

曹建元 主编

公共经济与管理 · 投资学系列

房地产金融

Real Estate Finance



复旦大学出版社

■ 曹建元 主编

公共经济与管理·投资学系列

房地产金融

Real Estate Finance



 复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/曹建元主编. —上海:复旦大学出版社,2016.8
(公共经济与管理·投资学系列)
ISBN 978-7-309-12468-2

I. 房… II. 曹… III. 房地产金融-研究 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第179146号

房地产金融

曹建元 主编

责任编辑/戚雅斯 方毅超

复旦大学出版社有限公司出版发行

上海市国权路579号 邮编:200433

网址:fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853

外埠邮购:86-21-65109143

上海华业装潢印刷厂有限公司

开本 787×1092 1/16 印张 19.5 字数 417 千

2016年8月第1版第1次印刷

ISBN 978-7-309-12468-2/T·2292

定价:39.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。

版权所有 侵权必究

公共经济与管理系列丛书编委会

主 任 刘小兵

副主任 方 芳 何精华

编 委 (按姓氏笔画排序)

方 芳 王 峰 刘小兵 朱为群

李 华 任晓辉 陈 杰 何精华

岳 崑 赵永冰 陶 勇



序

上海财经大学公共经济与管理学院是一个既富有历史积淀,又充满新生活力的多科性学院。其前身财政系始建于1952年,是新中国成立后高校中第一批以财政学为专业方向的教学科研单位。经过60多年的变迁和发展,财政学科不断发展壮大,已成为教育部和财政部重点学科,为公共经济学的学科发展和人才培养做出了重要贡献。2001年,在财政系基础上,整合投资系,新建公共管理系,组建了公共经济与管理学院,从而形成了以公共财政、公共管理和公共投资三个方向为基本结构,以公共事务为纽带,以培养具有国际化视野的公共管理人才为使命,以公共经济与公共管理学研究为核心的跨学科教学和研究机构。

公共经济与管理学院具有海纳百川的悠久文化渊源。半个多世纪以来,创立和推动学科发展的知名教授中既有毕业于美国、日本和法国等著名国际高等学府、具有极高学术声望的海外归国学者,如杨阴溥、冯定璋、曹立赢、席克正、周伯康、尹文敬教授等;也有长期致力于中国财政经济、投资经济研究、具有重要社会影响的著名教授,如苏挺、李儒训、葛维熹、俞文青教授等。他们曾引领了我国财政学科的发展,奠定了学科人才的培养基础,也为上海财经大学在公共经济领域开拓了一片沃土,培育了一批财政、投资和税收学科的学术带头人。

经济体制改革掀开了中国历史新的一页,也给学院的发展注入了勃勃生机。目前学院已经发展成为由财政、投资、税收、公共管理、社会保障与社会政策五个系组成的本科、硕士和博士学位的人才培养体系,拥有10个本科专业、15个硕士专业和7个博士专业授予点,同时建立了以9个研究所中心/所为基础的科研团队。2012年年末,中国公共财政研究院诞生;2013年,作为上海市教委建立的十个智库之一的公共政策与治理研究院成立,从而构成了以学院为主体,以两个研究院为两翼的“一体两翼”教学科研组织结构,成

为了以公共经济和公共管理理论为基础,以提供政府公共政策咨询为己任的开放型、跨学科协同创新研究平台,开启了学院融教学管理、学术研究、政策咨询为一体,协同发展的新征程。

传承历史,继往开来,学科建设是学院整体建设的重要组成部分,是学院的龙头工作。而课程建设既是学科建设的中心环节,又是承载专业教学重任的关键桥梁。抓好课程建设不仅是深化教学改革的一项重要措施,也是学科自身建设的根本大计。为了深化学院课程体系改革,推动将优质科研资源转化为教学资源,落实教授为本科生上课制度,帮助学生提高自主学习能力,提升学校人才培养质量和水平,学院在课程建设上,明确了名师领衔、团队攻关,“以系列教材建设为品牌,以精品教材建设为目标,以实验性和务实性教材建设为特色”的教改思路。

由复旦大学出版社出版的“公共经济与管理系列丛书”旨在推出上海财经大学公共经济与公共管理课程建设的成果。这套丛书既是学院全体教师劳作的园地,又是学院教学展示的窗口。

在公共经济与管理系列丛书出版之际,谨致以最美好的祝愿。

刘小兵

2016年6月10日



前言

房地产业持续健康发展对发展经济、改善人民群众住房条件、推进新型城镇化、提高城镇化率有着重大的作用。房产建设和消费尤其是住房的建设和消费已经成为新的经济增长点,房地产持有和加快培育和发展住房租赁市场成为房地产行业发展的方面,租购并举的住房制度的实施成为住房政策的重要方面,而这些都离不开大量的资金投入和相关的风险保障,房地产业与金融业的关系因而越来越密切。以研究金融机构对房地产开发、流通和消费领域提供信用服务和理财等其他金融服务为主要内容的房地产金融学科应运而生,并得到不断发展。房地产金融学是经济学科的一个分支,是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和经济法学等学科之间的边缘学科。它是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上发展起来的,是系统论述房地产金融活动的理论和方法的学科。

本书在编著时,力求理论联系实际,对房地产金融的理论和实践进行阐述,对当前房地产金融领域已有的经验和做法作出总结和关注,并对房地产金融的发展进行了一定的探索,希望能使读者对房地产金融有较为全面、系统的认识。

本书共分十三章,内容大致分为六个部分:第一部分(第一章)论述房地产业与金融业的关系、房地产金融学的研究对象与内容;第二部分(第二章)论述房地产金融组织体系和房地产融资主体;第三部分(第三章至第六章)阐述房地产银行信用的受授,尤其是房地产抵押贷款的发放和运行管理,阐述政策性住房金融制度与业务,介绍房地产融资信用调查和项目融资分析;第四部分(第七章至第十一章)阐述房地产金融机构的其他金融服务,内容涉及房地产信托、房地产典当、房地产保险、房地产结算融资和房地产证券化等内容;第五部分(第十二章)介绍了国外及中国香港地区房地产金融的经验;第六部分(第十三章)介绍了房地产金融创新。

本书是作者结合教学实践和在房地产金融领域的从业(执业)经历,在力求达到理论

性、实务性和一定前瞻性相结合的目标的基础上编著而成的。全书各章之后附有复习思考题,并且对于以往读者学习中比较关注的住房贷款按月等额本息还款方式,以附录方式介绍了有关公式的推导,便于读者思考和理解。另外,本书在部分章后附有案例分析,帮助读者了解相关内容。教材编写中,雷静云参与了教材第四章、第六章部分内容的编写,王露祎、杨正婷参与了第十一章部分内容的编写,欧洋、孙楦参与了案例分析的部分内容编写。本书可以作为高等院校有关专业房地产金融课程的教材和参考用书,也可以作为房地产金融机构工作人员、房地产开发经营企业筹资人员业务学习用书。

本书在编著过程中,参阅了不少有关文献资料,利用了不少官方网址相关信息,这些都对本书的编著有很大的帮助。本书在出版过程中得到了复旦大学出版社的帮助,在此一并表示感谢。

由于编著者的水平有限,书中定有不妥之处,恳请读者批评指正。

曹建元

2016年6月



目 录

前 言	1
第一章 总论	1
第一节 房地产业及其资金运作	1
第二节 房地产金融的概念	5
第三节 房地产业与金融业的关系	14
第四节 房地产金融学的研究对象和内容	16
本章小结	17
第二章 房地产金融机构和房地产融资主体	19
第一节 房地产金融机构的组织体系	19
第二节 房地产金融机构的任务	27
第三节 房地产金融机构的管理	29
第四节 房地产融资主体	35
本章小结	36
复习思考题	37
案例分析	37
第三章 房地产银行信用及其管理	39
第一节 房地产信用概述	39
第二节 房地产银行信用的受授业务	41
第三节 住房储蓄积数贷款	50

第四节 房地产银行信用管理	53
本章小结	55
复习思考题	56
第四章 房地产抵押贷款	57
第一节 房地产抵押贷款的原理与种类	57
第二节 房地产抵押贷款的运作	63
第三节 房地产抵押贷款管理	76
第四节 银行对抵押房地产的估价的审核	79
本章小结	92
复习思考题	93
第五章 政策性住房金融	94
第一节 住房公积金制度	94
第二节 住房公积金贷款	99
第三节 政策性住房置业担保	104
本章小结	107
复习思考题	107
案例分析	108
第六章 房地产融资征信调查和项目融资分析	110
第一节 房地产融资征信调查概述	110
第二节 房地产融资征信调查的主要指标	118
第三节 房地产开发项目的融资分析	125
本章小结	134
复习思考题	135
第七章 房地产信托	136
第一节 房地产信托概述	136
第二节 房地产资金信托和其他受托业务	141
第三节 房地产代理、征信、咨询和担保	144
本章小结	146
复习思考题	147
第八章 房地产典当和其他非金融机构房地产融资	148
第一节 典当概述	148
第二节 房地产典当和房地产典权	151
第三节 房地产典当与房地产抵押贷款、房地产租赁的关系	154

第四节 其他非金融机构的房地产融资	155
本章小结	158
复习思考题	159
案例分析	159
第九章 房地产保险	161
第一节 房地产保险概述	161
第二节 房地产保险的运行要素	164
第三节 房地产保险的运行原理	175
第四节 房地产保险的主要险种	182
本章小结	204
复习思考题	205
案例分析	206
第十章 结算与房地产结算融资	209
第一节 结算概述	209
第二节 银行票据结算	214
第三节 银行其他结算	218
第四节 房地产结算融资	222
本章小结	223
复习思考题	224
第十一章 房地产证券化	226
第一节 房地产证券化与证券市场概述	226
第二节 房地产融资证券化	231
第三节 住房抵押贷款证券化	236
第四节 房地产实物产权证券化	246
本章小结	248
复习思考题	250
案例分析	250
第十二章 国外及中国香港地区的房地产金融	253
第一节 国外房地产金融概述	253
第二节 美国的房地产金融	259
第三节 新加坡的房地产金融	274
第四节 中国香港地区的房地产金融	277
本章小结	283
复习思考题	284

案例分析	285
第十三章 房地产金融创新	288
第一节 房地产金融创新的基本理论	288
第二节 房地产金融创新的基本内容	291
第三节 房地产金融创新的经济效应	295
本章小结	297
复习思考题	298
案例分析	298
参考文献和网址	300



本章在简要介绍房地产业及其资金运作的基础上,对房地产金融的概念进行了定义,概要介绍了我国房地产金融的主要发展历程,分析了房地产业与金融业的关系,并阐述了房地产金融学的研究对象和内容。

第一节 房地产业及其资金运作

□ 一、房地产和房地产业

(一) 房地产的概念

房地产是房产与地产两种财产的合称,是以房与地的这种物的存在为前提的一种财产形态,是土地和附着于土地之上的房屋等建筑物以及构筑物所构成的物质形态在经济上的体现,是房屋与土地的经济形态,它涉及权属关系。房产和地产都是与一定所有制关系下的房屋和土地相关联的,产权的形成、转让、抵押和租赁等是房地产经济活动的主要内容。房地产的各种经济活动的实质就是其权属(产权)的运行过程。因此,房地产不仅是指土地及土地附着物,而且还包括由此而衍生的各种权属关系。

(二) 房地产的特征

房地产作为一种财产,与其他形态的财产相比,具有如下的物质和经济性质方面的特征,显示出房地产财产的自然属性和社会属性。

1. 房地产物质性质方面的特征

(1) 固定性

属于不动产的房地产,从建设到使用始终固定在某个确定的场所,不能移动。除非自

然毁损和人为拆除,它是一直建立在一定的地理位置上的。

(2) 多样性

房地产受地质、地形、水文、气候等自然条件的限制和影响,同时还受文化、风俗、民族习惯等社会因素的影响,这些影响都会导致人们对房地产的需求不同,也决定了房地产在不同地区、不同条件下存在着异质性,从而导致房地产生产的单件性和房地产本身的多样性。

(3) 耐久性

房地产的使用价值具有耐久性,如果不是人为原因或自然灾害,使用年限可长达数十年甚至更长,在整个使用年限里都能基本保持原有的使用价值,从而也使房地产服务具有长期性。

(4) 体积大

房地产的外在形态一般都比较,要占相当大的空间。随着现代社会城市化发展和人们生产与生活水平的提高,房地产的建筑标准在提高,房地产规模也在扩大,从而导致房地产的生产跨年甚至跨若干年,客观上也决定了某些房地产生产的长期性。

2. 房地产经济性质方面的特征

(1) 房地产所处的地理位置对其价格有着重大影响

由于房地产所处场所的固定性,使得购买者或者承租人对房地产的选择,深受该房地产周围的交通、就业、购物和文化教育设施等条件的影响。这些条件的优越与否直接影响房地产的价格,土地的价格又受土地的地段价差影响,处在有利区位的房地产价格就高;反之则低。

(2) 房地产的单件性使得房地产估价显得日趋重要

由于房地产本身的多样性,为了实施房地产的交易,需要有专门的机构和人员从事房地产估价工作,以便能够公平有效地实现房地产的交易。用房地产担保、投资等也需要对其进行估价,以保护担保和投资当事人的正当权益。

(3) 房地产产权具有可分割性,投资者可以以出售或出租等方式寻求投资回报

所有权是法定权利的集合体,它包括占有权、使用权、收益权和处分权。在必要的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者,甚至随着社会经济的发展和需要,以上权利可以分割并重新组合,产生新的权属状态,如租赁权、信托权、抵押权、可保权益等;在房地产交易中,房地产所有者既可以以出售房产的方式转移房屋产权和土地使用权,也可以在保留房屋产权的情况下转移一定期限的房屋使用权,如房屋出租,甚至可以以分时度假方式向多个受让人转让分时度假房等。房地产产权的可分割性也为房地产金融的多样化运行(如房地产抵押、房地产典当、房地产信托、房地产保险等)提供了可能和法律上的保障。

(4) 房地产生产投资大

房地产在生产过程中,从土地取得、规划设计到委托施工,要投入大量的人力和物力,单位产品的价格较高,房地产的购买者也需要投入大量的资金,这也为金融机构介入房地产领域提供了机会。金融机构可为房地产开发和消费提供融资服务。

（三）房地产业的概念

房地产业是一个为实现房地产权属而进行相应经济活动的产业部门,是从事房地产开发、经营、管理和服务等项房地产经济活动的各个经济单位的总体。这个产业的经济活动涉及金融、保险、建筑和法律等领域。

在我国的国民经济三次产业的划分中,房地产业与金融业作为两个门类共同列入第三产业,房地产业同时作为单一大类进行归类,在金融业这一门类中,包括货币金融服务、资本市场服务、保险业和其他金融业四个大类。房地产业与金融业都是为生产经营和生活服务的部门。

房地产业涉及房地产开发经营、物业管理(服务)、房地产中介服务、自有房地产经营活动和其他房地产活动。主要构成单位是各种形式的房地产开发、经营、管理和咨询机构,包括房地产开发公司、房地产投资咨询公司、房地产物业管理公司、房地产交易市场组织和房地产估价事务所等。此外,房地产业的构成单位还包括从事对住宅发展管理、土地储备管理、土地招标、拍卖、挂牌管理和其他房屋管理的房地产管理机构。这些单位(机构)的有效运作,使得房地产业具有房地产投资开发的组织职能、房地产产品流通的媒介职能以及房地产使用的日常管理职能。

□ 二、房地产业资金及其运作

（一）房地产业经济活动的资金分类

房地产业资金是指房地产业在房地产开发、经营和管理活动中的各项财产物资的货币表现。房地产业经济活动的资金分类,视房地产业经济活动各类主体的不同而有差异,但就综合性的房地产开发经营企业从事房地产的形式与流通过程来看,房地产业经济活动的资金可以从来源、实物形态和价值转移方式等方面进行划分。

1. 按资金来源渠道划分

按资金来源渠道划分,从事房地产投资开发经营的房地产开发经营企业其资金来源主要包括所有者权益和负债两大部分。

（1）房地产开发经营企业的所有者权益

房地产开发经营企业的所有者权益构成了房地产开发经营企业自有资金的来源。它包括由所有者投入的资本,可涉及国家投入的资本、法人投入的资本、个人投入的资本和外商投入的资本;直接计入所有者权益的利得和损失和留存收益等。

（2）房地产开发经营企业的负债

房地产开发经营企业的负债包括向各金融机构的借款、债券筹资、预收购房定金、预收代建款和其他负债。

2. 按资金的实物形态和价值转移方式划分

按资金的实物形态和价值转移方式的不同,房地产开发经营企业的资金可以分为固定资金和流动资金两大类。

（1）房地产开发经营企业的固定资金

房地产开发经营企业的固定资金主要是指用于以房屋、建筑物、机械设备、运输工具、

办公设备等固定资产实物形态存在的劳动资料方面的资金。在开发经营过程中,固定资产可长期使用,而其价值分次地、逐步地以折旧形式转移到所开发经营的产品中去,并随着产品的销售(房屋出售、土地使用权转让)和出租(房屋出租)而得到补偿,其停留在固定资产实物形态上的价值逐渐减少,转化为货币形态的价值逐渐增加,直到固定资产实物报废,其价值形态和实物形态完全分离,并转化为货币形态。

(2) 房地产开发经营企业的流动资金

房地产开发经营企业的流动资金主要是指用于原材料等劳动对象方面的资金。流动资金所代表的物质资料一经投入,就要全部被消耗或改变其原有的实物形态;流动资金还用于人工和其他费用,从而流动资金的价值就要一次、全部地转移到新生产的产品中,通过房屋销售、土地使用权转让和房屋出租得到补偿。

(二) 房地产业资金的循环运行

房地产业经济活动中的资金随着生产经营活动的进行不断地循环运动。房地产的生产和再生产,顺次经过供应、生产和销售阶段,资金也相应从货币资金形态经过储备资金形态、生产资金形态(在建工程包括在建场地、在建房屋、在建配套设施等)、成品资金形态(产成品包括完工土地、房屋、配套设施等开发产品),以及结算资金等各种不同的形态,然后又回复到货币资金形态进行循环周转。在准备阶段,房地产开发经营企业用货币购入物质资料以及土地使用权,这时货币资金就转化为储备资金。在生产阶段,房地产开发经营企业在建筑地块上投入物质资料,用货币资金支付人工费和生产费用,使储备资金和一部分货币资金转换为生产资金,产品完工后,生产资金又转化为成品资金。在销售阶段,房地产开发经营企业将产品出售,进行结算,收回价款,成品资金又通过结算资金转化为货币资金。

房地产开发经营企业的资金动作,不仅要通过供应阶段、生产阶段和销售阶段,而且要在各个阶段循环反复(除了一次性的房地产项目公司外)。资金在同一时期中经历各个阶段,各种形态的资金在空间上并存,在时间上继起,从而使房地产业经济活动不断运行,资金在循环周转中不断增值,房地产的生产和再生产不断地进行。

(三) 房地产业资金运作的特点

由于房地产存在着物质性质方面和经济性质方面的特征,房地产业资金动作也就有着与一般商品生产和流通行业不同的特点。这些特点归纳起来主要有以下四个。

1. 资金投入量大

相对于一般商品来说,房地产单体价值较大,在房地产的生产和再生产过程中,房地产的生产、流通和消费的每一环节都要花费大量资金,否则难以实现房地产的价值和使用价值。

2. 整体资金周转慢

房地产从开发到可交付使用,其生产工期短则一年,长则数年,才进入流通和消费领域。由于房地产的投资回收可以采用出售、出租方式来实现,其中出租和采用分期收款出售的,投资回收期可以长达几十年。资金完成一次周转的时间较长。

3. 资金运作受地域影响大

房地产属于不动产,其生产、流通和消费都要在同一地域才能完成,加上房地产的购买者或投资者往往受国籍、城市户口、生活习惯等的限制,使得房地产的流通和消费有一定的地域性,从而导致房地产资金运作也会受地域的影响。

4. 房地产资金的增值性

由于房地产地理位置的排他性和每个确定场所的稀缺性,随着经济的不断发展和人们生活水平的不断提高,房地产的需求也在不断增大,造成一定时间和特定地点上的供需矛盾加剧,从而使得房地产的价格上扬,房地产资金的增值性越发明显。

第二节 房地产金融的概念

□ 一、金融概述

金融指货币资金的融通,包括与货币流通和信用有关的一切经济活动。在商品生产和商品交换的发展过程中产生了货币,金融是商品货币关系发展的产物。在社会经济生活中,货币的发行、流通和回笼,存款的吸收和提取,贷款的发放和回收,货币结算、贴现,金银、外汇和有价值证券的买卖,金融信托和租赁等活动,都称为金融活动。专门经营货币资金业务的机构称作金融机构,包括银行、保险公司、信托公司、证券公司、基金管理公司、财务公司、信用合作社、贷款公司等。金融活动的发展和金融机构的广泛建立,推动着社会经济的发展。

金融活动按是否有金融机构作为货币资金融通的中介,可分为直接金融活动和间接金融活动。在直接金融活动方式中,货币资金的实际融出方和实际融入方直接进行资金融通,其主要方式有有价值证券的直接买卖、货币资金所有方向借款方直接贷放、预收预付和赊购赊销商品等,直接金融活动受融资双方的资金数量、资信程度等因素的影响较大。在间接金融活动方式中,货币资金的实际融出方和实际融入方之间加入金融机构作为中介参加融资,在一定程度上克服直接金融活动的局限性。金融机构以其广泛的信息与结算网络、众多的服务网点、良好的资信状况和吸存和(或)其他筹资能力,为资金融通提供较为雄厚的来源基础,这有利于货币资金的融通。在实务上,为了规范直接金融活动,一些直接金融活动也要有金融机构的一定参与,而间接金融活动在资本市场不是很发达的地方,往往成为货币资金融通的主要形式。

□ 二、房地产金融的概念和内容

房地产金融是指在房地产开发、流通和消费过程中,通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。

房地产金融的基本任务是运用多种金融方式和金融工具筹集和融通资金、保障资金安全,支持房地产开发、流通和消费,促进房地产再生产过程中资金的良性循环,保障房地