jacob-Rouhoff, Northwestern State University Of Louisiana and Lincoln

Graduate Center

F. Jeffrey Keil, J. Sergeant Reynolds Community College

John H. Kilroy, Jefferson County Board Of Education

Rick Knowles, Capital Real Estate Training

Dr. Corbet J. Lamkin, Southern Arkansas University

Allen Lamont, Lomont School of Real Estate

Craig Larabee, Larabee School of Real Estate

Jerome D. Levine, Tunxis Community Technical College

Richard S. Linkemer, American School of Real Estate, Ltd.

Joyce Magee, Genesee Community College

Denise M. Mancini, J. W. Riker

Charline Mason, Charline Mason Seminars Unlimited

Peggy Ann Mcconnochie, Alaska Coastal Homes, Inc.

Paul McLaughlin, Esquire

Thomas L. Meyer, Cape Girardeau School of Real Estate

Coad Miller, Central Nebraska Community College

J. Leo Milotte, Crb, Crs, Gri, Milotte Associates Real Estate School

John R. Morgan, Morgan Testing Services

Monte Needler, Ivy Tech State College

Edward Neeley, Russell & Jfeecoat Real Estate Institute of Training & Education

Robert Neuwoehner, Heartland School of Real Estate

Jessie L. Newman, Grempler Real Estate Institute

Mary M. Otis, Northern Virigina Association of Realtors®

Andrew G. Pappas, Capital Community Technical College/Manchester

Community Technical College

Joyce D. Densburg, Trident Technical College

Walter L. Rice, Quality Workshops

John D. Rinchart, CRB, CRS, GRI, The Real Estate Institute of York County,

Inc.

Robbie Robison, Allegany College

Kathy Rossa, Kathy Roosa School of Real Estate

Jay Rose, Esq., Tucker School of Real Estate

Phyllis Rudnick, CRS, GRI, Annex Real Estate School

Susann Shadley, Eastern Idaho Technical College

Don Shrum, The Real Estate School, Houston

Bill Standiford, Ed Smith School of Real Estate

Allan R. Stevenson, GRI, CRB, Frostburg State University

Rita Stuckart, Jack White Real Estate School

Wayne A. Tarter, Greenville Tech

Ruth A. Vella Omega Real Estate School

Howard E. Walker, Nashville School of Real Estate

Cynthia L. Weber, ABC Real Estate School

Donald Dwight Wells, Troy State University

Brenda S. White, Brenda White School of Real Estate

John P. Wiedemer, Houston Community College

Don W. Williams, Alabama Courses in Real Estate-ACRE

Judith B. Wolk, Charleston Trident Association of REALTORS[®]

Jerry L. Wooten, Tucker School of Real Estate

John Wright, Ilwa Real Estate School of Cedar Rapids

作者还要特别感谢乔治王子社区学院(Prince George's Community College)的唐纳德·A.怀特(Donald A. White),感谢他对本书的仔细评阅以及对章节问题和实践测验提出的修改意见。感谢北肯塔基州房地产学院(Northern Kentucky Real Estate School)的乔伊斯·B.斯泰林(Joyce B. Sterling)对数学问答的一部分提供的修改意见。

在任何法律管辖范围内,本书所包含各种表格的起草人并不代表或保证表格内容符合相关法律的规定,这里提供的表格只用于说明目的且受版权法保护。

《现代房地产实务》的每一次新版都是建立在以前版本的基础上的,作者对那些为本书以前版本作出过贡献的房地产专业人员和所有其他人表示衷心的感谢。

最后,作者对 Dearborn 房地产教育出版公司(Dearborn Real Estate Education)的全体工作人员的出色工作表示感谢。尤其要感谢内容顾问朱迪丝·A.诺尔迪(Judith A. Nolde)、出版人和远程教育董事埃文·M.巴特菲尔德(Evan M. Butter-

field)、责任编辑路易丝·本兹(Louise Benzer)、开发编辑阿曼达·拉恩(Amanda Rahn)、编辑制作经理布赖恩·山姆林斯基(Bryan Samolinski)、艺术和设计经理露西·詹金斯(Lucy Jenkins)、编辑罗纳德·J.里丝库斯基(Ronald J. Liszkowski)。

目 录

序言	(1)
新特点	(1)
最后一点说明	(3)

致谢	(1)
----------	-------

第一部分 原 理

第 1 章 房地产业概述	(3)
学习目标	(3)
为什么要了解房地产业?	(3)
一个庞大的产业	(4)
房地产:一个涉及多种专业领域的产业	(4)
专业组织	(6)
房地产资产的类型	(7)
房地产市场	(8)
小结	(11)
习题	(11)

第 2 章 房地产和法律	(13)
学习目标	(13)
为什么要了解房地产和法律的关系?	(13)
土地、房地产和不动产	(14)
房地产和动产	(16)
房地产所有权	(19)
房地产的特性	(20)
影响不动产的相关法律	(21)

2 现代房地产实务

小结	(22)
习题	(23)
第3章 住房所有权的基本概念	(26)
学习目标	(26)
为什么要了解住房所有权概念?	(26)
住房所有权	(27)
住房支付能力	(29)
住房所有者保险	(32)
联邦洪灾保险计划	(33)
小结	(34)
习题	(34)
第4章 代理	(37)
学习目标	(37)
为什么要了解代理?	(38)
房地产代理导论	(38)
代理法	(39)
代理关系的类型	(47)
顾客层次服务	(53)
小结	(56)
习题	(57)
第5章 房地产经纪	(60)
学习目标	(60)
为什么要了解房地产经纪?	(60)
经纪的历史	(61)
房地产执照法	(61)
房地产经纪	(62)
反托拉斯法	(69)
小结	(71)
习题	(72)

第 6 章 委托协议和买方代理	(76)
学习目标	(76)
为什么要了解委托协议和买方代理?	(76)
委托协议	(77)
委托的终止	(80)
委托合同格式	(84)
买方委托协议	(89)
小结	(93)
习题	(94)
 第 7 章 房地产权益	(98)
学习目标	(98)
为什么要了解房地产权益?	(99)
所有权的限制	(99)
政府权力	(100)
地产权	(101)
不动产负债	(107)
水利权	(112)
小结	(114)
习题	(115)
 第 8 章 房地产所有权形式	(119)
学习目标	(119)
为什么要了解房地产所有权形式?	(120)
所有权形式	(120)
单独保有所有权	(121)
共同所有权	(121)
信托	(126)
商务组织的房地产所有权	(127)
共管、合作和分时共享	(129)
小结	(134)
习题	(135)