



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

Real Estate Finance

房地产金融

主 编 寇慧丽
副主编 刘 艳 陈丽红
主 审 田金信



人民交通出版社

China Communications Press

第 1 版 (2010 年 1 月)

中国房地产金融协会 编

房地产金融

主编 王德明
副主编 王德明 王德明
编委 王德明 王德明

中国房地产金融协会 编
中国房地产金融协会 编



高等学校
工程管理专业应用型本科规划教材

Real Estate Finance

房地产金融

主 编 寇慧丽
副主编 刘 艳 陈丽红
主 审 田金信



人民交通出版社

China Communications Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融 / 寇慧丽主编. —北京: 人民交通出版社, 2006.11
ISBN 978-7-114-06256-8

I .房… II .寇… III .房地产—金融学
IV .F830.572

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 136659 号

书 名: 房地产金融
主 编: 寇慧丽
责任编辑: 陈志敏 王 霞
出版发行: 人民交通出版社
地 址: (100011) 北京市朝阳区安定门外外馆斜街 3 号
网 址: <http://www.ccpres.com.cn>
销售电话: (010) 85285838, 85285995
总 经 销: 北京中交盛世书刊有限公司
经 销: 各地新华书店
印 刷: 北京宝莲鸿图科技有限公司
开 本: 787×980 1/16
印 张: 18
字 数: 338 千
插 页: 1
版 次: 2007 年 1 月 第 1 版
印 次: 2007 年 1 月 第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-114-06256-8
定 价: 25.00 元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材编委会

主任委员

朱宏亮

副主任委员

刘长滨 盛承懋 尹贻林 周直 韩敏

委员 (以姓氏笔划为序)

丁晓欣	上官子昌	马斌	马振东	马楠	方俊
王延树	王阿忠	王卓甫	王孟钧	王金凤	王选仓
王恩茂	邓晓盈	邓铁军	石振武	刘元芳	刘伊生
刘津明	刘新社	吕广	朱佑国	齐宝库	张云宏
吴飞	吴怀俊	吴信平	宋伟	宋博通	张波
张泽平	张涑贤	张敏莉	李芊	李建峰	李朋林
李相然	李锦华	杨平	杨少伟	苏有文	李振民
邵军义	邹坦	杨赞	陈双	陈立文	陈志华
陈起俊	陈德义	周云	周海婷	庞永师	庞南生
赵利	凌天清	唐祥忠	徐永杰	徐学东	栗宜民
袁剑波	郭树荣	陶学明	舒丽雅	董肇君	蒋根
赖芟宇	缪晟	臧秀平	谭敬胜	薛姝	



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材审稿委员会

主任委员

任宏

副主任委员

成虎

委员 (以姓氏笔划为序)

尹贻林	王建廷	王选仓	王雪青	卢有杰	田金信
田金信	申爱琴	石勇民	石振武	刘开生	刘长滨
申爱琴	石勇民	石振武	刘开生	刘长滨	刘晓君
刘浩学	朱宏亮	过静璿	邬晓光	张建仁	李启明
杨少伟	杨华峰	沈蒲生	邵军义	陈轮	陈忠达
陈起俊	陈锦昌	周直	庞永师	武永祥	袁剑波
盛承懋	黄政宇	黄安永	谭大璐		



高等学校工程管理专业应用型本科规划教材出版说明

工程管理专业自 1998 年设置以来,伴随国民经济及工程建设的迅猛发展,已逐步成熟完善,目前开设院校近 300 所。在这些院校里面,有相当一部分以“应用型”定位为主,各院校结合自身的专业特点,形成了各具特色的教学培养模式。为满足广大“应用型”本科院校的需要,加强特色方向教材的出版,人民交通出版社深入调研,周密组织,在高等学校工程管理专业指导委员会的热情鼓励和悉心指导下,蒙清华大学朱宏亮教授尽心主持,得到了国内近七十所高校的积极响应,邀请一大批各院校骨干教师参与,由国内一流专家审稿,组织、编写、出版了本套高等学校土建学科工程管理专业应用型本科规划教材。

本套教材以《全国高等学校土建类专业本科教育培养目标和培养方案及主干课程教学基本要求——工程管理专业》为纲,结合专业建设、课程建设和教学改革以及本学科的最新研究成果,设置了技术平台课程、管理平台课程、经济平台课程、法律平台课程,以及工程项目管理方向课程、房地产经营与管理方向课程、投资与造价管理方向课程、公路工程项目管理方向课程,进行了相应的教材开发,供各院校选用。

本套教材编写以“应用型”定位为出发点,结合教学实际,全面规划系列开发近 50 个品种。教材编委会、审稿委员会、编写与审稿人员全力以赴,为打造精品教材做出了不懈努力,希望能够以此推动工程管理专业的教材建设。

本套教材适用于高等学校工程管理专业,各高校独立学院、成教学院及网络教育中的工程管理、工程造价等相关专业亦可选用。

人民交通出版社

2006 年 12 月

前 言

近年来,随着我国经济的发展、城市化进程的加快、居民收入水平的提高及政府拉动内需政策的实施,房地产业的发展进入了前所未有的快速发展时期。房地产业已成为国民经济的支柱产业、新的经济增长点和居民消费的热点。由于房地产商品价值量大、投资金额大、运作周期长,房地产业与金融业的关系越来越密切。与此同时,随着全球经济一体化的加快,国际资本流动提速,越来越多的国际资本瞄准中国房地产市场。尤其是近年来,国际资本正以年增30多亿美元的速度涌向中国房地产业,房地产开发商为了生存,开始主动寻求各种金融服务,结果是在市场的选择中,房地产开发商与金融服务商共同演绎着房地产的金融时代。

为了顺应时代发展的需要,本书在编写过程中主要体现为应用型和可操作性强的特点,定位为实践指导教材,力求理论联系实际,使读者能够在掌握房地产金融基础理论知识的同时学会熟练应用金融工具从事房地产资金的融通活动,并且在实践中学会思考,不断为我国房地产金融业的发展和完善提出相关对策和建议。

本书的特色主要体现在三方面:一是应用理论的系统性,本书在理论阐述过程中尽量做到理论联系实际,避免使用金融学中部分专业性较强的理论术语,紧密围绕房地产信贷资金的筹集和应用实务做通俗、全面、系统性介绍;二是加强了目前前瞻性较强章节的内容,比如房地产抵押贷款的运作和管理、房地产证券化、房地产信托以及网络房地产金融等内容都较其他教材更为全面,数据资料更为新近;三是对于大多数应用性较强的章节都附录了实证案例和思考练习题,便于提高读者理解和应用理论的能力。

本书由武汉理工大学的寇慧丽(第1章、第3章、第4章、第5章)主持编写,参与编写的副主编有:青岛理工大学的刘艳(第6章、第8章、第9章),华中师范大学的陈丽红(第2章、第7章、第10章),全书由寇慧丽统稿。在本书编写过程中,参考了大量的文献资料和案例,在此对所有文献的作者表示衷心的感谢。此外,郭小静、王睿丽对本书编写过程中的资料收集和文献校对方面提供了很多帮助,在此表示感谢。

本书由哈尔滨工业大学田金信教授主审,为本书提供了许多建设性的意见,在此表示感谢。

由于时间和水平有限,本书虽经全体编者悉心编写,但难免存在不足之处,恳请广大读者不吝赐教,批评指正。

编 者

2006年11月

学习导言

各位同学，首先欢迎你们进入房地产金融课程的学习，我们希望本教材能够帮助你在学习中得到更多的启发和乐趣，获得更多的前沿信息。在开始学习这门课程之前，我们想就这些年来教学经验把学习房地产金融的有关要领和大家交流一下，使大家能够做好学精这门课程的充分准备。

房地产金融是在房地产经济学、货币银行学、保险学、经济法学等学科的基本理论、基本方法的基础上发展起来的，是系统论述房地产资金融通活动的理论和方法的学科，是工程管理专业房地产经营与管理方向的专业必修课。学习本课程前，同学们需要先修《房地产经济学》、《房地产开发》、《经济法》等专业课程，熟悉房地产领域的相关概念、房地产开发的基本流程和房地产经济运行的基本规律、管理制度等知识，具备一定的房地产市场运行体系理论知识。

本课程主要使大家对房地产金融理论知识具有全面系统地认识，掌握房地产金融活动的基本原理及业务体系，为后续其他专业课程的学习打下坚实基础，具备独立办理相关业务和分析相关问题的能力，能够自主从事本领域的科学研究活动。作为房地产经营与管理专业或方向的学生，缺乏对房地产资金融通活动的学习和研究，就如同内科医生缺乏对人体血液和经脉的了解和研究。通过本课程的学习，大家可以为将来的继续学习深造、工作和研究获得必备的房地产金融理论知识和基本操作技能。

本教材将房地产金融课程的内容分为10章，其中重点和难点主要分布在第3章、第4章、第5章和第8章四章内容中，详细内容如下表所列：

章节	重点	难点
第3章 房地产融资信用	房地产信用、受信业务、授信业务的概念、房地产受信和授信业务的基本内容、房地产信用调查的内容和方式	正确理解和区分受信业务与授信业务的意义、类别形式
第4章 房地产抵押贷款	房地产抵押贷款的含义、运作要素、运作流程、风险防范和管理	熟练掌握并具备办理房地产抵押贷款的操作技能
第5章 住房公积金	住房公积金的含义、住房公积金制度的内容、住房公积金贷款的内容和运作	住房公积金市场机制的规范和创新，如何借鉴和运用其他先进国家的公积金制度
第8章 房地产证券化	房地产证券化的概念和运作、房地产抵押贷款证券化的概念和运作	熟练掌握房地产证券化的运作程序，分析如何在我国实践中快速推进房地产证券化的实施

在第3章房地产融资信用内容的学习过程中,大家可以结合课本学习和查阅网站资料的方法来加深对受信业务和授信业务的理解与区分,具体可以查阅各大商业银行的官方网站信贷业务品种。

第4章房地产抵押贷款是房地产金融中的核心业务。首先,这部分内容要求大家能够熟练操作房地产抵押贷款的各步骤手续,具备办理这项工作的能力,所以仅仅靠学习理论知识是不够的,大家可以利用课余时间去一些较大的房地产开发公司或商业银行做一名协助办理抵押贷款手续的志愿者,通过实践来提高对知识的应用能力;其次,大家应能够根据所学的基本概念和运作进行相关的分析和管理工作,尤其是抵押贷款的风险管理,这是目前所有的贷款银行都十分关注的问题。

第5章住房公积金是我国房地产金融业务中的政策性金融工具,同时也是非常重要的一项业务内容。学习这章内容,大家首先需要理解住房公积金、住房公积金制度的概念及住房公积金的四大基础理论,其次要熟悉住房公积金制度的运行模式,并能与商业抵押贷款的运行进行比较分析,这部分内容可通过查询本教材附录一《住房公积金管理条例》进行全面了解,最后要能就目前住房公积金的实施现状进行有关问题的剖析和研究。

第8章所讲的房地产证券化是国内目前还不是很成熟,但很有前瞻性的一类金融业务,大家作为房地产专业的学生应该熟练掌握该业务的运作程序,并对国外的成熟市场有所了解,能够分析并提出推进我国房地产证券化的有效建议。具体信息查阅可链接中国资产证券化网、中国房地产金融网等相关网站。若需进一步深入了解房地产抵押贷款证券化的内容,请阅读《住房抵押贷款证券化》(宾融,中国金融出版社,2002年6月)。

另外,第1章中的有关房地产金融的基本概念亦非常重要,鉴于大家在学习本课程之前已学习过诸如房地产经济学等其他专业课程,故该章没有重复编写房地产的相关概念,如有不清楚的地方,请查阅《房地产经济学》(余宏,人民交通出版社)。

最后,祝愿同学们能够愉快地圆满完成本课程的学习任务,并能在将来的工作和研究中有所建树。

编者

2006年12月

目 录

第1章 房地产金融概论	1
1.1 房地产金融的概念、特点、作用	1
1.2 房地产业与金融业的关系	5
1.3 房地产金融学的学科体系	7
1.4 我国房地产金融的产生与发展	15
本章小结	19
思考题	20
第2章 房地产金融市场	21
2.1 房地产金融市场概述	21
2.2 房地产金融市场的运行要素	28
本章小结	32
思考题	32
第3章 房地产融资信用	33
3.1 房地产信用概述	33
3.2 房地产银行信用的受授信业务	36
3.3 房地产银行信用管理	48
3.4 房地产融资信用调查	50
案例 信用记录直接影响购房贷款	63
本章小结	64
思考题	64
第4章 房地产抵押贷款	66
4.1 房地产抵押贷款概述	66
4.2 房地产抵押贷款的运作	72
4.3 房地产抵押贷款的管理	87
案例 银海雅苑个人住房贷款案例分析	93
本章小结	95



思考题	96
第5章 住房公积金	97
5.1 住房公积金制度	97
5.2 住房公积金贷款	110
5.3 我国住房公积金制度实施中的问题与对策	114
案例 从沈阳“公积金挪用案”透析我国住房公积金制度	119
本章小结	121
思考题	121
第6章 房地产信托	123
6.1 房地产信托概述	123
6.2 房地产信托资金的来源	133
6.3 房地产信托的主要业务	135
6.4 房地产产业投资基金	141
6.5 房地产投资信托	148
案例 长江实业旗下置富基金的新加坡上市	153
本章小结	155
思考题	155
第7章 房地产保险	156
7.1 房地产保险概述	156
7.2 房地产保险的运行要素	159
7.3 房地产业的相关风险	166
7.4 房地产保险的运作	168
7.5 房地产保险的主要险种	173
案例 房屋保险索赔纠纷	187
本章小结	188
思考题	188
第8章 房地产证券化	189
8.1 房地产证券化概述	189
8.2 房地产证券化的运作	197
8.3 住房抵押贷款证券化	201
案例 建元2005-1个人住房抵押贷款支持证券(MBS)基本情况	222
本章小结	226
思考题	227

第9章 房地产金融创新	228
9.1 房地产金融创新概述	228
9.2 当代房地产金融创新的方向	231
9.3 网络房地产金融	238
本章小结	243
思考题	244
第10章 国外及中国香港地区的房地产金融	245
10.1 国外房地产金融概述	245
10.2 美国的房地产金融	249
10.3 新加坡的房地产金融	257
10.4 中国香港地区的房地产金融	259
案例 日本住房金融公库制度及其实施	261
本章小结	262
思考题	262
附录一 住房公积金管理条例	263
附录二 中国银行住房抵押贷款合同（范本）	269
参考文献	277

第1章

房地产金融概论

本章概要

随着房地产业在国民经济发展中地位的不断提升和金融业对房地产业发展推进作用的日益突出,房地产金融已不仅仅是一门专业知识,其大部分内容已成为广大房地产开发商和房地产消费者必须了解的常识。本章作为本书的开篇,在简要介绍房地产金融的概念、特点、作用的基础上,阐述了房地产业与金融业的关系,系统归纳了我国房地产金融学的学科体系,最后回顾了房地产金融的发展历史并展望了房地产金融未来的发展方向。

1.1 房地产金融的概念、特点、作用

1.1.1 房地产金融的概念

房地产金融是指围绕房地产开发、流通、消费等环节,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资金融通活动的总称。其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,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,保障房地产再生产过程的顺利进行。

房地产金融业务的主要内容包括吸收房地产业存款、开办住房储蓄、办理房地产贷款尤其是房地产抵押贷款,从事房地产投资、信托、保险、典当和货币结算以及房地产有价证券的发行和代理发行与交易等。

1.1.2 房地产金融的基本特点

房地产金融的特点是由房地产商品的特殊性,即房地产位置的固定性、价值高昂性、增值性、消费与投资双重性及政策敏感性等决定的。房地产金融与其他金融业务相比,一般具有以下五个特点:

1. 资金融通量大

由于房地产商品价值的高昂性,无论是房地产企业的开发经营贷款,还是居民个



人住房消费贷款，都会遇到使用支出的集中性和来源积累的长期性、分散性的矛盾。为了解决这一矛盾，需要房地产金融市场为房地产企业和个人进行大量的融资。

2. 资金运用的中长期性

以房地产作抵押进行的房地产抵押贷款，其资金基本用于土地和房屋的购置、开发、改良、建设、经营和消费等环节。一方面，土地的开发、改良及房屋的建设往往需要很长的生产经营期。比如一个房地产项目的开发，不管其规划内容是建造住宅还是建造其他建筑物，从土地的取得、规划到实现目标，必须经过可行性研究、编制设计任务书、进行规划设计、选择施工单位、组织施工生产、竣工验收、市场推广、销售、交付使用等多个过程和环节。资金的投入从土地的取得开始，到楼盘全部售罄收回资金，至少需要3~5年的时间。另一方面，消费者购房抵押贷款的还款期往往需要长达数十年。比如我国中部城市的一位住房消费者，按照其家庭年收入平均为5万元来计算，假定购买一套价值40万元的住宅，不考虑这位消费者家庭的其他任何消费，从静态上看，也需要近10年的时间才能还清房款，而低收入家庭所需要的时间则更长。因此，不管是房地产企业还是居民个人消费贷款，都属于中长期贷款。另外，由于房屋和土地属于不动产，不能移动、使用期长，作为抵押品不会遗失，一般也不会损毁，而且具有保值、增值的特点，贷款风险较小，所以金融机构在发放房地产抵押贷款时多敢于放宽贷款偿还期限。

3. 具有较强的政策性

房地产金融受政府政策干预较多，同时也是政府补贴较多的行业。因为，一方面城市规划、城市发展计划、固定资产投资计划和产业政策等对房地产金融有诸多限制；另一方面，居民的住房问题关系到社会安定团结和政局的稳定。因此，政府通常会在不同发展阶段通过税收、利率杠杆及相关经济政策，采取相应措施来鼓励支持房地产市场的发展或抑制住房房价的上涨等市场情况。2005~2006年上半年，国家为了调控部分大中城市的房价上涨过快局面，进一步抑制投机和投资性购房需求，陆续出台了一系列金融调控政策，其中在《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发〔2006〕37号文件）中明确规定：从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格税收征管，防止漏征和随意减免。

4. 债权可靠，风险较小

房地产金融一般属于中长期信用，因此房地产金融机构在从事房地产贷款时，

首先考虑的是债权的安全性问题，即贷出去的款项能否按时、足额地收回。为了保证债权的安全性，金融机构通常要求借款人提供担保。由于土地资源的稀缺性和不可再生性及城市化进程带来土地需求的剧增，房地产的价值随着土地价值的升值具有明显的增值性，再加上房地产使用过程中的耐久性特征，以房地产作为抵押物融通资金，使贷款的可靠性、安全性大大提高，金融机构往往因债权的可靠安全而乐于提供贷款。

5. 具有证券化趋势

房地产金融与其他金融一样，其资金来源大多是流动性强、期限短的短期资金，而房地产抵押贷款都属中长期贷款，因此短存长贷矛盾很明显，当该项资产占金融机构资产总量的比重较大时，金融机构便会面临较大的资产流动性风险。资产流动性风险是指一项资产变现或作为抵押品交给债权人保管时遭受损失的可能性。房地产作为不动产，只能成套出售或转让，不能像股票或债券一样根据需要进行分割转让；作为抵押品时，不能移动，不易分割，不方便交给债权人保管和处置。因此，房地产流动性差的客观原因，促使房地产证券化的出现，即将期限长、额度大的房地产抵押贷款进行小额分割，以有价证券的形态通过资本市场进行融通。由于其信用级别较高，很容易被投资者接受，使得长期抵押贷款资产具有很好的流动性，并向资本市场转移分散了风险。房地产证券化自 20 世纪 60 年代一经推出，就得到了迅速发展。关于房地产证券化可参考本书第 8 章内容。

1.1.3 房地产金融的作用

房地产金融主要是为房地产业生产、流通、消费等环节进行资金筹集和分配，保障房地产业的稳定、健康发展，同时也是国家调控房地产市场和促进房地产消费的主要手段。具体来讲，房地产金融的作用主要体现在以下几个方面：

1. 能够有效筹集社会资金，保障房地产业的发展

由于房地产业有投资规模大、生产周期长和商品价值大等特点，房地产的开发、建设、经营、消费等都离不开金融业的有力支持。房地产金融机构利用其优良的信用服务和多种资金融通手段筹集社会闲散资金，集中对房地产开发经营企业发放房地产经营贷款，满足房地产商品生产和流通领域资金的巨额需求，同时也大量采用房地产抵押贷款的方式向房地产消费者发放住房抵押贷款，解决房地产业消费领域的居民收入与房地产价值相差悬殊的矛盾。没有房地产金融市场巨额资金的筹集和投入，房地产业的发展就会成为无源之水，因此，人们习惯性地 will 金融机构对房地产业的融资称为房地产业发展的“血液”。

我国在较长的一段时期内实行的是计划经济模式，土地无偿划拨，居民住房及



其他各类用房均由政府分配提供，实行的是一种实物分配和低租金租赁使用公有住房的制度。在这种经济模式下，房地产业资金的运行很难实现良性循环，同时国家财政也肩负着沉重的房屋建设资金压力，导致房地产业投资严重缺乏，城市土地开发和城市建设呈现萎缩态势，房地产总供应量大大滞后于总需求的现象长期存在而且未得到有效解决，国家对城市人口住房条件改善欠账太多。所有这些矛盾归根结底是因为房地产业资金供应的短缺。金融机构通过发挥自身筹融资的功能，运用各种金融工具吸收大量社会闲散资金，并在房地产开发建设需要资金支持时，向其发放房地产开发贷款，补充房地产开发商自有资金的不足，保障房地产开发建设项目能按计划完工。同时，金融机构通过向房地产消费者发放个人住房消费贷款，使消费者能在收入水平有限的情况下借助贷款资金提前实现住房消费需求。由此可见，金融业的参与平衡了房地产的供给和有效需求，促进并保障了房地产业的健康稳定发展。

2. 利用房地产金融政策，有效调控房地产业发展

房地产业是关系到国计民生的先导产业和基础产业，它在国民经济中具有举足轻重的地位，它的发展直接或间接地影响到几十个行业的市场变化，因此，国家总会运用金融、税收等经济政策措施来间接调控房地产市场。比如，1996年我国房地产业处于低谷时期，为了启动市场和促进复苏，政府做出重大决策，把房地产业特别是住宅业作为国民经济新的增长点。在政府出台的一系列政策措施中，十分重要的一条就是发展房地产金融。为此，中国人民银行于1997年4月颁布了《个人住房担保贷款管理试行办法》，并在1998年4月提出要加大住房信贷投入，扩大经办住房委托业务的金融机构的范围。而从2002年开始，国内多数地区出现了房地产投资增长迅猛、商品房空置面积增加，房价上涨过快以及商品房投资结构失衡（高档商品房投资比重过大）的态势。2003年6月，中国人民银行出台《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号），2003年8月，国务院发出《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，2006年5月，中国人民银行再次发出《关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》（银发〔2006〕184号），2006年5月，财政部、国家税务总局发出《关于调整房地产营业税有关政策的通知》（财税〔2006〕75号）等政策文件，对房地产市场的诸环节作了严格要求，例如提高居民个人住房贷款的首付比例、提高房地产开发贷款的自有资金比重、调高抵押贷款利息率、加重征收投资者交易商品房税收等措施，从而抑制了房地产投资过热的势头。

由于国家可以利用金融政策调控房地产市场，房地产金融又被称为房地产市场的“调节器”。

3. 合理分配和引导资金，促进房地产业的可持续发展

金融机构向社会筹集了大量房地产资金后，还要合理地分配到房地产的开发、流通和消费的各个环节中去，以促进房地产业的健康可持续发展。一方面，房地产金融机构可以通过差别利率或不同的贷款条件来扶优限劣；通过公开市场业务影响房地产证券的价格，从而把有限的资金分配到那些内部经营管理规范、信誉高、效益好的房地产企业，促进房地产企业改善经营管理，从总体上提高房地产业的整体效益。另一方面，房地产金融机构可以通过加大住宅消费的支持力度，将房地产金融的重点逐步引导到居民个人住房抵押贷款上来，有利于从根本上启动和发展房地产市场，促进房地产业的可持续发展。

1.2 房地产业与金融业的关系

同属于第三产业第二层次的房地产业和金融业，随着我国城市化进程的加快、住房制度改革的深化、金融体制变革的推进，二者相互促进、共同发展的关系也日益凸现。房地产业的发展需要金融业的支持与渗透，而其发展的同时又为金融业的业务拓展提供了广阔空间。

1.2.1 房地产业的发展需要金融业的支持

1. 房地产业的开发与经营需要金融业的支持

房地产开发和经营的主要对象是房屋和土地，房地产商品具有价值量大、开发经营周期长的特点，特别近几年国家规范土地出让政策之后，激烈的市场竞争使得土地价值直线攀升，也直接导致房地产开发经营成本的巨额提升，同时，房地产商品不同于一般的商品，它的生产周期从土地的取得、开发，到楼盘的规划、设计，直至施工、配套、验收、交付使用等一系列环节至少需要几年时间，资金占用期长，投资回收速度慢。另外，由于房地产业涉及面广，经济关系复杂，巨额资金分别以货币资金、开发建设资金、商品资金等形态同时存在于房地产开发经营的各个不同阶段，没有金融机构、金融市场为主体的金融业的资金融通和金融服务帮助，仅靠房地产业的自有资金进行运作，几乎不可能进一步发展。而在现代市场经济体制的作用下，金融创新所带来的相关新型金融工具（比如房地产信托、房地产证券化等），在房地产业的运用，将会给房地产业的开发和经营带来更加有力的支持。

通过金融业的融资支持，能使房地产开发经营企业利用金融信贷资金的杠杆作用，提高房地产业自有资金的运作效率，进一步推进房地产的开发和经营。