



辽宁省“十二五”普通高等教育本科省级规划教材

房地产开发与管理系列经典教材

房地产金融与保险

Real Estate Finance and Insurance

(第三版)

栾世红 主编

2014年版



大连理工大学出版社

房地产开发与管理系列经典教材

房地产 金融与保险

(第三版)

宋煜凯

叶



宋世红

主 编

关成广

副主编

**Real Estate
Finance and Insurance**



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融与保险 / 栾世红主编. — 3 版. — 大连:
大连理工大学出版社, 2014. 6

房地产开发与管理系列经典教材

ISBN 978-7-5611-9170-5

I. ①房… II. ①栾… III. ①房地产—金融学—教材
②房地产—财产保险—教材 IV. ①F830.572②F840.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 105745 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail: dulp@dulp.cn URL: <http://www.dulp.cn>

大连力佳印务有限公司印刷

大连理工大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm	印张: 20	字数: 390 千字
2008 年 6 月第 1 版		2014 年 6 月第 3 版
2014 年 6 月第 1 次印刷		

责任编辑: 邵 婉

责任校对: 诗 宇

封面设计: 波 朗

ISBN 978-7-5611-9170-5

定 价: 40.00 元



地产开发与管理

系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏笔画为序)

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

丛书序

1987年,我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点,在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里,中国的经济取得了举世瞩目的快速增长,房地产业的发展速度也明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30年的今天,随着中国社会主义市场经济的发展,随着房地产市场日趋成熟,中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争,政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者的领导力及执行力,已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战,这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论,必须关注中国特色的提升与完善,必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在由我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产开发与管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向

我国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理和房地产开发与管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产经营管理、房地产开发与管理、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣

2011 年 8 月

第三版前言

随着我国社会主义市场经济体制建设的逐步完善、人民生活水平的不断提高、农村城镇化进程的不断加速,房地产业的发展方兴未艾、前程似锦。房地产业已经发展成为国民经济重要的支柱产业,并拉动相关配套产业形成了一个支撑宏观经济快速发展的重要产业群体,成为国民经济发展的基础性、先导性和支柱性产业,在国家经济与地方经济中占有举足轻重的地位。

房地产业具有投资周期长、投资大的特点,房地产业的发展离不开大量的资金投入和相关的风险保障,房地产业与金融业和保险业的关系越来越密切。房地产金融是房地产业的“发动机”。在经济发达的国家,房地产金融已成为国内金融的主要业务,在金融体系中占据极其重要的地位,一般占其信贷总量的40%左右,甚至更高。在我国,房地产金融作为金融业的重要组成部分,为加快住房建设、促进房地产业的健康发展提供了有力的保证。但是,中国房地产金融发展水平仍然很低,还存在巨大的成长空间。美国“次贷危机”的发生以及由此引发的华尔街金融海啸提醒我们:需要对房地产金融和保险业务进行科学的管理——金融创新是必要的,但必须进行风险控制。本教材可以在房地产经营管理、土地资源管理、工程管理、金融学以及其他经管类专业本科教学和研究生教学中得到应用,也可以为从事房地产金融与保险业务的工作人员提供理论参考。

房地产金融学,是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和投资学等学科之间的边缘学科。它是以这些学科的基本理论和基本方法为基础,逐步建立和发展起来的,是专门研究房地产金融活动的方法和规律的学科。它的研究

对象是货币资本在房地产生产、交换以及消费领域的配置方式与配置效率。本教材主要以房地产金融为研究对象,阐述了房地产信贷资金的筹集、房地产抵押贷款、房地产开发贷款、住房公积金制度和房地产信托及保险等融资理论和方法。第三版在编写时,力求理论联系实际,充实了大量的房地产金融与保险案例,通过案例分析,使读者能更好地掌握相关的理论知识。

本教材由沈阳建筑大学管理学院栾世红主编。第1章、第2章、第3章、第5章由栾世红编写;第4章由宋煜凯编写;第6章、第8章由叶盛编写;第7章由关成广编写。在编写过程中,参考了众多相关方面的教材、论著和资料,在此谨向作者表示感谢。

尽管我们有通过多年从事房地产金融与投资领域教学、科研和社会实践活动所积累的知识和经验,尽管我们抱着全心全意对读者负责(也是对我们自己负责)的态度进行工作,但是由于房地产金融与保险处于发展阶段,各种业务变化较快,加上编者的水平有限,书中难免会有缺陷、问题和不妥之处,欢迎广大读者批评指正。

编 者
2014年6月

前言

我国房地产业已经发展成为国民经济最重要的产业之一,2006年投资规模近2万亿元,拥有企业近6万家,从业人员150万人,年销售面积6亿平方米。房地产业已经和汽车产业一起成为我国新时期消费结构和产业结构变化的动力,成为名副其实的支柱产业。而房地产业的发展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越来越密切。

房地产业是国民经济的基本载体,是在工业化、城市化和现代化中兴起、发展所形成的独立产业。房地产业是国民经济发展的基本要素,是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的产业,房地产业可带动多个不同的行业,其产值在GDP中占有很大的比重,并且通过回顾效应、旁侧效应与前瞻效应对经济、社会的多方面带来重要影响。金融市场化带来了房地产经济的产业化,房地产业和金融业的结合推进了国民经济的发展。房地产金融已经成为商业银行或国民经济内部的重要战略组成部分。

金融业和房地产业同样是国民经济的支柱产业或重要产业,为国民经济增长做出了很大贡献。房地产业的发展需要房地产金融的支持,房地产业的发展为金融业的发展提供了广阔的业务载体。房地产业的快速发展对房地产金融的发展也产生重大的影响,扩展了金融业的宽度,加深了金融业的深度。

本书主要论述房地产信贷资金的筹集、房地产抵押贷款、房地产开发贷款、住房公积金制度和房地产信托及保险等融资理论和方法。由于房地产投资规模大、需求资金多,因此,金融业的介入对开发商而言是必需的;对居民购房者

而言,由于房屋是市场经济社会中家庭最主要的财产,住房消费贷款也是不可或缺的。因此,房地产金融问题不仅是房地产业的问题,也是金融业和宏观经济的问题。本书在编写时,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做出总结,并对房地产金融的发展进行一定的探索,希望能使读者对房地产金融有一个较为全面、系统的认识。

本书由沈阳建筑大学管理学院栾世红主编。第1章、第2章、第3章、第5章、第8章由栾世红编写;第4章由关成广编写;第6章、第7章、第10章由叶盛编写;第9章由周琳编写。本书编写过程中,参考了有关教材、论著和资料,在此谨向作者致谢。

由于房地产金融处于发展阶段,各种业务变化较快,加上编者的水平有限,书中难免会有缺点、问题和不妥之处,敬请读者批评指正。

编 者

2008年5月

目 录

第 1 章 房地产金融概述	1
1.1 房地产金融的产生与发展	2
1.2 房地产金融的内涵	6
1.3 国内外房地产金融体系概述	11
第 2 章 房地产金融市场	37
2.1 金融市场与金融法律概述	38
2.2 房地产金融市场及其构成	44
2.3 国际房地产金融市场的经验及对我国的启示	51
2.4 房地产金融市场的发展	59
第 3 章 房地产抵押贷款	65
3.1 房地产抵押贷款概述	66
3.2 住房抵押贷款证券化	82
3.3 我国住房抵押贷款证券化的建议模式	97
第 4 章 房地产信托及房地产投资信托基金	105
4.1 房地产信托的概述	106
4.2 房地产信托资金的筹集	115
4.3 房地产信托资金的运用	119
4.4 房地产投资信托基金	124
第 5 章 房地产开发贷款	147
5.1 房地产企业以及房地产开发贷款概述	148
5.2 房地产开发贷款的基本程序	153

5.3	房地产开发贷款的主要风险及其防范	159
5.4	房地产开发贷款项目评估	162
5.5	房地产开发贷款项目评估中的财务评价	170
第6章	个人住房贷款	181
6.1	个人住房贷款概述	182
6.2	个人住房贷款的申请、审查和审批	190
6.3	个人住房贷款的发放与偿还	196
6.4	个人住房贷款贷后管理	203
6.5	住房公积金贷款	207
第7章	房地产金融风险及防范	219
7.1	风险概述	220
7.2	金融风险	225
7.3	房地产金融风险	230
7.4	我国房地产金融风险的防范	236
7.5	房地产金融政策	240
7.6	美国次贷危机	248
第8章	房地产保险与保险合同	261
8.1	房地产保险概述	262
8.2	保险合同	272
8.3	房地产保险合同	276
8.4	房地产保险的投保与承保	286
8.5	保险理赔	294
8.6	我国房地产保险的现状与不足	301
参考文献		305

第1章

房地产金融概述

1.1 房地产金融的产生与发展

1.1.1 房地产金融的产生

从世界范围分析,房地产金融的产生是与解决住房短缺紧密相关的。19 世纪中叶以来全世界大致经历了三次大的“房荒”。所谓“房荒”是指住房严重供应不足,居住拥挤,环境恶化所导致的严重的住房短缺现象。这三次大的房荒,大致始于产业革命,止于 20 世纪 80 年代末期,前后经历了 150 多年。

1. 第一次房荒

第一次房荒,始于 19 世纪中叶,以英国为代表的产业革命,推动了西欧各国城市化的发展。随着城市化的推进,大量人口集中于城市,造成了严重的住宅缺乏。正如恩格斯在《论住宅问题》中所指出的那样,本来就很恶劣的工人居住条件因人口突然涌进大城市而变得特别尖锐化,房租大幅提高,有些人无法找到住所。住房缺乏的现象不仅局限于工人阶级,而且也伤害了小资产阶级,因为霍乱、肠热症、天花以及其他造成大量死亡的疾病……超出它们的发源地传播到资本家先生们居住的空气较好的比较卫生的城区去。住宅短缺问题不是单纯的经济问题,而是一个社会问题。为了解决住宅短缺问题,英国于 1775 年成立了世界上第一家住房协会——克特利住房协会,应当说这是住房金融的萌芽。该协会自发组成,入会会员共同集资购买土地和建造房屋,房屋建成后所有会员抽签,中签者先购房,其他会员继续缴纳会费,建造新房。这种自发组织协会是短期契约型互助的一种组织形式。1845 年,英国成立了第一家永久性住房协会——都市公平住房协会,这标志着英国的住房金融机构由短期契约型互助向常设型互助转变。住房协会的资金来源也不再限于吸收会员的股金,同时也吸收非会员的储蓄存款。1874 年英国议会颁布了《住房协会法》,明确规定了住房协会的法律地位、业务范围等。英国住房协会逐步发展成为非银行的专业住房金融机构。

美国于 1831 年成立了“牛津节俭会”,到 1890 年各州相继成立了类似的组织,第二次世界大战后,正式更名为储蓄贷款协会。1816 年在费城、波士顿和纽约成立了互助储蓄银行,后来逐渐发展成为专门从事抵押(含住房)贷款的银行。

2. 第二次房荒

第二次房荒始于20世纪20年代美国的经济大萧条,止于20世纪70年代。美国经济大萧条对美国商业银行和节俭机构造成严重的损害,全国约有1600多家储蓄贷款协会倒闭,储蓄贷款协会的数量减少了40%,资产累计损失达30%。经济萧条孕育了美国新的金融体系,也确立了美国现代住房金融体系的基本框架,使全球的住房金融得到了长足发展。1922年,美国成立了与联邦储备体系平行的联邦住宅贷款银行体系,全国设立了12家区域性的联邦住宅贷款银行,同时也相继成立了联邦住宅管理局、退伍军人管理局和联邦全国抵押贷款协会等政府机构。联邦住宅管理局和退伍军人管理局主要是为较低、中低收入家庭或退伍军人购买住房提供融资担保和保险,联邦全国抵押贷款协会通过购买和出售由联邦住宅管理局和退伍军人管理局担保保险的抵押贷款,发行债券为住宅市场和大规模资本市场之间提供直接联系,这为美国住房二级抵押市场的建立和发展打下了基础。

第二次世界大战给人类带来了惨重的灾难,据不完全统计,欧洲国家的住宅损失达总数的22%,而德国住宅的损失则达75%,日本280万套住宅遭到破坏。战争的破坏,使住房相当短缺;而为医治战争创伤,大量农村劳动力转移到城市,又加剧了城市住房的紧张状态,“房荒”再次爆发。为了克服“房荒”,各国政府采取了许多政策兴建住房,同时也使住房金融得到了发展。这一时期,住房金融的发展具有以下特点:

(1)成立专业性的住房金融机构。美国成立了联邦住宅贷款银行、西德成立了互助储蓄信贷社、巴西成立了国家住房银行、日本成立了住宅金融公库等专门为住宅的生产、消费融通资金的金融机构。

(2)政策性的住房金融体系得到发展。新加坡建立了中央公积金制度,西德建立了储蓄-配贷的住房融资机制,日本通过住宅金融公库为购房者进行贷款,美国建立政府担保机制等。

3. 第三次房荒

第三次房荒从20世纪70年代至80年代末期,主要是发展中国家的住房问题。发展中国家由于经济发展水平低,人口增长过快以及城市化速度过快等原因,导致住房严重短缺以及居住环境恶劣。据不完全统计,1980年拉美地区短缺住房3000万套左右,印度短缺住房2100万套。

为解决发展中国家的住房问题,1978年正式成立联合国人类居住中心,把发展中国家的住房问题作为一个重要议题进行研究,并对一些国家的住房提供技术和政策咨询。1987年被确定为为无房者提供居所的“国际住房年”,同时将每年10

月第一个星期一确定为“世界人居日”。联合国人类居住中心旨在通过实施注重平等、可持续性和社会公正的政策来减少城市贫困现象,推动各国政府解决住房问题,特别是中低收入者的居住问题。这一时期,世界银行集团(国际复兴开发银行、国际开发协会)、国际金融公司帮助发展中国家进行城市基础设施及住房建设。起初,世界银行将住房金融目标放在低收入者住宅项目与涉及借款人支付能力的有关问题上。然而在许多发展中城市或地区 80%~90% 的住房投资并不依赖通常的贷款解决,因此,世界银行极其重视促进一个具有活力和效率的住房金融系统的发展。另外,一些债务沉重的国家发生了严重的信用问题,许多住房金融机构也卷入其中,促使世界银行把如何进一步完善有关住房金融机构和更广泛地聚集住房资金提到议事日程。世界银行住房金融目标主要有四个:①有效地动员资源和鼓励居民存款;②向社会各阶层提供同等的金融服务;③逐步清除种种阻碍私人住房金融组织及有关基本金融工具产生的强制因素;④慎重审议计划项目与不断削减通过信用机构提供的补贴。在 1972~1981 年由世界银行核准的 36 个市区住宅项目中,世界银行贷款总额为 9.42 亿美元,占总投资的 50%。

国际金融公司于 1956 年成立,它的目标是:促进发展中国家的经济进步,帮助这些国家动员国内和国外资本,鼓励私人部门增长。投资于住房金融机构是国际金融公司发展金融系统的一个重要方面,其目标为:①增加中长期资金的供应;②鼓励住房金融机构作为初级贷款者,长期储蓄机构作为二级投资者,在抵押贷款工具中广泛竞争;③引导金融创新,建立住房贷款的新机制;④鼓励私人部门介入住房金融;⑤动员住房的附加资源。20 世纪 70 年代国际金融公司先后帮助发展中国家成立了六家住宅银行。

1.1.2 房地产金融的发展

20 世纪 80 年代后期,房地产金融在世界范围内得到了广泛的发展。主要表现在以下方面。

1. 房地产证券化成为金融发展的一个重要方向

房地产证券化在 20 世纪初出现,20 世纪 80 年代以来在西方国家发展相当迅速,已成为房地产投融资的主要信用工具。1990 年诺贝尔经济学奖获得者夏普和米勒指出,房地产证券化将成为未来金融发展的重点。房地产证券化的发展以美国、日本为代表。美国房地产证券化的发展主要有两种形式:一是以房地产抵押贷款(主要是住宅抵押贷款)为基础的房地产抵押贷款证券化;二是以房地产信托投

资为基础的房地产投资证券化。

美国房地产抵押信贷市场是世界上规模最大的房地产金融市场。据有关资料统计,到1998年,经政府国民抵押协会担保发行的抵押担保债券余额为5422亿美元,政府国民抵押协会将联邦住宅管理局和退伍军人管理局担保的贷款96.7%实现了证券化。抵押贷款证券占未清偿抵押贷款的比重从最初不到5%,发展到现在的4万多亿美元,未清偿抵押贷款中的50%实现了证券化。美国房地产投资证券化主要有两种方式:不动产投资信托和不动产有限合伙。美国不动产投资信托产生于1960年,鉴于从事房地产投资需要大量资本,而个人资金又有限,美国国会1960年通过立法准许设立房地产投资信托公司,以这种组织形式来聚集房地产投资基金。美国目前总共有300多家房地产投资信托基金,管理的资产总值3000多亿美元,在全国证券交易所上市交易的有188家,其中149家在纽约证券交易所,27家在美国证券交易所。房地产证券化将随房地产业和金融业的不断发展而成为金融市场的重点。

2. 住房金融机构呈多元化经营发展,与商业银行经营逐步趋同

20世纪80年代开始,以美国、英国为代表的专业住房金融机构开始由专营住房抵押贷款业务向多元化方向发展。利率攀升、金融自由化和政府放松管制是这一变化的外部原因,而作为存款机构,专门从事住房金融业务,短存长贷,容易造成利率风险、流动性的问题,是这一变化的内在原因。英国是以商业银行兼并住房协会,扩大经营范围渐进式地完成这一变革的;美国是以住房储贷协会突变式爆发危机形式完成转轨的。

英国住房协会和商业银行在20世纪70年代以前,都在各自划定的业务范围内经营,但是到了20世纪90年代末期,英国住房协会和商业银行之间的竞争,导致了住房协会的变化。1997年商业银行发放住房贷款的余额首次超过了住房协会。1970年,住房协会和商业银行发放住房贷款各占全部住房贷款总额的87%和3%,到2000年,这一比例变为19.95%和72.28%。1989年英国第二大住房协会——艾比国民协会第一个放弃原来的互助性质,而成为公众有限公司,变为商业银行;1993年英国最大的住房协会哈利法克斯与第五大住房协会地利兹进行合并,并改组为银行;1994年英国劳埃德银行出资18亿英镑收购切尔腾汉姆与格洛斯特住房协会。而继续保留互助性质的住房协会实际上也转变成了“准银行”,实行多元化经营。

20世纪七八十年代美国节俭机构出现了“净值”危机,全国约有90%的节俭机构经营亏损,联邦住房贷款委员会每年垫款总数达600亿美元。为了应对节俭机