第一章

房地产金融概论

党的十一届三中全会以后，随着经济体制改革的深化，土地的有偿使用和住房制度的改革，中国房地产业迅速发展。房地产业的发展，需要得到金融业的有力支持。房地产业涉及到房地产商品的生产、分配、交换、消费全过程。在这个过程中，资金运动贯穿始终，需要银行为其提供资金的筹集、融通、结算等多种金融服务。金融业对房地产业的支持犹如水托船行，血维人命。随着介入房地产业的银行资金日益增多，二者关系逐渐密切，相互交融，即形成了房地产金融。

纵观世界各国房地产业的活跃与发展，都离不开金融业的巨大推动，而房地产市场则是金融业借贷资金的最大出路，它们彼此促进，兴衰与共。一些发达国家具有独立的房地产金融机构和完善的房地产信贷政策，专门办理与房地产业务有关的储蓄信贷、证券交易、股票发行和信托典当等项目。这些国家金融住房体系被称为住房发展的“火车头”，据资料表明，西方国家住房信贷业务占全国总信贷业务的比重为40%左右，其中美国为43%，德国为36%。发达的经济推动着房地产金融市场的繁荣，特别是住房金融市场的兴旺，使得住房市场和金融业紧紧联系在一起。

随着中国住房制度改革的深化，住房由低租金福利制逐步向实行住宅商品化过渡，实现等价交换原则，这就要求发展住房金融市场。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

第一节　房地产资金运行和房地产金融

房地产是财富的积累，也是财富的象征。在现代社会经济条件下，房地产业与金融业存在一种相互依存、相互支持、相互促进和共同发展的内在联系，这种联系是由房地产资金运行的特性和房地产金融的功能所决定的。

一、房地产资金运行的特点

第一，房地产资金具有垫付量大和周转期长的特性。房地产价值大,投资需求大,建设周期长,资金周转慢。无论是从国家、地区和城市的总体上说，还是从一幢房屋的单体上说，都需要付出巨额资金。任何一个房地产企业不可能完全依靠自有资金和内部资金，解决房地产开发经营所需资金问题，必须依靠金融市场筹集房地产业所需资金。与此同时，房地产业所生产的建筑产品，由于价值量大，使用期长，购买者或消费者很难完全依靠自己的积累购买所需要的产品，而必须依靠金融市场融通和筹集资金，满足其购买房地产品的需要。由此可以看出，房地产业的发展产生了对金融的需要,它离不开金融 金融对房地产的介入和结合,是实现由生产、流通、消费等环节所组成的房地产再生产过程的条件。房地产金融从根本上解决了房地产再生产过程中的价值循环和周转问题。

第二，房地产资金运动空间固定性和具有增值性。房地产使用时间长,不易变动,易于保存,是很好的抵押物和投资对象。金融机构从贷款安全考虑，愿意发放以房地产作为抵押的贷款。因为有房地产作抵押，金融机构就可以在借款人无力偿还贷款时，将抵押的房地产变卖掉，以偿还所欠贷款本息。这是一方面。另一方面，贷款不断贬值是商品货币经济中难以避免的经济现象，它给经营货币的金融机构带来棘手的问题：即随着货币不断贬值，拥有的资产

价值将不断减少。鉴于房地产具有较强的自然增值性，价格不断上涨,土地不仅能保值,而且能不断增值。因此,金融资本投资于房地产业，一般能获得高于社会平均利润率的较高利润。尤其是在国家或城市的经济起飞或高速发展时期，投资房地产的资本利润率一般高于其他投资领域。这样，金融机构乐于直接投资开发经营房地产，或者购买房地产，把资产由货币形态转化为物质形态，借以使自己的货币资产得到保值和增值。

第三，房地产资金运行具有一定的区域性。房地产区位的固定性带来许多经济技术特点，表现在资金运动的空间跨度较小，多局限于房地产所在区域的特点。房地产的供给和需求，就其一个具体项目来说，它只能囿于一个区位，尽管购买者或投资者也有可能来自其他城市，甚至国外。就其一个房地产市场来说，也带有很强的区域性，市场的供需范围比较窄小。因此，资金运动往往局限于一个城市或区域以内，流动性较差。

二、房地产金融的主要功能

金融一般是指资金融通，也就是货币和货币流通、信用以及与之相关的经济活动。金融是适应商品货币关系的发展而产生和发展的，对不同时期的经济发展都具有积极促进的功能作用。在现代经济中，金融是合理分配资金和有效利用资金的杠杆。在货币金融市场，资金总是流向最有利的场所，总是流向最需要它们的地方，它既是经济增长的基础，又是经济运行中的润滑剂。没有金融，在现代社会，庞大的经济机体就无法正常运转。

金融机构，对房地产投资的作用，在于它能满足房地产投资开发与经营租赁等活动对于资金的特殊需求，能较好地解决房地产资金运用和资金积聚、资金来源之间的矛盾。

第一，房地产开发建设资金投入量大与房地产企业自身资金有限的矛盾。通过金融市场的集资和融资，将分散的资金集中起

来，用于房地产开发和建设，保证了房地产企业对资金的需求。

第二，房地产投资回收期长，垫付资金多，与再生产连续性的矛盾。通过金融市场对房地产的投资，使资金的投放周期、频率和数量与房地产的生产周期、速度和规模相匹配，既保证房地产开发对资金的需要，又能加速资金的周转，提高资金的使用效率、节约资金支出。

第三，资金投入的集中性与资金来源的分散性之间的矛盾。通过金融市场使分散的、零星的资金集中起来，投入到房地产开发和经营中去。

金融业对房地产业的资金支持也使其自身获得了长足的发展。它不仅使金融资产得到迅速扩大，金融业务大大拓宽，而且获得了丰厚的、较为稳定的营业利润，并且可以不承担太大的金融风险。

三、房地产金融含义

巨额的房地产投资，有赖于金融业的参与和支持，而房地产的超额利润又极大地吸引着金融界的渗透。房地产金融，是金融业与房地产业的融合体系,它是在房地产开发、经营、管理、服务等过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的集资、筹资和融通资金等一系列经济活动。它属于产业金融的一个分支。

房地产金融部门对房地产业的融资包括：直接投资开发、经营房地产业；吸收专项存款、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、担保、典当、货币结算等业务。从某种意义上讲，房地产金融还可以分为房产金融和土地金融两大部分。

土地金融是以土地作为信用保证而获得的资金融通，它可以分为农地金融与市地金融两大范畴。农地金融主要供给农、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、城市

改造、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。本书主要研究的是后一种信用。

房产金融是与房产有关的各种货币资金的筹集、融通的信用活动的总称。住房金融是房产金融的重要分支，是银行在住房生产、经营、分配、消费活动中进行的信用活动。当前，在住房金融中，由于住房制度改革派生出来的住房金融活动，称作房改金融。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，它将改变我国住房生产和消费的现有资金循环格局，促进和带动住房金融的发展。

房改金融政策性很强，它与一般住房金融的区别在于资金来源不同。房改金融的资金来源主要包括①城市住房基金；②预算内行政事业单位住房基金；③预算内行政事业单位出售公房回收的资金及住房租赁保证金(定金)；④职工住房公积金；⑤发行地方住房建设债券筹集的资金；⑥国际金融机构为地方政府提供的住房贷款资金；⑦政策性住房信贷业务经营收益中转为城市住房基金的部分。而一般住房金融属商业性房地产金融，在资金运用上只能使用一般存款。

第二节　房地产金融的产生与发展现状

近几年来，中国房地产业的崛起孕育着新的融资机制；而住房制度改革的进展，住房金融异军突起，进一步促进了房地产金融业的形成和发展。

一、旧中国的房地产金融业务

在旧中国，上海、天津、武汉、广州等大中城市，一些银行已经开始经营信贷、信托、保险等房地产金融业务，有的直接经营房地产。由此可见，中国的房地产金融有着很长一段时间的发展历史。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

然而，那时的房地产金融并没有成为独立的金融部门，其规模不大，房地产金融业务通常附属于工商信贷，并具有半封建半殖民地社会的高利贷色彩。同时，也没有形成房地产金融的体系。

二、新中国成立后至 1979 年前的房地产金融业务

新中国成立后，银行仍然办理对企业和其他单位的房地产方面的信贷业务。在 1956 年对资本主义工商业的社会主义改造以前，存在社会主义全民所有制为主体的合作经济、私营工商业和个体经济并存的多种经济成份；国家也允许私人房地产商在一定限度内活动，在住宅领域内国家实行大力发展公有住房又鼓励私人建房的方针，房地产信贷业务在银行经营中仍占一定的地位。

1956 年初，为了解决工矿企业职工的住房困难，政府采取了自建公助，鼓励职工个人建造住宅的办法，由建设银行给予一定的住宅贷款。这项贷款当时在辽宁、四川、内蒙古、河北、北京、山东等 18 个省、市、自治区试办了一年，贷款总额度约为 400 万元。虽然开办的范围窄、时间短、额度小，但仍不失为新中国银行信贷工作进入房地产领域的一个有益的尝试。这是我国住房金融的雏型。

此后很长一个时期，大部分房地产投资纳入了计划控制的基本建设投资体制，银行与房地产业有关的金融业务，只限于国家用于房屋建设的资金监管拨付和少量房屋消费资金（房租）的收缴结算，这些业务由建设银行办理。建设银行虽然保持了银行的头衔，但经办的是财政拨款。建行只管拨付，资金无须偿还，更无须增值，是一种典型的无偿投资。从资金运行轨迹分析，基建投资拨款是与信贷资金背道而驰的。在这个时期中国房地产金融的萌芽受到抑制，标志着中国产品经济体制占居优势，房地产金融被逐渐排挤出中国的经济生活。

三、1979年后的房地产金融业务

1979 年以后，中国进行了全面的经济体制改革，银行为适应房地产业的发展，逐步恢复和兴办了房地产经济活动中的各项金融业务，逐步建立了与中国现阶段房地产业发展相适应的房地产金融业务、信贷政策和管理机制，并推动了中国房地产业和房地产市场的发展。

这个时期,以房地产信贷业务为主体,中国银行的房地产金融业务大体经历了三个发展阶段：

1978年至 1984年下半年为萌芽时期　1978年党的十一届三中全会以后，住宅商品化的工作在中国逐步开展起来，很多城市对住房建设实行了集中联建，也就是统建。不久，有些城市在统建的基础上，进一步综合开发建设，个别城市还以公有住宅补贴出售和私建公助为主要内容，进行了住房制度改革的试点工作。为了适应住房建设体制上的变化和支持住房体制改革，部分地区的银行陆续开办了商品住宅信贷业务。这一时期主要是建设银行对一些统建部门和综合开发企业发放供生产周转用的流动资金贷款。到1984年底，累计发放商品房贷款 17.63亿元。这个时期的商品房贷款与 1956年建行开办的住宅贷款有较大区别， 1956年的贷款基金是国家财政拨付的，而这个时期的贷款基金是银行从流动资金贷款指标中划出来的，是真正的银行信贷基金。

1984 年下半年至 1991年上半年为初创时期　1984 年国务院下发了 123 号《关于基本建设体制改革座谈会纪要》,纪要中明确提出，今后城市都要走综合开发的道路，各地都要组建城市综合开发公司，开发公司所需的周转资金向建设银行申请贷款。中国房地产金融自此开始正式起步。为了配合这一改革，建设银行自 1985年起单独设立了“土地开发及商品房贷款”科目，并颁发了贷款办法。1986年 8月建设银行在建筑经济部内设立了房地产开发贷款

处，这是中国第一家在金融机构内设立的专门管理房地产信贷的部门。为了进一步推进住房制度改革，1988 年国务院下达了关于继续推进住房制度改革的文件，文件中提出，除烟台、蚌埠两市成立住房储蓄银行外，其他地区的房改金融业务委托专业银行办理，专业银行应设立房地产信贷部，实行自主经营、自负盈亏、自求平衡、单独核算、单独缴税的管理体制。在这种形势下，银行的房地产金融业有了一个比较大的发展。

1. 信贷业务步入正规。贷款业务已经在全国全面开办，信贷规模不断扩大。到 1988 年底，银行对房地产业的贷款累计达 211.75 亿元，贷款余额 88.6 亿元；贷款种类由单一的生产流动资金贷款，发展到同时开办消费性的个人购建房贷款。贷款规模正式列入国家信贷计划。

2. 开展了投资经营业务。银行在筹集融通资金，支持房地产业开发经营活动的同时，还直接介入了房地产开发和市场经营活动。一些城市的银行运用自有资金，采取独资或联营的形式参与房地产开发建设，部门地区银行还配合开办住宅储蓄业务，开展了代售房屋、提供房源、咨询服务等市场交易活动。

3. 金融系统普遍开办了房地产金融业务。各家专业银行和非银行金融机构，都先后程度不同地涉足房地产业和房地产市场，开办了房地产信贷或投资经营业务，在房地产金融领域里，形成了以建设银行为主体，多家银行并存的格局。

从 1989 年下半年起，在前两年经济发展过热的影响下，房地产业也一度超越自身条件和客观需求，盲目发展。1988 年下半年，紧缩信贷和清理整顿公司的措施出台，这种隐患逐渐暴露，资金短缺，生产下降，房地产市场疲软，产品积压。在这种情况下，银行的房地产金融业务也受到了一定影响，信贷业务出现回落趋势。这种状况一直持续到 1990 年下半年，随着银行信贷微调政策的实施，房地产金融业务逐步有所好转。

1992 年以后为发展时期　1992年党和政府作出关于建立社会主义市场体制的重大决策，房地产业和房地产市场有了较快发展。随之,房地产金融也有了长足的发展,信贷投入量大大增加,各家金融机构竞相参与，同业竞争日趋激烈。房地产金融逐步由计划经济管理模式向市场经济管理模式转变。据统计，截至 1992 年底，全国建设银行房改及房地产开发存贷款余额分别为 518 亿元和 369 亿元，分别为全行一般性存款和贷款总额的 16％和 11％。1994 年初，工商银行房地产信贷部门吸收各项存款余额高达 315 亿元,各项贷款 222 亿元。其贷款投向中以支持企事业单位和居民个人购、建房，支持房地产开发企业开发建设普通民用住宅的贷款为 107 亿元,大体占住房贷款的 50％。

第三节　发展房地产金融的意义和作用

中国现在正处于社会主义市场经济的建设阶段，主要的任务是充分发展各项产业，完善市场体系，建立市场机制。房地产业作为一项为社会生产和生活提供基本物质要素的重要基础产业，其发展对于繁荣城市经济，改善人民居住水平，带动系列相关行业的发展等方面，都有着重大的推动作用。而房地产业的发展却离不开金融业的支持，二者的结合促成了房地产金融业的产生和发展。

发展房地产金融对于当前的各项改革和建设有着重要的意义和作用。

1. 发展房地产金融，有利于增加房地产投资，推动房地产业的发展。

房地产业具有的最明显的特点决定了房地产生产、流通、消费的各个环节都需要大量金融资金的注入。金融业也可以充分发挥自己的职能支持房地产业的发展。一方面可以聚集社会的闲散资金，集零为整，如把居民用于买房的储蓄资金和企事业单位的购建

房基金集中起来，及时贷给建房部门使用；房屋建成后，再协助房产开发部门将房屋卖给居民，买房资金不足，房地产金融机构再给予贷款支持。另一方面，金融机构有融通资金的功能，可以利用社会资金运行过程中的时间差、地区差、行业差，灵活地调动资金，把暂时闲置的资金用于再生产过程中，以补充再生产过程中对资金的需求，保证房地产开发资金的投入产出的良性循环，使再生产不致中断。由此可见，房地产产业资本与金融资本的有效结合，能够为房地产业提供大量的投资，从而推动房地产业的发展。

2. 发展房地产金融，可以促进金融业的繁荣。

房地产业的各种特性决定了它是金融业天然的合作伙伴，是金融业较为理想的投资场所。一是房地产业以土地、房屋等不动产作为开发经营的对象，不动产的实体财富的特征和保值增值的特点使其成为最佳的抵押物之一。房地产金融机构的贷款一般都以房地产为抵押，并且贷款额度一般为房地产价值的 60—70％，因此，若到期后贷款本息不能收回，金融机构就有权处置被抵押的房地产，所获价值足以偿付应归还的贷款本息。这样，金融机构对贷款有更高的清偿能力，从而可以大大减少金融机构资本的风险程度。二是房地产的价值不仅不会随年代久远而降低，反而会随着人类文明的进步，工商服务业的发达而逐渐增加。从国内外房地产的发展过程来看，城市房地产的价格总是随着市场经济的发展而曲线上升，尤其是土地价格上涨更猛，这是因为土地的供给面积是有限的，一旦经济起飞，城市的各行各业都需用地盖房，农业人口又不断进入城市，促使房地产价格上涨，虽偶有回落，也是由经济的暂时萎缩造成的。随着经济的恢复和发展，房地产价格仍将上升，且上涨率高于金融业的信贷利率，因此金融业投资房地产的开发、经营，可以取得较高的投资利润，加上贷款所得利息，会有很高的回报率，所以闲置资金一般都乐于投向房地产业。房地产金融的发展，可以使金融部门在这部门资金的运作中，取得稳定和巨额的收

益,与房地产业互相依赖,共同发展。

3. 发展房地产金融，可以促进房地产市场及金融市场的培育 。

建设社会主义市场经济要求逐步建立一个完善的市场体系，包括消费品市场、生产资料市场以及金融、劳务、技术、信息、房地产等生产要素市场。金融市场可以说是整个市场体系的枢纽市场。中国的金融市场目前还发展不充分，一部分资金不在非市场化体系下运用，造成许多房地产投资的盲目性，土地资源不能充分的利用。发展金融市场，则可以用经济的手段去运作土地开发及住房建设，在社会主义市场经济体制的环境中，规范房地产业的行为目标及行为方式，使房地产业与房地产金融更加适应市场经济发展的基本要求。

4. 发展房地产金融，可以支持和促进住房制度改革的深化。

在中国传统的经济体制下，长期以来城镇实行低租金、高补贴、福利型的住房制度和土地无期无偿使用制度，房地产的开发和住房的分配同金融业没有多大关系，导致了房地产业长期处于萎，缩性的再生产中，不能满足不断增长的社会需求，也不能实现住房资金的良性循环。尽管 1985 年以来，国家每年用于城镇居民建房和维修的资金高达 300 亿元，但全国城镇仍有无房和困难户 800 万户,有 5000 万平方米危房和 6 亿平方米简易房亟待改造，每年还有 200 万对新婚青年需要住房。这样突出的矛盾说明住房制度改革任务还很艰巨。改革的首要问题就是理顺住房资金来源渠道，实现投入产出的良性循环和住房商品化。为此，必须动员社会力量来广泛地筹集和融通资金。据国家发展计划“八五”期间,城镇居民人均居住面积达 7.5 平方米,本世纪末达 8 平方米,今后 10 年共需新建住房 16.5 亿平方米,按 1990 年不变价 300 元/m^2 计算，共需投资 4500 至 5000 亿元。中国又是低工资制,这样大规模的投资除了国家、集体和个人的共同努力外，必须依靠金融部门的支持

需要全本请访问 www.ertongbook.com

和协调。另外，在住房商品的销售中，金融部门还可以通过多种形式满足收入不高的大多数家庭对商品房的需求。所以，在推进房改、发展房地产业的过程中，房地产金融部门起着重要作用。

5. 发展房地产金融，可以调整不合理的消费结构。

目前中国的消费结构很不合理，长期以来的低租金福利制使住宅消费支出在中国居民消费支出中所占比重畸轻，城市居民消费导向不明。虽然全国储蓄存款余额高达 2000 多亿元,但人们对住房商品化、住房必须先购房的观念还没有真正接受，不愿投资于住房，有了钱更多的是用于购置各种高档消费品，出现消费超前和消费过热现象。发展房地产金融一方面可把存款投资于房地产业中，另一方面可以通过多种方式吸引消费资金，如通过有奖住房储蓄、发行房地产股票、债券等,把大量的消费资金引向住房领域,促进消费需求的合理化、正常化，这无论对消费结构的优化，还是对房地产业的发展，都是非常有利的。

第四节　　房地产金融的发展态势

随着改革开放，社会主义市场经济体制建立，房地产经济方兴未艾的发展，房地产金融也蓬勃地发展了起来。特别是随着住房制度改革的深入，房地产金融不仅涉及住房生产流通领域，而且日益深入广大城镇居民的住房消费领域，房地产金融的内容将逐渐得到充实和发展。研究房地产金融发展态势集中体现在以下几点：

一、建立房地产金融市场框架，促进房地产金融机构的有效竞争

房地产金融市场的主体，是从事房地产融资活动的各经济主体房地产金融机构。它们构成中国的房地产金融市场。目前，中国

从事房地产金融业务的主要机构是建设银行、工商银行、交通银行、住房储蓄银行和其他非银行金融机构。由于房地产金融发展初期，中央政府并未对承办金融机构作出硬性规定，因此形成了今天以建设银行为主，其他银行及非银行金融机构为辅，混合经办房地产金融的框架结构。随着社会主义房地产市场的发展以及房地产业的振兴，房地产金融将得到不断发展和完善。在发展过程中，房地产金融机构之间的有效竞争将起着不容忽视的作用。

建国以来，建设银行一直担负着筹集、结算和管理住房建设资金的任务，形成了独特的房地产金融工作专业技术优势和职能优势。

第一，长期以来它是国家指定的管理建筑业财务与信用活动的国家专业银行。具有审查工程预(结)算、控制工程造价、管理房地产开发企业和施工企业财务的专业特长。并在信贷投放上积极支持建筑业和房地产业的发展，帮助其加强财务管理，提高经济效益。由于与房地产的生产、经营企业有着传统的密切的联系，并具有管理财务的职能，形成了在我国房地产业与房地产市场中的独特地位。在与我国房地产开发企业长期协作的过程中，也形成了一整套科学的管理制度、办法和运行程序。这些都是促进我国房地产业发展的有利因素，也是建设银行大力支持房地产业发展的必要手段。

第二，房改金融业务是建设银行传统业务的自然延伸。一是建设银行一直承担着建设资金的筹集和管理的任务，国家、企业、个人的各种渠道来源的住房建设资金一直存在建设银行，并由建设银行实施管理。随着储蓄和证券筹资功能的完善，可以为房改筹集更多的资金，基本保证住房制度改革对资金的需求。二是具有管理住宅建设资金的相应手段，并培养了一大批基本建设管理人才。建设银行管理基本建设的丰富经验，能够在房改金融中提供一流的服务。三是建设银行的组织体系健全。目前，全国建设银行系统已

成立房地产信贷部 2592 家，从事房改的专职或兼职工作人员达 2.05 万人。由于建设银行在房改中行动早，措施得力，并积极参与有关房改方案的制定,理顺了资金管理和信贷结算渠道,制定了一一系列制度和办法，提供了较全面的金融服务，推动了各地房改工作的进行。

第三，由于建设银行具有资金、专业技术及人才的优势，可直接投身到中国的房地产市场，参与房地产的开发和经营。建设银行直接参与房地产开发和经营，可以增强房地产业的活力，满足房地产业、房地产市场发展的需要；可以通过自办公司的示范作用，带动整个房地产业加强管理，提高经营管理水平。

工商银行作为城市专业银行，与商品生产、流通有着密切的关系。它一头联系生产厂家，一头联系消费居民，中间还有流通领域作为媒介。因此,工商 银行开展房地产金融业务有其自身优势。同时，由于工商银行承担了原来由中国人民银行办理的城市工商信贷、储蓄和结算业务，因此其各级机构网点遍布城镇各个角落，与城镇大多数工商企业、机关团体以及城镇居民建立有固定的信用关系。利用控制工商企业资金往来和城市职工收入、支出的有利条件，工商银行可以有效地服务于房地产金融业。近几年来，全国工行系统组建的各类房地产开发公司，以经营房地产业的方式，有直接投资开发经营房地产业,有存、贷、建、销一条龙方式,有专门办理房地产开发业的金融业务。灵活多样的经营方式，使工商银行在全国房地产金融业中占据着一定的位置。

住房储蓄银行是专门服务于住房制度改革、地区性、股份制的专业银行，它是在全国房改初始阶段为适应房改需要而建立的。1986年，烟台、蚌埠先后成立了住房储蓄银行。住房储蓄银行的宗旨是为住房制度改革服务，因此，在成立初期实行非盈利、保本微利原则。由于住房储蓄银行的经营目的明确，它克服了各专业银行划地为牢,各自为政的弊端,有利于筹集、融通资金,服务于住房建

设。国家为鼓励推动发展住房事业，还对住房储蓄银行实行了诸如三年免税等一系列优惠政策，这些都极大地调动了地方积极性。

此外，在中国的房地产金融机构中，还有住宅信用合作社、交通银行等多家机构。它们在促进我国房地产市场繁荣方面，同样发挥着自己的作用。在经营房地产金融方面，各家金融机构各具特色，应该在人民银行的协调领导下，互相取长补短，各有侧重而又公平竞争地共同发展房地产金融业务。建立合理的房地产金融市场框架，使房地产金融机构之间公平竞争，推动房改金融的发展完善，进而促进整个房地产金融的发展。

二、增加房地产金融市场活动的广度和深度，改变融资重点，形成新的融资格局

从广度来说,从房地产的开放、生产、经营、流通到消费的全过程及各个环节；从地产市场、房产市场到中介市场；从买卖市场到租赁市场；从生产者、经营者的经济活动到消费者的消费活动，都应该有金融的渗透和介入，形成范围广泛、内容丰富的房地产金融市场。运用多种信用工具,开辟多类金融市场,如储蓄存款市场、抵押贷款市场、专项贷款市场、房地产证券市场、金融信托市场、房地产典当市场等，为房地产市场集资融资。凡是发生房地产经营活动之处，同时产生房地产金融活动。

从深度来说，产业资本与金融资本的结合，并融为一体，是现代市场经济的本质特点。因此，金融市场不只是单纯地为房地产市场服务,满足房地产业对资金的需要,担负着集资、融资的职能,而且需要主动地、积极地参与房地产的开发经营活动，引导房地产业正常的运转和健康的发展。因此，在政策上要允许商业性专业银行设立房地产开发经营企业，进行房地产开发经营活动，以加强产业资本与金融资本的结合。

房地产融资包括两个方面，一是对房地产商的融资，金融机构直接满足其对资金的需要；二是对用户和居民的融资。中国目前房地产融资的对象主要是房地产商，而房地产及金融业发达的国家，金融机构众多，信贷工具丰富多彩，融资对象则主要是购买者，也就是说,重点是买方贷款。买方贷款,符合市场经济机制的要求,是有利于房地产业和房地产市场发展的一种融资格局。

第一，它促使用户和居民成为真正的房地产市场主体，并通过自有或借入的资金来购房或租房，进一步成为金融市场的主体；

第二，它能稳定房地产开发商的资金来源，减少投资的风险，加速房地产资金的周转，最终有利于房地产市场的稳定；

第三，它促进房地产抵押市场的发展。市场主体为了借款就得抵押,同时进行保险,这样,不仅有利于金融市场的发展,而且带动了保险市场的繁荣；

第四，便于动员居民储蓄，均衡消费支出，最终有利于物价总水平的稳定；

第五，使房地产产品供求双方直接见面，适时调节供求关系，有利于价格的合理化。

三、创设新的金融工具,实行房地产证券化

证券化是房地产融资手段的一个创新，它对开发融资、公众参与房地产等方面的影响是深远的。证券化代表了房地产作为一种投资工具的现代化，是对传统房地产市场的变革，具有广阔的发展前景。

房地产证券化是将房地产投资直接转化为证券形态，从而将投资者与投资标的物之间的关系，由拥有土地或房屋的物权转变为拥有有价证券的债权。房地产证券化有利于分散经营风险，有利于证券市场的发展。把房地产投资信托基金作为机构投资者介入证券市场，有利于稳定证券市场，也有利于国家对证券市场实施规

模调控。房地产转化为有价证券能弥补因房地产本质上的区位固定而造成的流动性不足，促进房地产市场的发育。

房地产证券化代表了一种趋势，其大规模发展仅仅是一个时间问题，它在房地产开发经营中的运用是一个渐进的过程。为此应从以下几方面着手为其创造条件：

1. 逐步使从事房地产的建筑和经营的机构成为相对独立的商品生产者和经营者。只有主体健全，房地产市场才可能形成，房地产证券化的发展才具备生长点。

2. 在现有的证券公司、信托公司基础上，发展一批房地产信托投资公司，由这些公司试点推出一批房地产投资信托基金。这批基金的投资标的主要为不动产或与不动产相关的金融商品，这一批基金一定要实施规范管理和经营，在试点的基础上再逐步推广。

3. 建立房地产业法规体系,相应制定《证券法》,《证券交易法》和《信托法》等,以保护投资者利益,并确保不动产证券化得以在法制轨道上顺利推行。

4. 国家还应从税收、市场环境的配套等方面入手，为房地产证券化的发展创造条件。

四、逐步建立起住房金融新体制

为建立适应社会主义市场经济体制的城镇住房新体制，需要建立住房金融的新体制。

1. 近期目标是进一步扩大住房储蓄银行试点的辐射面。在一部分有代表性的大中城市设立此种区域性、股份制、服务性的金融机构，在经营上以政策性住房金融业务为主，同时开办经营性住房金融业务,实行资产负债比例管理办法,自我监控、自我约束。并采取保本微利的经营方针，把提高自身效益和提高全社会效益相统一,国家要在信贷、利率、税收上给予一定的优惠政策,通过扩大住房储蓄银行的试点，可为住房金融的今后发展提供更多的依据和

需要全本请访问 www.ertongbook.com