

严华清 主编

西方房地产

XIFANG FANGDICHAN



武汉大学出版社

WUHAN DAXUE CHUBANSHE

西方房地产

严清华 主编

武汉大学出版社

(鄂) 新登字 09 号

图书在版编目 (CIP) 数据

西方房地产/严清华主编·——武汉：武汉大学出版社，
1994.11

ISBN7-307-00631-6

- I. 西…
- II. 严…
- III. 房地产—西方国家
- IV. F299.503

武汉大学出版社出版发行

(430072 武昌 珞珈山)

武汉市汉桥印刷厂印刷

1994 年 11 月第 1 版 1995 年 7 月第 2 次印刷

开本：850×1168 1/32 印张：11.125

字数：285 千字 印数：1001—3000

ISBN 7-307-00631-6/F·140 定价：10.20 元

目 录

第一章 西方土地制度与住房政策.....	1
第一节 西方土地制度.....	1
一、西方土地所有制的两种基本模式	1
二、西方土地使用制的两大基本特征	4
第二节 西方住房政策.....	7
一、西方住房政策的演进过程与类型	8
二、西方住房建设政策	11
三、西方住房消费政策	18
第二章 西方房地产法律	27
第一节 西方房地产法的主要类型	27
一、综合法	28
二、住房法	29
三、土地法	32
第二节 不动产权益的设置	33
一、不动产的法律界定	33
二、不动产产权的内涵	34
第三节 不动产负担的设定	37
一、非货币性负担	37
二、货币性负担	39
三、不动产负担的避免措施	41
第四节 地方性房地产法	42
一、房地产部	43

二、禁止条令	43
三、房地产经营执照	45
四、不动产契证	46
五、房地产贷款	46
第三章 西方房地产金融	48
第一节 西方房地产金融的发展条件与作用	48
一、房地产金融的含义及其特点	48
二、西方房地产金融发展的条件	50
三、西方房地产金融的作用	52
第二节 西方房地产金融机构	53
一、西方房地产金融机构的类型	53
二、美国的房地产金融机构	56
三、其他国家的房地产金融机构	61
第三节 西方房地产资金的筹措	62
一、房地产金融机构的资金筹措	62
二、房地产企业的资金筹措	63
三、居民购置住房的资金筹措	65
第四节 西方房地产抵押贷款	66
一、房地产抵押贷款的含义及其特征	66
二、房地产抵押贷款的类型	67
三、房地产抵押贷款的程序	70
第五节 西方房地产保险	72
一、房地产保险的必要性	72
二、房地产保险的类型	74
第四章 西方房地产投资与开发	79
第一节 房地产投资目标、形式与收益率分析	79
一、房地产投资目标分析	79
二、西方房地产投资形式	81
三、房地产投资收益率分析	83

第二节 现金流分析	84
一、税前现金流	84
二、税后现金流	85
三、商业房地产现金流分析	93
四、贴现税后现金流计算步骤	95
第三节 房地产项目投资可行性分析	98
一、投资风险分析	98
二、投资可行性分析的内容与步骤	99
第四节 西方房地产开发	102
一、西方房地产开发程序	102
二、西方房地产开发的参与者	103
第五章 西方房地产市场及营销	105
第一节 西方房地产市场的分类与价格形成	
一、西方房地产市场的分类	105
二、西方房地产价格的形成	106
第二节 西方房地产市场的效率	109
一、影响房地产市场效率的主要因素	109
二、市场的低效率与投资机会	112
第三节 房地产经纪业	113
一、西方房地产经纪人的资格规定	114
二、关于经纪人的立法	115
三、经纪人的佣金	116
第四节 西方房地产交易的具体操作	116
一、房地产交易过程	117
二、代理契约	118
三、西方房地产经纪人的运作	119
第六章 西方房地产估价	124
第一节 西方房地产的市场价值与估价原理	124
一、西方房地产市场价值的含义	124

二、西方房地产估价中的价格与成本概念	126
三、西方房地产估价的基本原理	126
第二节 影响房地产估价的诸因素	128
一、影响房地产价值的一般因素	128
二、影响房地产价值的具体因素	129
三、影响房地产估价工作的因素	130
第三节 西方房地产估价制度及其程序	130
一、估价制度建立的必要性	130
二、西方估价制度的主要内容	131
三、西方房地产估价的基本程序	133
第四节 西方房地产估价人员及组织机构	134
一、美国房地产估价师组织	134
二、英国房地产评估组织	138
三、德国的估价组织	142
四、国际测量师联合会简况	146
第七章 西方房地产契约	148
第一节 西方契约法概述	148
一、契约的订立	148
二、契约的效力	150
三、契约的消灭	151
四、违约与救济	152
五、房地产契约的特殊要求	155
第二节 房地产买卖契约	156
一、房地产买卖契约的含义与特征	156
二、房地产买卖契约的主要内容	157
三、违约救济	160
四、分期付款的房地产买卖契约	160
第三节 房地产抵押契约	162
一、房地产抵押契约的含义与特征	162
二、房地产抵押契约的主要条款	163

三、抵押权人可采用的救济手段	164
四、第二位抵押	166
第四节 房地产租赁契约	167
一、房地产租赁契约的特征与内容	167
二、违约救济	169
三、转租与租赁权的让与	170
第八章 西方房地产税收	172
第一节 房地产税收概述	172
一、房地产税收的实质和特征	172
二、房地产税收的一般内容	172
三、房地产税收管理的构成要素	178
第二节 美国的房地产税收	179
一、美国房地产税收的特点	179
二、不动产财产税	182
三、不动产经营或投资所得税	184
第三节 法国的房地产税收	186
一、土地年度税	186
二、所有权转移税	189
三、增值税	190
第九章 西方房地产管理	192
第一节 房地产管理公司的管理	192
一、管理者资质与专业证书	192
二、管理人员的分工及其职责	194
三、管理公司的主要业务	194
四、不同类型的物业管理	197
第二节 西方房地产行业自律	202
一、房地产行业协会和专业组织	202
二、房地产职业道德准则	204
第三节 政府对房地产业的管理	206

一、政府限制不动产产权的基本权力	207
二、政府对土地使用权的限制	208
三、环境保护政策对房地产业的影响	212
四、政府对房地产抵押贷款市场的调节	214
五、政府对房地产业的其他管理措施	215
附录 西方房地产法规选	216
加拿大国家住宅法（节选）	216
英国房屋法（摘录）	294
瑞典开发合作法	316
前德意志民主共和国关于住房控制的规定	323
主要参考文献	343
后记	345

第一章 西方土地制度与住房政策

第一节 西方土地制度

土地是人类生息、生存的载体。土地制度是社会经济制度的基础，当然也是房地产经济制度的基础，土地制度本身同时还是房地产制度的重要内容之一。房屋要建造在土地之上，住房政策的制定也要以土地制度为基本依据。因此，介绍或研究西方房地产，首先要从西方的土地制度开始。

一、西方土地所有制的两种基本模式

土地所有制是一定社会经济条件下人们拥有土地的经济形式，是土地制度的核心。作为社会生产关系的重要组成部分，土地所有制是由社会生产方式所决定的。一国土地所有制的具体形式，取决于一国的生产力状况，同时也要受到该国人文社会环境和历史发展特点的影响。因而，即令社会制度完全相同的国家，其土地所有制的具体形式也会不尽相同。

现代西方各国在社会制度方面基本上是相同的，即都实行的是资本主义制度；但在土地制度方面却实行着不太相同、甚至很不相同的制度，几乎每个西方国家都有自己不同的特点。概而论之，从所有制上看，现代西方各国实行的土地制度大致上可以概括为两种基本模式。

（一）名符其实的土地私有制模式

大体说来，美国、法国、前西德等实行的是这样一种土地制

度模式。这些国家的土地所有制无论从名义上看还是从实际内容上看都以私有制为主体，但土地并非全部私有。

在美国，除了部分森林、军事基地和一些未曾开发的土地外，其余土地一般都明确规定归私人所有。美国在1776年独立前，东部大西洋沿岸是英国的殖民地。独立后，联邦政府将土地收归国有。在历史上，政府曾一度拥有全部土地的80%左右。后来，联邦政府将许多土地卖给私人企业、乡村农民、城市居民，以及州政府、地方政府，形成了今日土地所有制的基本格局。据统计，现在美国私人所有的土地约占全部国土面积的58%，其余土地为美国联邦政府和州政府所有。其中，联邦政府所有的土地约占国土面积的32%，州政府所有的土地约占10%。美国各州的土地占有情况也基本如此。如夏威夷州，根据本世纪60年代末的统计数字，土地的38.7%归州政府，9.8%归联邦政府，5%归小土地私有者，47%掌握在为数不多的大土地所有者手里。就城市情况来看，美国在1922年至1923年30个大城市的全部土地中，有近30%的土地是公有的，有些城市公有土地的比重略大一些，如波士顿为37.5%，丹维尔为39.5%；但私有仍是土地所有制的主要形式。

法国和前西德的土地制度也是明确建立在私有制基础之上的。两国通过土地立法规定了土地所有制的形式，一般分为公共所有和私人所有。前者包括土地的国家所有、市政机构所有和教堂所有；后者主要指土地的家庭所有。两国均有关于家庭所有权的立法，具体规定了家庭所有权的产生程序，并且规定这种所有权不经法律允许，原则上不得转让或抵押。所以，两国实行的也是以私有制为主的土地制度模式。

（二）名实有别的土地私有制模式

大体说来，英国、加拿大、瑞典等国实行的是这样一种土地制度模式。这些国家名义上实行的是以土地公有制为主的土地制度，但实际上是以私有制为主体的，或私有制占居着相当大的比重。

英国的土地从法律上看全部归英王或皇室所有。这种土地所有制的存在，是英国资产阶级革命时期推翻封建土地所有制不像其他国家那样彻底的结果，是历史的产物。英国土地法规定：土地归皇室所有，私人可以有偿定期租用，租期届满，土地连同地上建筑物全部无偿归皇室所有。所谓皇室所有，亦即国家所有，所以英国在表面上是一个以土地公有制为主的国家。但在英国，个人、企业和各种机构团体可以用某种方式持有土地。持有土地所受的条件限制称“土地保有条件”，土地持有人所持有的土地权利称土地产业权。土地产业权的种类通常分为：无条件继承的土地产业权；限定继承的土地产业权；终身保有的土地产业权；限期保有的土地产业权，即租业权。英国的土地虽在法律上属于皇室或国家所有，但完全拥有土地权益的土地持有人实际上即为该土地的占有者。只要该占有者不违反土地法和土地规划的规定，不触犯他人的利益，即可无所顾忌地永久占有下去，并可随心所欲地予以使用和处分。按实际占有或持有的土地划分，英国私人占有土地份额的比重是较大的。据英国中央统计局 1985 年的推算，公共部门所占有的土地只占全部国土面积的 15.4%，其中中央政府占 2.6%，地方政府占 11.0%；此外全部为民间占有的土地，其中私人占有 65.5%，法人占 14.4%。可见，英国实际上实行的是土地私有制度。

加拿大是英联邦成员之一，其国家元首至今仍是国王，因而从法律上看其全部土地的最终所有权也属于国王。抽象地讲，在加拿大，人们不能拥有土地，而只能拥有使用土地的权利。所谓国王所有，实际上亦即为国家所有。因而，从这个意义上讲，加拿大现行的也是以土地公有制为主的土地制度，具体来说有联邦所有、省所有和私有三种形式。据统计，联邦所有和省所有的土地占全部国土面积的 90%，私人所有的只占 10%。但全国的城市土地和上等农地、牧场等经济效益较高的土地，基本上被私人所占有。公有土地主要是林地、未开发土地、水面、公园、自然保

保护区和印地安人保留地，以及政府和公营企事业建筑用地等。因而，在实际上城市土地和上等土地仍是以私有为主的。

在瑞典，除了森林和耕地之外，50%的土地归国家和地方自治体所有。和加拿大的情况不同的是，瑞典的城市土地基本上是公有制占居着主导地位。如斯德哥尔摩市在18世纪以前，土地全部公有，以租赁形式租借给市民使用，后一度实行私有化政策，1950年以后，政府通过土地先买权再次实行土地公有化。目前，该市50%以上的商业用地，70%以上的住宅用地均属市政府所有。瑞典除实行以公有制为主的土地制度之外，还推行了“土地功能社会化”政策。土地功能社会化包括土地买卖权、收益权和使用权的社会化。在土地买卖权方面，瑞典的私有土地不能自由买卖，根据1986年的法律规定，土地所在地区的自治体对其土地具有优先购买权，在一般情况下依照市场价格购买，但如果土地价格提高幅度过大，自治体可以按照若干年前的土地价格进行购买。在土地收益权方面，瑞典通过严格征收资本盈利税的办法加以限制，此外还征收固定资产税。在土地使用权方面，瑞典也有许多限制。例如，为了保护生态环境，不允许私人开发使用水域附近的土地，限制开发自然环境优美的地区；土地所有者在私有土地上建造房屋，必须符合城市规划的要求；在城市以外的区域，非土地所有者在私有土地上有公共通路权等。可见，在瑞典，即使是私有土地也受到了很大的限制。但从全国土地的总体情况看，国家所有的土地约占30%左右，因而私有土地仍占居着相当大的比重。

二、西方土地使用制的两大基本特征

土地使用制度是人们在一定的土地所有制条件下使用土地的有关制度或规定。西方土地制度具有如下两大基本特征。

（一）以土地的有偿使用为核心

西方各国是市场经济的国家，因而无论其土地所有制的具体形式如何各有差别，但在土地使用制度的基本精神上却几乎完全

一致，即都是以土地的有偿使用为核心的。

美国法律规定对私有土地和公有土地的所有权加以保护，允许土地自由买卖和出租，美国的所有土地都实行有偿使用。一般来说，政府对私人土地的买卖和出租是不加干预的，凡法律承认的私人土地，只要到当地政府机构办理有关手续，即可实现所有权的转移。在地产市场上，土地的买卖价格完全由当事人双方根据土地的经济价值自行确定，或者由私人估价公司帮助双方达成协议。不仅私人使用的土地需要通过地产市场取得，即令联邦政府为了国家和社会的公共利益，如兴建铁路、公路及其他公共设施等，需要占用私人土地或州属土地，也要通过交换或购买取得。通讯、输电、输油等管线如需通过公有土地的地上或地下，也必须向土地管理局的有关机构申请，并支付租金。在土地的使用方面，美国私营公司及土地所有者也拥有较大的权力，他们往往依据市场调节机制，以追求利润的最大化为原则，以此来确定土地的使用方向。

加拿大的私人土地也可以自由买卖和出租，任何个人要使用土地都必须通过购买或租赁方式取得。不仅私人如此，联邦政府和省政府要使用私人土地也须向私人购买。联邦政府为国家建设和社会公益事业的需要，有权征用省公有土地，但必须是有偿的。对于省公有土地，一般经过规划后出售或出租给私人使用。如系出售，即实现土地所有权的转移；如系出租，通常即出租土地使用权，或出租土地通行权。在出租土地通行权的情况下，往往不出租地表，只出租地下管线埋设权。这种出售和出租，通常采用以下几种形式：一是申请，即由私人提出申请，土地部门会同规划、环境等部门共同研究决定是否批准；二是招标，即政府将一些经济价值较高的土地，根据发展社会公益事业的需要，在指明用途后公开招标，私人投资者可以自由参加投标竞争；三是拍卖，即政府为了发展农业生产将一些土地公开拍卖；四是查购，即买主直接到土地部门查阅档案，查找政府批准处理的地块目录，如

觉得地点、用途和价格合适，当即成交。

（二）以土地的有限使用为条件

西方国家不仅对土地实行有偿使用，而且实行有限使用。所谓有限使用，指的是对土地使用方面作出种种限制。西方国家对土地使用的限制主要是通过城市规划、建筑条例等来实现的。

美国即十分重视城市规划，其中最重要的是城市土地使用分区制，它具体规定各市区土地的用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑密度等。土地用途一经规定，一般不能随意更改，除非因修正或申诉而得到有关机构的允许，否则各市区的土地都只能按照规定的用途使用。在美国，城市规划具有很高的权威性，任何投资者都必须严格遵守其规定，否则就会受到行政和法律的制裁，蒙受巨大的经济损失。政府对土地投资者的利益一般是予以保护的；但投资者在土地的开发和建设中，往往也要承诺许多附带的条件。例如，政府一般要求土地开发者在自己的开发区域范围内建造各种基础设施，诸如排水系统、供水系统、道路等。而在一些成片开发区域中，政府还会要求开发者建造学校、公园、图书馆之类的公共设施等。

法国也制订市区基本规划和土地占用规划，并具体规定被禁止采用的土地利用形式，建筑物与公共道路的关系，建筑物与邻地有关建筑的关系，同一占地范围内各建筑物之间的相互位置，还对建筑高度、外观等作出限制，规定设置停车场和保护空地、树木的义务等。根据法国的土地分区规定，工业设施附近不宜有居住区，在工业区内除了那些为了确保工业设施的正常运转而必须居住在那里的人的住房以外，禁止建设其他住房。法国还通过法律规定土地所有者对土地利用的义务。法国1960年8月5日颁布的法律规定，如果土地所有者不耕种其土地，也不租赁给他人耕种，超过5年者，则可要求他将土地交给他人使用。

前西德对土地调整或土地整理也作出了规定，根据规定，在实施土地整理区域内的地块要受到限制，地产所有者不能随心所

欲，只有在土地整理局的同意下才能改变土地整理区域内的地块的利用方式，才能设立、建造、根本改造或完全清除建筑物、沟渠、围墙、斜坡或粘土沟等设施。前西德也通过法律规定了土地所有者对土地利用的义务。前西德 1953 年 7 月 14 日颁布的土地规划法及其有关法规具体规定了土地所有者必须有效利用土地的义务，同时还规定了不履行此种义务所应负的法律責任。

法国和前西德在土地使用方面还有一些其他规定。如法国规定：在已有建筑物地段，如建筑物位于现有道路改变位置后的地段上，只能使其维持下去，业主无权对建筑物进行维修。如该建筑物行将倒塌，则必须拆除，随即拓宽街道。不准在发展计划所预留和已定线控制的公共道路和广场上进行建筑。在发展计划批准之日起，在不准建筑的未建土地上，禁止新建一切建筑物；在已建地段上禁止任何重建、加层或扩建现有建筑物的工作。为了保护某些纪念性的景观或值得保护的整体效果，可确定新建、重建、改建和扩建需遵循的建筑风格。前西德规定：为了对建成区以外优美的自然风貌加以保护，或者是为了保护林地和一些天然桥和艺术建筑物，可以限制建筑物在那里建造。

第二节 西方住房政策

住房是人类生存和发展的最基本的物质条件。在当今世界上，无论是不发达国家、发展中国家还是发达国家，住房问题始终都是围绕各国政府和人民的一个世界性的社会问题。住房政策就是政府为了解决本国的住房问题而根据该国具体情况所制订的有关住房方面的措施或决策。

在西方资本主义国家，住房政策被作为调节住房供给和需求的一种重要手段，是西方各国进行住房建设和管理的重要依据。因而，西方各国都把住房问题放在十分重要的战略地位，非常重视制订和实施住房政策。

一、西方住房政策的演进过程与类型

(一) 演进过程

根据美国住房问题专家马克格亚的概括，西方发达国家住房政策的演变大致经历了四个阶段：

1. 住房数量绝对不足阶段。指工业化和城市化迅速发展的19世纪及在战争中大量失掉住房的第二次世界大战刚刚结束时期。这一阶段各国为实现住房政策目标而提出的口号是“一户一房”，不少国家的政府都规定了住房最低标准，以尽可能提供更多的住房。由于个人、企业解决住房困难的力量有限，因而这一阶段解决住房困难的主要任务是由中央政府承担的。

2. 增大住房面积阶段。在住房严重不足现象大体缓解之后，提供更大面积的住房成为各国政府的住房政策目标，这一阶段的基本口号是“一人一室”。

3. 提高住房质量阶段。这一阶段各国把住房政策重点转移到如何提高现有住房的质量和舒适程度上来，各国政府对战后建造的大量低标准住房开始进行改建，当时住房建设发展迅速，美国在1960至1972年间，住宅建设增长66%，而人口仅增长16%。

4. 提高住房总体水平阶段。从70年代开始，提高现有住房的总体水平成为中心课题。与此同时，由于财政情况恶化，提供新住房受到限制。因而，这一阶段各国纷纷削减住房补贴，并对自购房产进行奖励。

马克格亚主要是根据美国住房政策的演变作出上述概括的，比较真实地反映了美国住房政策演变的历史过程以及美国各历史时期住房政策的主要内容和基本特征。同时，西方各发达国家的住房政策，就各国各时期所要解决的主要问题或其阶段性基本目标而言，大致上都经历了一个基本相同的发展阶段。因而，上述概括不仅是对美国住房政策演变过程的真实展示，同时也是对西方各国住房政策历史沿革的准确描述。而且，不止西方国家如此，