

东 方 房 地 产 译 丛

Real Estate Principles

6th Edition

房地产原理

(第 6 版)

〔美〕查尔斯·F.弗洛伊德 马库斯·T.艾伦 著
周海平 译



上海人民出版社

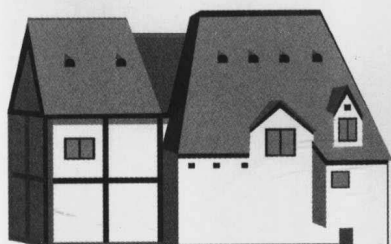
Real Estate Principles

6th Edition

房地产原理

(第 6 版)

〔美〕查尔斯·F.弗洛伊德 马库斯·T.艾伦 著
周海平 译



上海人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产原理:第6版/(美)弗洛伊德(Floyd, C. F.),

(美)艾伦(Allen, M. T.)著;周海平译.

—上海:上海人民出版社,2005

(东方房地产译丛)

书名原文:Real Estate Principles

ISBN 7-208-05898-9

I. 房... II. ①弗...②艾...③周... III. 房地产—经济学
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 119731 号

责任编辑 周 峥

封面装帧 陈 楠

· 东方房地产译丛 ·

房地产原理

(第6版)

[美]查尔斯·F. 弗洛伊德 马库斯·T. 艾伦 著

周海平 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

上海商务联西印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 21.5 插页 2 字数 375,000

2005 年 10 月第 1 版 2005 年 10 月第 1 次印刷

印数 1-5,100

ISBN 7-208-05898-9/F·1323

定价 34.00 元

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 房地产原理

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动作模式的系列书籍。

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》、《房地产金融纲要》、《房地产投资决策分析》、《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

前 言

从本质上说,房地产研究是十分有趣的,因为它的相关性和实用性强。所有学生,不管他的专业背景是什么,都将面临与房地产有关的决策。本书就是为帮助学生在房地产交易和投资方面做出明智决策而设计的。

第六版特色

长期以来,本书都是作为介绍房地产原理的主要教材之一。作为教材,本书第六版使用了很多教学技巧,这些教学技巧是我们长达 45 年教学实践的经验总结。本版有三个新的特点:

更多强调决策

本书在房地产投资决策制定方面,增加了大量篇幅,主要有:

- 第一章 房地产决策

- 对房地产融资章节中与投资决策有关的部分进行了修改如贷款人如何审批贷款。

内容新颖

为了适应房地产不断变化发展的特点,第六版增添了两个日益受欢迎的话题:房地产信托投资和资产管理,内容详见第一章和十七章相关部分。

内容紧贴实务

为了使本书具有实际操作价值,所以在内容上力争紧贴实务。在房地产经纪部分,第六版增加了买方代理、双向代理人等。住宅融资内容得到了加强和更新,新增了住宅融资体系、联邦住宅融资法规、贷款人保险指南和贷款申请程序。

本书传统特色

可读性

本书语言简单、易懂。术语解释清晰。本书的可读性还体现在“今日房产”

2 房地产原理

部分,内容涉及房地产实务中出现的一些法律案件、项目开发和具有争议的话题。

相关性

本书涉及的内容力争能为学生在未来处理房地产相关业务提供帮助,无论他以后是从事房地产职业还是投资者。因此内容不仅涉及最常见的话题,如房地产法律、房地产经纪、融资和估价,而且许多常被一瞥而过的话题,本书也进行了详细阐述,如房地产市场、房地产开发、土地使用控制、房地产保险和税收等。

另外,第六版依然延续了本书的原有特色,还增加了一些新的特写、法律聚焦、人物档案和案例分析,目的是向大家展示一些相关概念的“真实世界”。采用这种形式对相关概念和原理进行描述,有助于学生更好地理解房地产相关内容。

致谢

诚挚感谢以下各位,他们为本书的修订和改进提供了大量有价值的意见和建议。他们是:亚利桑那州立大学的杰伊·Q. 巴特勒(Jay Q. Butler)、贝勒大学的查尔斯·德莱尼(Charles Delaney)、康涅狄格大学的约翰·L. 格拉其科克(John L. Glascock)、东卡罗来纳大学的唐纳德·C. 盖伊(Donald C. Guy)、乔治梅森大学的约翰·L. 希森(John L. Hysom)、威斯康星大学密尔沃基分校的杰弗里·J. 里马士泽韦斯基(Jeffrey J. Rymaszewski)、华盛顿州立大学的唐纳德·施罗普(Ronald Throupe)。另外,还要特别感谢我的学生,他们是本书新增内容的试验者。

最后,对于本书中的不足之处和疏漏,还望指正。

查尔斯·F. 弗洛伊德

乔治大学

马库斯·T. 艾伦

佛罗里达亚特兰大大学

目 录

前言	(1)
第一章 房地产决策	(1)
房地产课程在商业教育中的作用	(1)
房地产的特点	(3)
房地产的经济重要性	(6)
房地产业职业:私营部门	(7)
房地产业职业:公共部门	(11)

第一部分 房地产市场分析

第二章 房地产市场	(17)
简单供求模型	(17)
供给因素——地上建筑物	(18)
供给因素——土地	(21)
需求因素	(23)
价格——距离的关系	(25)
最高最佳使用	(27)
第三章 区域和社区经济发展	(31)
影响城市发展和衰退的经济因素	(31)
居住选择	(35)
房地产需求	(36)
城市发展模型	(37)

2 房地产原理

公共设施的重要性·····	(41)
城市形态·····	(43)
社区变迁·····	(46)

第二部分 房地产法律

第四章 房地产权益和所有权 ·····	(51)
不动产的概念·····	(51)
固定附着物·····	(52)
采矿权和空域权·····	(53)
水域权·····	(53)
土地产权·····	(55)
共同所有权·····	(59)
共有公寓产权·····	(61)
合作拥有产权·····	(62)
分时享用·····	(62)
第五章 所有权的私人限制 ·····	(63)
留置权·····	(64)
地役权·····	(65)
许可证·····	(70)
取利权·····	(70)
相反占有权·····	(71)
限制性契约·····	(72)
第六章 所有权的公共限制 ·····	(77)
物业税·····	(77)
收归国有·····	(80)
征用·····	(80)
治安权·····	(81)
综合规划·····	(82)
综合区划·····	(83)

土地使用控制措施的创新·····	(88)
取得·····	(90)
第七章 房地产契据与法定描述·····	(91)
契据·····	(91)
法定描述·····	(96)
 第三部分 房 地 产 服 务	
第八章 房地产经纪·····	(107)
房地产交易步骤·····	(107)
房地产经纪人和销售员·····	(109)
经纪人和销售员注册·····	(110)
房地产经纪规章制度·····	(110)
经纪人—客户的法律关系·····	(111)
房地产经纪人的角色·····	(111)
代理关系的产生·····	(112)
代理关系中的权利和义务·····	(118)
代理关系的终止·····	(121)
房地产经纪公司的类型·····	(122)
经纪人和销售员的报酬·····	(123)
 第九章 物业管理与租赁·····	(125)
物业管理员的角色·····	(125)
物业管理员的职能·····	(126)
物业管理协议·····	(128)
不动产管理員的角色和职能·····	(129)
租赁·····	(132)
住宅租赁中业主与承租人的关系·····	(134)
 第十章 房地产估价·····	(140)
估价规章制度·····	(140)

4 房地产原理

价值的含义·····	(142)
估价的主要原理·····	(144)
估价步骤·····	(145)
市场比较法·····	(149)
成本法·····	(153)
收益法·····	(156)

第四部分 房地产交易

第十一章 房地产交易合同·····	(169)
合同的基本要素·····	(169)
房地产销售合同·····	(172)
购买权合同·····	(177)
合同的执行和违反·····	(178)
第十二章 房地产保险·····	(180)
房地产所有权风险·····	(180)
房地产损失险·····	(181)
地震险·····	(187)
责任险·····	(187)
水灾险·····	(188)
抵押贷款寿险·····	(188)
商业房产业主保险·····	(189)
第十三章 房地产住宅融资·····	(192)
抵押贷款的含义·····	(192)
美国抵押贷款惯例·····	(194)
抵押品赎回权的取消·····	(196)
美国住房融资体系·····	(198)
抵押贷款参与者·····	(203)
抵押贷款程序·····	(204)

第十四章 货币的时间价值和抵押贷款机制	(219)
风险与收益的关系.....	(219)
货币的时间价值公式.....	(221)
投资决策机制:净现值法则和内部收益率法则	(231)
抵押贷款机制.....	(234)
固定利率抵押贷款:提前还贷	(237)
固定利率抵押贷款:再贷款	(239)
固定利率抵押贷款:贷款折扣点数和实际收益率	(241)
其他抵押贷款.....	(244)
第十五章 所有权检查和成交	(248)
所有权检查.....	(248)
房地产成交.....	(254)

第五部分 房地产投资分析

第十六章 购房决策	(271)
租房或买房决策.....	(271)
购房能力分析.....	(276)
房屋选择.....	(278)
房屋成交.....	(281)
第十七章 收益性房地产投资	(285)
房地产投资的优点.....	(285)
投资决策.....	(289)
现金流贴现模型.....	(292)
房地产信托投资基金.....	(301)

第六部分 房地产开发

第十八章 住宅开发	(305)
住宅开发的类型.....	(305)

6 房地产原理

市场及可行性分析·····	(311)
融资可行性分析·····	(313)
市场分析的重要性·····	(317)
第十九章 商业和工业房地产开发·····	(318)
购物中心开发·····	(318)
购物中心的演化过程·····	(321)
购物中心的开发步骤·····	(322)
办公楼·····	(328)
工业园区·····	(329)
宾馆、汽车旅馆、旅游胜地房地产的开发·····	(329)

第一章 房地产决策

概述

我们为什么要研究房地产？从本质来说，是人们需要一个栖居之地，企业需要一个活动场所。所以，房地产是一个涉及所有个人与企业经济生活的重要资源。对房地产市场本身及其交易的了解有助于个人或企业作出正确的房地产决策。本书的目的是为房地产决策提供基本的原理，也可作为房地产市场参与者进一步学习的一个起点。

在探讨房地产原理之前，先了解一下本书绪论篇的内容：

- 房地产课程在商业教育中的作用
- 本书的主要内容简介
- 房地产区别于其他经济资源的特点所在
- 房地产业在国民经济中的重要性
- 与房地产相关的职业

房地产课程在商业教育中的作用

房地产原理的课程作为商业教学课程之一，曾被广泛地认为是将学生培养成为房地产经纪人而设置的。虽然房地产经纪对于很多人来说是一个很好的职业，但是本书的编写目的并不是培养房地产经纪人。本书的目的是为房地产资源使用者提供一些原理，作为其做出有效房地产决策的理论基础。

多数大学都将房地产作为商科中的一个特殊领域。同时，房地产原理课程涉及的都是房地产领域独特的问题，而且其研究的问题要比其他学术研究更明确。因为房地产决策需要专业的知识，所以商业课程的设置中又常常会特别关注房地产课程。房地产本身及其市场的复杂性经常会令决策者感到困惑，但如果具有了扎实的房地产知识将有助于个人或企业作出有效的决策。另外，本书

2 房地产原理

中所涉及的内容将成为对房地产业有独特兴趣的有志之士进一步学习房地产知识的出发点。

个人及企业的房地产决策

无论是个人还是企业,对房地产相关原理的全面了解有助于其作出有效的房地产决策。对个人而言,常常会碰到如下问题:是买住宅还是酒店式公寓,或是租房?应该居住或投资什么样的社区?选择什么类型的融资方式,如何安排?是委托经纪人还是自己出售物业?如何安排销售合同条款?选择什么类型的契约?如何作出房地产投资决策?如何做到房地产投资多样化?

个人遇到的问题同样会出现在商业决策中。现有一家公司为扩大其业务并在产品市场形成有效竞争,需更大的办公场所。现在它所遇到的问题只有专业的房地产知识才能来解决。例如,公司应该租赁还是购买物业?如果选择租赁,该如何设计租赁合同?如果选择购买,是购买新房还是二手房?如何进行融资?公司可否选择比实际需要更大的物业,而将其中的闲置房屋出租直到自己需要为止?公司是否要将其总部重新搬迁到更中心的城区,或继续呆在目前所在城市,或整体搬迁?

要解决这些问题需要对房地产市场的整体运行有一个比较全面的了解,同时也需要对法律知识、交易细节和筹资结构等有一定的了解。所以说,房地产课程是商科本科教育中的一个基本组成部分。

本书结构

本书的目的是提出房地产基本原理和观点,为准确预测和评估不断变化的房地产市场、帮助个人和企业作出正确的房地产市场决策提供理论依据。本书共包括六个部分:房地产市场分析、房地产法律、房地产服务、房地产交易和房地产投资分析。对于所有房地产市场参与者来说,了解本书中所涉及的问题是十分必要的,这些参与者包括购房者和卖房者、租户、投资者、发展商、房地产专家学者以及非房地产企业的经营者。

在第一部分房地产市场分析中(第二章和第三章),我们把房地产市场的发展取决于国家、地区和当地对于房地产价值和用途的影响。另外,本部分回顾了城市发展的经典模型并探讨了土地开发中的一些问题。第二部分(第四~七章)房地产法律体系,探讨了关于房地产所有权的相关法律问题。第三部分房地产服务(第八~十章),主要内容是房地产服务业,其中包括房地产经

纪、物业管理和房地产评估。第四部分房地产交易(第十一~十五章),内容包括房地产合同,财产保险,金融以及资格审核,结算。第五部分房地产投资分析(第十六、十七章),介绍了住宅购买决策和收益性房地产投资分析。最后第六部分房地产开发(第十八、十九章),我们讨论了住宅,商业以及工业等不同类型房地产的发展。

本章接下去将要讨论房地产的不同经济性质、房地产在经济社会中的重要性以及房地产业中的多种就业机会。

房地产的特点

什么是房地产?简单来说,房地产就是土地及上面的建筑物。从技术角度来说,房地产包括土地及土地上的建筑物,而不动产包括与房地产所有权有关的合法收益。然而,事实上这两个术语是相同的。所有其他可移动的财产,如汽车、家具、船舶和衣服等被称为个人财产。(我们将在第四章讨论“财产”这一概念)作为经济资源,房地产具有与其他经济资源不同的特点,而且这些特点使得它对经济的贡献也是不同的。这些特点是:

- 空间的固定;
- 独特性,或异质性;
- 与土地用途的相互依赖性;
- 使用寿命长;
- 投资周期长;
- 交易金额大;
- 开发建设时间长。

空间的固定

房地产与其他经济资源显著不同的一个特点就是空间的固定。如果堪萨斯州小麦过剩,密歇根州汽车过多,路易斯安的律师或华盛顿焊接工供过于求的话,很容易将它们转移到相对缺乏的地区。但是对房地产来说却不行。如果棕榈海滩上出现公寓过剩,曼哈顿的办公楼或者明尼阿波利斯的购物中心过多的话,它们是不能被转移到市场需求旺盛的其他区域。当然,土地也是不能移动的。因此,房地产发展及投资决策的成功直接受到当地房地产市场的供求关系影响的。

独特性

由于房地产是固定在一个地点的,因此每个房产都是独特的,或者说是异质的。即使是挨着的两个也不能完全取代,因为它们在地形、绿化和景观上是不同的。这些因素造成了房地产价值上的巨大差异。例如,一块面对湖的地售价要比在街对面的高很多;一块可以远眺山景的地要比附近没有这些景象的地贵好几倍。

与土地用途的相互依赖性

房地产的场所固定性引出了它的另一个特性——与土地用途的相互依赖性。房地产的用途高度依赖于公共服务的供给、附近地块的用途以及这个区域的整体经济活力。

想要挖掘、充分利用土地的经济潜力是非常困难的,尤其是在市区,除非这个地区的公共设施十分齐全,临近的土地使用恰当。即使是农业用地也需要公路,以及例如电、电话等基础设施以供农民家庭的生活。同时在高密度的住宅小区,供水及排水系统、政府机构如教育,警察和防火,以及其他社会服务都是十分必要的。土地的使用包括公园用地、学校用地和其他政府机构用地,尤其是交通设施用地。如果政府机构和公共用地不足的话,那么要开发住宅、商业和工业用地就会比较困难或者根本不可能。

土地的用途也会极大地受到临近地块用途的影响。如果某地块位于住宅和商业用地开发区域附近,那么该空地的潜在用途和市场价值也会提高。相反,如果一块地接近与其用途不同的另一处地,则会出现相反的结果。例如,在化学工厂或屠宰场的旁边开发独立式住宅会比较困难。但是,如果交通设施及其他公共机构的支持的话,在这里开发独立式住宅将会提升附近工业用地的价值。

土地的用途很大程度上取决于公共设施的投资和周边区域的经济活力。交通的改进常常会提升土地的价值。例如,一条高速公路或快速新干线的开通将使得过去比较偏远的土地更加适合居住或商业的开发。相反,由于人口和经济的发展使得有些道路和街区变得更加拥挤,导致该街道住宅的吸引力下降。

一个社区、地区及社会的经济活力极大地影响着该地区房地产的需求和价值。如果该地区的经济发展快速,人口也会随之增加,从而相应的带动该区域住宅、商业及工业用地需求的增长。相反,如果该地区的经济在短期或长期呈现下滑趋势,那么房地产需求和房地产价值也将呈现下降的趋势。