

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产金融

楼江 编著



百家出版社

中国房地产丛书

房 地 产 金 融

楼 江 编著

百 家 出 版 社

内 容 简 介

全书重点介绍了房地产金融基础、经营业务、房地产投资的资金筹集、房地产金融市场、房地产储蓄存款市场、房地产抵押贷款市场等方面的基本知识和理论,以及我国房地产金融业的发展、我国住房制度改革与住宅金融市场的情况和前景。此外,本书还介绍了国外房地产金融业的有关资料。

本书既可作为高校学习房地产金融知识的专业教材,又可作为房地产开发经营企业和城市房地产管理部门工作者参考用书。

房 地 产 金 融

楼 江 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 常熟市印刷二厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 7 字数 166000

1995年2月第1版 1995年2月第1次印刷

印数: 1—5000册

ISBN7-80576-457-3/F·60 定价: 7.50元

(沪)新登字 120 号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报璋

陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强

彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维强

谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞

何 芳 余志峰 赵小虹 周 明

楼 江 胡丛玮 姚坤一 洪炳隆

顾孝烈 侯国富 钱瑛瑛 崔 裴

鲁伯霖 彭 俊 程效军

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共23本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度借鉴国内外较为成熟的房地产理论并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述,既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前 言

房地产业是国民经济的支柱产业之一，近几年来已引起越来越多的人关注。全国各地房地产开发公司的大量涌现，使得人才市场上出现了从事房地产业的人员供不应求的局面。于是，全国不少高校纷纷办起了房地产专业班、系。

“房地产金融”是其中一门较重要的专业课。而在目前的图书市场上却很难寻到这门课的合适教材或参考书，作者为此编写了这本《房地产金融》。

全书共分八章。因考虑到读者多数为非金融专业人员，所以在第一章先概括地介绍一些金融基础知识，然后在第二章到第五章系统地介绍房地产金融及房地产金融市场的基本知识和理论，最后结合中国实际介绍我国房地产金融业的发展情况，并摘录了有关的政策法规。在编写此书过程中，作者参考了一些这方面专家的专著，并吸收了他们的某些观点。此外，还采纳了黄彰栋等同志提出的修改意见，在此一并致谢。

本书尽管专业性较强，但在语言组织方面力求文字通俗易懂，说理由浅入深，以尽量照顾不同知识阶层的读者。

本书不仅适用作房地产专业课的教材，还可供从事房地产经营、开发、投资、决策及关心住房制度改革等方面的理论和实际工作者参考。

因本人知识水平和业务能力有限，加之时间紧，书中定然还存在很多不足，望读者不吝赐教。

编 者

1994年2月

目 录

第一章 金融基础知识	1
第一节 金融的概念和种类.....	1
第二节 金融业务的分类.....	2
第三节 金融机构.....	3
第四节 金融工具.....	5
第二章 房地产金融基础	6
第一节 房地产金融的形成及概念.....	6
第二节 房地产金融的基本经营方式.....	9
第三节 房地产金融资金.....	11
第三章 房地产金融经营业务	16
第一节 房地产贷款业务.....	16
第二节 房地产信托业务.....	22
第三节 房地产保险业务.....	26
第四节 房地产业务的货币结算.....	28
第四章 房地产投资的资金筹集	42
第一节 房地产投资的资金来源.....	42
第二节 筹资决策和筹资方案选择.....	44
第五章 房地产金融市场	48
第一节 房地产金融市场概述.....	48
第二节 房地产金融市场的构成.....	48
第三节 房地产金融市场的融资方式.....	52
第六章 房地产抵押贷款市场	56
第一节 房地产抵押贷款市场概述.....	56
第二节 房地产抵押贷款市场的特点.....	59
第三节 房地产抵押贷款的条件和形式.....	59
第七章 我国房地产金融业的发展	61
第一节 我国金融业在房地产集资、融资中的地位 and 作用.....	61
第二节 我国房地产金融业的产生和发展.....	62
第三节 现阶段我国的房地产金融机构.....	64
第四节 我国房地产储蓄存款市场.....	66
第五节 我国房地产金融市场与房地产市场的关系.....	70
第六节 我国建立房地产金融市场的意义.....	75
第七节 我国建立房地产金融市场的必要条件.....	77
第八章 我国住房制度改革与住宅金融市场	83

第一节 我国住房制度改革的依据·····	83
第二节 我国住房制度改革的重要意义·····	84
第三节 我国住房制度改革的几种模式·····	84
第四节 我国住宅金融市场与住房制度改革·····	85
附录	
一、中国人民建设银行关于《城镇土地开发和商品房贷款办法》(1989年5月13日)···	88
二、财政部《关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定》(1992年6月11日)····	90
三、国务院关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案(1988年2月15日)	91
四、中华人民共和国房产税暂行条例(1986年9月15日)·····	91
五、税收征收管理法(1993年1月1日)·····	92
六、上海市票据暂行规定(1989年7月24日)·····	94
主要参考书目 ·····	101

第一章 金融基础知识

第一节 金融的概念和种类

正如《辞海》的解释，所谓“金融”即为货币资金的融通。一般指与货币流通和银行信用有关的一切活动，主要通过银行的各种业务来实现，如货币的发行、流通和回笼，存款的吸收和提取，贷款的发放和收回，国内外汇兑的往来，以及贴现市场和证券市场的活动等皆属金融范畴。

长期以来，人们采用贵金属金或银作为货币，因而用金来表示货币。而“融”的字意则是流通，所以这种货币流通称之为“金融”。但是不能讲所有的货币流通都是金融。如张三用5元钱买了李四制作的一件工艺品，李四又用这5元钱去书店购买了杂志，在此，钱从甲流到乙，又流到书店售货员手中，与此同时，与钱等价值的商品或劳务正好作反方向的流动，这种情况表现为一种交换关系。又如国家拨款给行政机关作经费，企业上缴税金给国家等等。在此，货币的流动同财政收支的运动方向是一致的，这种情况表现为一种分配关系。以上两例的货币流动都不能称为金融。根据定义，所谓能称之为金融活动的货币流动应是以一定时间之后货币往返流动为目的。例如，银行给企业贷款100万元，企业一年后连本带息归还给银行；又如张三向李四借100元钱，三个月后还给乙。不论借款者是否付利息，至少应如数归还所借的钱，这种情况表现的是一种信用关系，因此，称之为“金融”。

金融是商品货币关系发展的必然产物，在社会经济生活中，货币的发行、保管、流通、回笼，存款的吸收和提取，贷款的发放和回收，商品交换单位之间的货币转帐、结算以及有价证券的发行与转让等活动系统称为金融活动。通过这些活动，实现社会再生产过程中的资金融通、调剂和分配，达到推动社会生产力发展的目的。为了适应金融发展的需要，产生了银行、信用合作社、保险公司、信托公司等金融机构，其中银行是最主要的金融机构。金融可划分为下述不同种类：

一、按照是否有金融媒体参加可分为直接金融和间接金融两种。

二、按金融活动所在的行业可分为工业金融、农业金融、商业金融、房地产金融、进出口贸易金融等等。

三、按金融贷款的形式可分为信用贷款和抵押贷款。我国目前银行向企业贷款，一般都采用信用贷款的形式，是一种单凭借款人的信誉，无需提供物质保证的金融活动。抵押贷款是一种要求借款人提供一定的物质作为还款保证的金融活动，其中又可按物质担保的不同形式进一步划分为证券金融和不动产金融。证券金融是以股票、债券等有价证券为担保的；不动产金融是以房屋、土地等不动产为担保的。

以上分类方法是常用的，在现实金融活动中并非只有一个方面，往往同时兼有几个方面。这些金融种类不可能是孤立存在的，而是会相互交织在一起。对任何一种金融活动，都可以从这几方面来划定它的种类，但不同方面的不同种类所形成的组合不同，这就显示出

了金融活动的丰富多彩,也为人们提供了广阔的选择余地。

第二节 金融业务的分类

随着我国经济体制改革的深入和社会主义商品经济的迅速发展,在社会经济生活中,金融活动开始活跃起来,它渗透到了商品的生产、流通以及消费的各个领域之中,因此,金融业务的范围很广,形式纷繁,归纳为以下几项:

一、发放各种贷款

在现实经济生活中,常常会出现这种情况:某企业因扩大生产,急需一笔资金,而自己的积累又不够,如果等待自身逐步积累凑够这笔资金,就会失去生产和销售的良机。这时,企业就需要借钱,尽管为此需要从企业盈利中拿出一部分去支付利息,但最终却是合算的。在个人生活中,有时也会因临时需要筹措一笔钱用于消费开支。在上述情况下,这些企业单位和个人便成为金融机构的放款对象。金融机构与借款企业、单位和个人之间,形成了新的债权、债务关系,金融机构是债权人,借款者是债务人。尽管金融机构并不是这些钱的主人,钱也是存款者存入的,是借来的,但在借用期间,它可像这笔钱的主人一样去运用它,有权决定贷款的投向、期限和利率。如果贷款到期收不回来,金融机构必须如数赔偿存款者,如果贷款利息收入与存款利息支出的差额不够支付金融机构的设备、人员、费用等,金融机构就无法继续生存,在贷款时,凡属确定归还期或期限较长的,利率便较高,反之,凡是金融机构随时可以收回的贷款或期限较短的贷款,利率便较低。

二、吸收各类存款

许多企业、单位、部门以及个人手中总会存有一些闲置勿用的货币。有的闲置时间短些,例如企业在生产中的周转准备金,行政事业单位的经费,个人暂时不用、准备购买生活用品的货币等。有的闲置时间长一些,如,企业的积累,一时没有投资的机会;个人为了购买房产需要长期进行积累等。金融机构根据社会上各类闲置资金在闲置时间上的区别,制定了高低不等的存款利率,以广泛吸存这些闲置资金。

三、办理转帐结算

各企业之间不断发生的商品交换,需要通过金融机构进行货币结算。如果企业甲用1万元购买企业乙的产品,与此同时,企业乙也购买价值1万元企业甲的产品,则出现甲欠乙的钱与乙欠甲的钱正好相互抵消,不需要动用货币进行结算,发生这种情况的条件是甲、乙双方同时需要对方的产品,而且价值又正好相等。但是,在现实生活中这种巧合是很少出现的,而常出现的却是企业之间不断发生债务问题,需要付款偿债结算。于是企业便需通过金融机构来办理各项结算。一方面各个企业同金融机构发生资金往来关系,另一方面,各金融机构之间又有着密切的业务联系,从而可通过金融机构这座桥梁建立起四通八达的,沟通各个企业的货币的转移渠道。

随着金融业的发展,办理转帐结算的范围不仅突破了地区的局限,而且也突破了国家的界限。办理转帐结算,是金融为企业提供了一种服务。大量的用来应付结算的货币,总是在金融机构内部流动,实际是企业允许金融机构无偿的占有这些货币。

四、开办票据贴现

所谓票据,是指债务人开出的、记载何时何地向债权人付款的借据,实际上是一种债权

证明,任务人持有这种证明均可在证明所指定的时间、地点讨取欠款。但因为它是延期付款,所以常会出现下述情况,如甲欠乙的钱,甲便开出一张票据交给乙,票据上写明三个月后还债1万元,假如未到三个月乙便急需向丙购买某种货物,但钱又不够,这时,乙可有两种解决方法:①请求丙也同意他延期付款,等到甲按时把钱还给他后,再付给丙;②乙要求甲提前还债。如果两种办法都行不通,乙就只能另外去借一笔钱,从而会给乙造成很大困难,这时就可用票据贴现来解决。即乙可以利用手中未到期的票据,向金融机构换取现金,同时贴给金融机构一定数额的利息。因此,票据贴现一方面是乙将债权凭证卖给金融机构,而及时得到了急需的现金,另一方面是金融机构到期时可凭票据从甲那里得到债权证明上的全部款项,即在贴现过程中取到一定的利息。

五、金融市场业务

在商品经济中,为了融通资金的方便,人们创造了不少用来融通资金的办法,称为金融工具。其中,既有非金融机构和政府企业发行的证券,如股票、债券、国库券等,也有金融机构发行的证券,如可转让的存款证、存款等。持有证券者是债权人,他可以像出售商品一样出卖他的证券,实际是转让债权,谁购买了证券,谁就成了新的债权人。出售证券者取得了现金,从而融通了资金。这种进行各种金融工具易手的场所,称为金融市场。

六、保险业务

企业或个人只要缴纳了保险金,遇到意外灾害造成经济损失时,一般可以得到比所缴保险金高得多的赔偿金,其道理就在于根据危险分散的原则,将少数人所受的损失,由多数人协力给予补偿,这是一种社会互助性质的经济补偿制度。

除以上所述,金融业务外还有很多种类,在此不一一赘述。

第三节 金 融 机 构

前面介绍了很多金融业务,如何将这些复杂的业务活动组织起来,即把能提供资金的一方和需要资金的另一方沟通起来,就要靠金融机构在经济活动中起作用了。按照金融机构所起作用不同,金融机构包括银行金融机构和非银行金融机构。

一、银行金融机构

银行金融机构主要有中央银行和专业银行。中央银行既是房地产金融市场的资金供给者,又是其资金需求者,但中央银行在金融市场上的交易活动,其唯一的宗旨是为了调节和控制市场货币供应量,实施的是货币政策,而不仅是为筹集资金和赚取利润。例如,我国的中央银行就是中国人民银行,是领导和管理全国金融事业的国家机关,在金融业务工作中,它的业务之一是参与房地产金融市场的业务,就是对房地产金融机构的抵押合同或以其他有价证券作抵押而发放的住房贷款进行再贷款,保证房地产金融机构持续的抵押贷款资金来源,调节房地产金融市场的货币流通资金,平衡住房资金的供给与需求。中央银行依法对专业银行、住房专业金融机构、信用合作机构、房地产证券交易市场进行管理。专业银行是只侧重于办理某个方面的金融业务。如主办农业部门金融业务的农业银行、办理房地产金融业务的银行、主要办理外币金融业务的银行、主要办理居民储蓄存款业务的银行等等。虽然它们都是以其一方面的存款、放款、结算等业务为主,但各种社会分工的经济职能、特点不同,资金运动的特点不同,因而对资金融通的要求也不一样,如农业生产受自然界条件影响

较大,生产周期较长,在不同的季节需要投入的资金的数量变化也较大,而工业生产的情况则与此不一样。根据社会分工和经济特点的不同,银行专门办理某个方面的业务,有助于适应不同社会分工对融通资金的不同要求。但一方面,专业银行也有某些局限性,在商品经济条件下,不同社会分工之间的依赖性也越来越强,彼此的联系日益紧密,因而不同社会分工之间的资金上的联系愈益频繁。

为了适应商品经济条件下各种社会分工之间联系越来越广泛的要求,各专业银行已不再像过去那样,在业务上对自己“划地为牢”,而有向综合性银行发展的趋向,即以一方面业务为主兼办其他业务。中央银行和专业银行如何在不同国家和同一国家的不同地区布局,各应有多大阵势,则取决于这个国家、地区商品经济的发达程度、社会分工情况、通讯和交通便捷程度和银行技术设备的性能等。

中央银行与专业银行的区别在于,它是房地产金融市场的管理者,也是资金的需求者和供给者,但它不能充当房地产金融市场中的竞争者。中央银行代理财政部发行国库券,是资金需求者的代表。而各专业银行的资金需求,要向中央银行取得,中央银行是最后贷款人。中央银行要利用发放与回收业务,调节控制房地产金融市场的货币流通量;专业银行是房地产金融市场上经常的资金供给者和资金需求者,是信用中介机构。它一方面代表政府、企业发行债券;另一方面办理企业债券的转让业务。

二、非银行金融机构

有些金融组织并不是像银行那样通过支付利息的方式将各种暂时闲置的资金借过来,再以有偿方式自由决定出借给需要资金的人,而是按照特定的条件借过来,并在借用期间按照事先规定的条件使用这些资金,把钱借给需要资金的人。由于它们与银行一样发挥融通资金的作用,而融通的方式又有所不同,所以,一般称之为非银行金融机构。主要介绍以下三种形式:

1. 信托公司

是主要办理信托业务的金融机构。所谓“信托”意指受人信任、委托、代人掌握、经营财产,并向委托人收取一定的手续费。主要办理货币的委托。

具体做法是:一些企业或个人将自己暂时不用的钱存到信托公司,讲明委托条件,要求信托公司按照约定的条件去经营,可以是投资,也可以出借给需用资金者。金融委托虽然在形式上与一般银行存款相同,也是以收取利息的方式,借给信托公司,但实际上两者却有很大差别。如对于银行,一般以支付利息为条件。将钱借入后,在存款期限内,如何使用这笔钱,与钱的主人无关,银行有权按照自己的意愿和方式支配,只要银行不影响存款户取款,并按借款期限付给利息就可以了。银行在运营这些钱的过程中,无论盈利还是赔损,都要由银行自己承担后果。但对信托公司来讲,在使用资金中,出借货币的利率,出借或投资的对象等都必须委托者事先划定的范围和限度内选择,不得超越或违背。信托公司的责任是不使委托人的委托金受损并按借款期限付给利息,此间,不论在运营这些资金过程中是赔是赚,或数量多少,都不影响信托公司按事先的约定收手续费,且一切后果都由委托人承担。

2. 保险公司

保险是一种带有社会互助性质的融通资金方式,虽然保险和一般资金运动一样,都是以偿还为条件的货币运动,但融通的形式却大不相同。银行的资金融通活动,其限制返回数量都是明确的,根据不同的利率标准,事前就知道返回期限和应付多少利息,而保险公司的资

金融通活动,其期限和返回数量都是不明确的,因为保险的功能不是以利息为代价实现资金使用权的转移,它的功能是保证投保者参加保险的财产安全。资金的返回只是在投保财产因意外事故受损时才发生,其数量取决于损失的程度和原因。

3. 信用合作社

是某些人为了共同的利益联合起来,在资金上互相融通,相互帮助的一种经济活动。它的资金是以社员入股形式借来的,要分股息;信用社借钱给社员,要收利息。因此信用社的社员既是债权人,又是经营者,信用社的资金一般是出借给入伙者的,目的是集中社会的资金,帮助入伙社员解决资金上的困难。

第四节 金融工具

所谓金融工具是指可以用来融通资金的手段,一般包括货币和信用工具。

一、货币

社会分工和商品交换的发展,使货币成了一种一般等价物。在历史上,充当过货币的有家畜、兽皮、壳、茶、盐,逐步过渡到金属、贵金属。但随着商品交换的进一步发展,金银货币出现了某些缺点,如比较重、携带不便、数量有限等。为解决这个矛盾,后来发展为用金属铸造货币,国家印刷纸币。在金融业发展的今天,又出现了各种债券。这类货币确实在商品经济发展的不同时期,弥补了金属货币的不足,适应了商品交换的需要,但也暴露了它们的致命弱点,例如银行券是可以根据人们的意愿随意创造出来的,因此,当用它们充当衡量商品价值尺度时,就很容易受到人为因素的影响,失去稳定性,例如可能发生货币膨胀,物价上涨等。另外,在国与国之间进行贸易结算支付,一般银行券不能被对方接受,这时,就要充分发挥金、银的货币职能了。由此可见,金、银虽已退居幕后,但它们仍然是货币。

二、信用工具

信用工具与货币不同,是采用另一种方式发挥金属货币工具作用的。“信用”就是以借款者的返回为目的,而给借款者一段时期来支配、使用财务权,即把财力借给别人使用一段时期,到期归还。这个过程包括两个基本要素:①对借款者的信赖,相信他会到期归还。②出借给借款者一定期间,在信用活动中,借出财务的一方为债权人,借到财务的是债务人,他是以欠债权人债务的方式得到财务的使用、支配权。为了证明这种债权、债务关系,一般债务人都要写一份借据,上面写明债权人,债务人、所借财务数量和借用期限等。借据由债权人保存,到期凭此借据向债务人索还财物,这种借据就叫信用工具。借据的名称则五花八门,例如常见的债券、股票、支票、商业票据、存款证等。

第二章 房地产金融基础

随着商品经济的发展,产业资本与金融资本逐渐相互联系,相互渗透,进而融为一体,这不仅推动着各类产业和金融业的发展,且对整个经济业的发展也具有重大意义,作为资金密集型产业之一的房地产业,尤其需要拥有雄厚资金实力的金融业和健全的资金市场作为后盾。

第一节 房地产金融的形成及概念

一、房地产金融业的形成

金融是社会资金运动的总枢纽,它的特点在于能有效地筹集资金和融通资金。在近现代中国和外国的房地产业的形成和发展历史上,金融业一直承担着房地产融资支柱的重要作用。在当今国际社会经济活动中,许多国家和地区的金融业,尤其是资金实力雄厚的商业银行,无不办理房地产金融业务,并且投入大量资金,通过间接或直接的融资方式,用以支持和配合房地产的开发、经营和消费。

早在18世纪,英国就创办了房地产抵押贷款的金融机构。1775年,英国伯明翰开创了第一家互助性的建筑社团,建筑社团把想购买住房的人组织起来,其成员逐月将固定金额的钱储存在社团内,供社员购买土地并建造房屋。1831年英国移民仿效英国的建筑社团,在美国宾夕法尼亚州创立了一个叫“牛津节俭会”的组织。其会员按认股额按月向节俭会交款,再依认股额依次向会员贷款,用于购买或建造房屋,借款人应按规定期限偿还贷款,如不能如期还款则没收房地产。建筑社团和节俭会组织的出现,标志着房地产金融业的诞生。

房地产金融虽起源于欧洲,但是战后在美国发展很快,已成为实力强大的金融机构。19世纪70年代到20世纪初,第二次世界性的工业革命首先发生在美国,它有力地推动了美国经济的发展,房地产建筑业成为美国三大支柱之一。房地产建筑业的繁荣,宏观上要求房地产金融业的发展。美国各地纷纷仿效“牛津节俭会”相继成立房屋贷款协会,至1890年,这类机构已遍及美国各州,1929年这类机构多达12342家,20世纪初美国建立了农业土地金融体系,1916年美国国会通过了联邦农地押款法,设立联邦农业贷款局,主办全国农地抵押放款事宜,美国的农业土地金融系统是由上至下组成的,在全国划分12个农业信用区,每区设立联邦土地银行,并发动各村农民组织农地贷款合作社。1917年联邦土地银行初创时,各行平均80%以上股金由联邦政府拨给,以后随着农民土地银行合作社股金增高,政府拨给的股金逐步退出,到1947年政府的股金全部退完。凡土地银行合作社社员请求贷款可向合作社提出申请。但社会借款额不能超过抵押土地估价的65%,年息一般是5%。借款期一般视用途而定,少则3~5年,多则30~40年。每半年或一年还本付息一次,当借款全部还清,并收回全部抵押土地,如不再借款,便退出合作社。当前,美国房地产金融市场已发展成为以私有金融机构为主体,以住房抵押贷款市场为基础,多种住房信用交织成网络,并受政府有效调控的资金市场。这是当今世界上最发达的房地产金融市场。美国大规模的住房贷款

及其资金来源基本上来自各种私人金融机构——商业银行、储蓄贷款协会，互助储蓄银行、人寿保险公司。美国人购买住房上至总统，下至平民，均可向私人金融机构申请贷款。因此，美国居民凡是购买住房的房屋几乎无一不使用住房贷款。

美国住房金融业务主要包括：①购买者以所购住房充当抵押品，从金融机构获得住房贷款。(2)政府机构和私人机构给购房者提供抵押偿还保险和保证，私人住房金融发放抵押担保贷款。(3)信托机构从事住房抵押的信托业务。(4)各种金融机构进行住房抵押票据的买卖和再买卖及发行住房抵押债务活动。(5)金融机构吸收住房储蓄存款。(6)对从事住房信用的金融机构由联邦储蓄贷款保险公司提供保险。

美国联邦政府对房地产金融市场的干预是从临时性应付发展为制度化调控，主要集中在调控二级住房抵押贷款市场，在20世纪20年代美国经济繁荣时，住房抵押贷款活动非常活跃，1929~1933年的经济危机震撼了美国金融体系，动摇了房地产金融市场，住房抵押贷款出现了债务清偿危机。对此，当时政府在实施中采取了一系列稳定金融体系的措施。1933年，政府批准了《住房抵押贷款法》，并成立了住房所有者贷款公司。以后，又颁布了《对房产所有者贷款法》和《国家住房法》，设立了一批政府住房中介机构或政府保证机构来调节和管理住房抵押贷款市场，如联邦住房贷款银行、联邦住房抵押银行，联邦住房管理局等。1949年，《住房法》强调国家在住房发展，清理贫民区、都市建设、住宅研究和住房金融业领域承担更大的责任。从而奠定了政府调控住房金融市场的基础。1968年9月，将联邦全国抵押协会发展成为两个机构。1970年，美国政府建立联邦住房抵押公司，旨在建立起对普遍住房抵押贷款的二级市场。1972年，美国住房抵押贷款市场业务扩大到无保险证的普通住房抵押，标志着全国性二级市场的建立，住房融资的二级市场使住房抵押贷款流动起来，加速抵押市场的资金周转。

德国是最早发展房地产金融业的国家之一，德国第一个土地抵押信用社于1771年成立于普鲁士邦的西里西亚省。德国的土地抵押信用社在发展初期是由政府强制组成的，并受政府的监督和管理，实际上等于政府的土地银行，并主要为容克大地主服务。随着德国土地农民私有化，从1849年起，土地信用合作社改变了原来只许地主参加的限制，规定凡有土地价值在1500马克以上者即可加入合作社，并协助农民以土地抵押贷款购买土地。德国土地金融制度的最大特点是抵押土地证券化，地主和农民如愿用自己的土地作抵押以取得长期贷款，可将各自的土地交给合作社作为抵押品，合作社以这些土地为担保发行债券，获取资金，供给社员，这样的抵押信用合作社能获得政府授予发行债券的权利，并以各地区的土地作为担保，因而这种土地金融不受地区的限制，流通的范围扩大，这样也使债权人与债务人的关系由购券人与借款人之间的直接关系变为债权人(购券人)与信用社，信用社与社员(借款人)之间的间接关系，从而减少了借贷之间直接矛盾的产生。按规定德国的土地抵押信用合作社不经营银行业务，但为方便社员出售债券和融通资金，组织了附设银行，其资金来源是：所收的存款、社员股金及营业盈余所提供的公积金等，其主要任务是：代各地抵押信用社推销债券、付息和买回债券，以及各合作社之间的资金融通等。经过第二次世界大战的浩劫，德国的住房遭到巨大破坏，昔日繁荣的城市成为废墟。但经过40多年的奋斗，德国的经济又繁荣了，在目前资本主义世界中其经济处于第三位。德国房地产金融机构在住房建购方便起了很大作用，帮助了那些资金不足的人们购建房，使德国60%多的人拥有自己的房产，在德国购房信贷中近70%是各种银行包括储蓄银行提供，专门房地产金融机构——住

房贷款协会提供 20%，由保险公司和养老组织提供的有 10%，德国经营房地产金融业务机构有很多：有商业银行、储蓄银行、信用合作社银行，住房贷款协会，还有保险公司和养老保险组织。

二、房地产金融的概念

房地产金融是指在房地产再生产过程中，即房地产的开发、建设、经营、消费等一系列活动中，由房地产金融专业机构通过货币流通和信用渠道，进行筹集资金和融通资金等的经济活动和金融活动。随着商品经济的发展，产业资本与金融资本相互融合，共同发展成为必然趋势，作为资金密集型产业之一的房地产业，特别需要拥有雄厚资金实力的金融业和健全的资金市场。房地产金融包括：直接投资开发、经营房地产业；吸引专项存款，代理发行债券，收存股金为房地产开发、经营筹集资金；办理各种形式的房地产抵押贷款和流动资金贷款；办理房地产信托、保险、贴现、担保、典当、货币结算等活动。

由于商品经济的发展，金融业逐步走向繁荣，慢慢地深入到社会经济生活的各个环节，并适应不同的需要，产生不同形式的分支。房地产金融就是为适应房地产业融资的需要而产生的，它包括住房金融和土地金融两部分。房地产金融是房地产业不可缺少的强大后盾，是金融业最重要的业务之一。在国际上，许多国家和地区的金融业争相投资于房地产，通过直接融资或间接融资的方式，在房地产的开发、经营、分配和消费过程中进行资金融通，并从中获得收益。

房产金融是指银行或非银行金融机构通过金融手段，筹集融通资金，用于房屋再生产的经济活动。它为个人或单位建设住房提供金融服务，对社会、经济的发展有着非常重要的影响，从世界各地情况看，无论是发达国家还是发展中国家，在推进住房商品化的过程中，是众多的金融机构共同发挥作用。金融机构用于房地产开发、流通及消费的贷款和投资一般都占到贷款和投资总额的 30% 左右，如美国 1975 年住房投资占国民生产总值的 36%，1978 年英国住房贷款 87.34 亿英镑，在我国住房投资已占全社会固定资产投资额的 20%。

住房金融是房产金融中的最重要的组成部分，它是与住房有关的各种货币资金的筹集、融通的信用活动的总称，是银行在住房生产、经营、分配、消费活动中进行的信用活动。它具有政策性、区域性、阶段性和专业性的特点。例如在住房制度改革中，又派生出来一种新的住房金融活动，即房改金融，它属住房金融，尤其是现阶段住房金融中最活跃的一部分。房改金融是与住房制度改革有关的各种货币资金的筹集、融通等信用活动的总称。它随住房制度改革而产生并与之相配套，为住房制度改革提供服务。它可以促进住房资金的合理流动和增值，实现住房资金投入产出的良性循环。它将改变住房生产和消费的资金循环格局，促进和带动住房金融的发展。

土地金融是一种专业信用，是以土地为信用保证（抵押），而获得的资金融通。主要任务在于增进土地利用，以改善和提高国民的物质生活。土地金融的信用可分为农地金融与市地金融两大范畴。农地金融主要任务是供给农、林、牧、渔各业所需的中、长期信用。市地金融则是以供给土地开发、都市改良、社区发展、道路建设、观光设施及房屋建筑等所需中、长期信用为主要任务，亦即一般所称的不动产信用。土地金融与其他专业金融相比，有许多特点，主要表现在：（1）以贯彻国家土地政策为宗旨，它是实施土地政策的重要工具。（2）不以赢利为目的，它是为改善全国人民的物质生活为目的。（3）需要政府的扶持。（4）贷款偏重于长期。（5）债权可靠，较为安全。土地的特点是位置固定，不能移动；功能永久，可以永续

利用;面积有限,随社会经济发展,土地日益稀缺,因而不断增值,因此以土地作为抵押品进行贷款,债权可靠,较为安全。(6)贷款偿还期较长,利息率较低。这是因为以土地为抵押品进行贷款,其资金多用于地的购置、开发、改良和建设。这些投资,回收期一般较长。(7)土地金融一般要实行债券化,以增加灵活性,扩大流通范围。(8)土地抵押贷款合同到期以前,债权人不能任意要求债务人偿还其债务,相反,债务人必须保留在合同到期前随时偿还债务并收回抵押土地的权利。由以上可知,土地金融的主要内容是:为土地投入融通资金,以达到尽快开发、改良土地、提高土地利用效率的目的,同时,将固定在土地上的资金重新流动起来,进入流通领域,以扩充社会资金的来源。

房产金融和土地金融并不是相互独立,而是有着必然的联系的,房产金融和土地金融以及两者之间的相互关联构成房地产金融。房地产金融就是指通过各种使用方式、方法及工具,有效地组织和调节房地产各领域的货币资金的金融活动。房地产部门由生产、分配、交换、消费各项活动引起的货币流通和各种形式的资金融通活动都属于房地产金融范畴。因此,房地产金融作为一个完整的经济概念,其含义是非常广泛和深刻的,它不仅局限于对房地产经营资金不足的供给,银行和其他信用机构对房地产业的贷款,现代的房地产金融活动,除了银行的金融活动外,还包括其它经济部门相互之间、以及经济部门与个人之间发生的货币资金融通活动。适应房地产业的需要,按照经济规律,用经济方法去调节货币流通组织资金融通,它是房地产金融的两项基本业务活动,也是房地产金融的基本内容。房地产信贷资金的筹集和分配是房地产金融活动的核心。对社会再生产、流通过程中因货币资金分布不均衡而存在的一部分资金处于暂时闲置状态,而另一部分需临时补充资金的矛盾进行有效的调剂,这是房产金融的基本职能,也是挖掘资金潜力,充分发挥资金效果,促进房地产经济发展的重要手段。

第二节 房地产金融的基本经营方式

金融业参与房地产的开发,主要经营方式有五种:直接融资方式,间接融资方式,信托经营方式,房地产保险业务及房地产金融综合经营方式。

一、直接融资方式

直接融资是由金融企业直接投资于房地产开发、经营,大致有以下几种做法:

1. 独资经营

即全部的资本金或称全部的投资额由一家金融企业承担,经营所获得的利润,全部归其所有,并按照国家税法规定的税率,向当地的税务部门缴纳税金。如果经营不善造成亏损,其亏损额也全由它负责弥补。金融业的经营部门即成为一个独立的法人。向当地房地产业务主管部门申请,经审查合格后,发给合格许可证。然后,凭建设部门发给的许可证,再向当地的工商行政管理部门申请颁发营业许可证,得到营业许可证后,才能依法正式开业。

这种独资经营的方式,一般都采取建立独立核算、自主经营、盈亏自理的房地产开发经营公司的办法,但投资的金融企业也往往受到房地产开发经营公司的业务经营、财务分配和人员安排上的干预。

2. 合资经营

即资金由两家或两家以上的金融企业或一家金融企业与其他单位共同出资,组合成房