



房地产金融自学辅导

组编/全国高等教育自学考试指导委员会
主编/刘凤英



全国高等教育自学考试辅导书 房地产经营与管理专业 (专科)

ISBN 7-5610-4256-6



9 787561 042564 >

ISBN 7-5610-4256-6/G·1610 定价:11.00 元

全国高等教育自学考试

房地产金融自学辅导

全国高等教育自学考试指导委员会 组编

主 编 刘凤英

副主编 张计划

辽 宁 大 学 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融自学辅导/刘凤英主编. - 沈阳: 辽宁大学出版社,
2001.12

ISBN 7-5610-4256-6

I. 房… II. 刘… III. 房地产-金融-高等教育-自学考试-自学参考资料 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 093543 号

辽宁大学出版社出版

网址: <http://www.lnupress.com.cn>

Email: mailer@lnupress.com.cn

(沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码 110036)

丹东日报印刷厂印刷

辽宁大学出版社发行

开本: 880×1230 毫米 1/32 字数: 230 千字 印张: 8.25

印数: 1-5000 册

2002 年 1 月第 1 版

2002 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑: 王本浩

责任校对: 张'华

定价: 11.00 元

出版前言

为了完善高等教育自学考试教育形式，促进高等教育自学考试的发展，我们组织编写了全国高等教育自学考试自学辅导书。

自学辅导书以全国考委公布的课程自学考试大纲为依据，以全国统编自考教材为蓝本，旨在帮助自学者达到学习目标，顺利通过国家考试。

自学辅导书是高等教育自学考试教育媒体的重要组成部分。我们将根据专业的开考情况和考生的实际需要，陆续组织编写，出版文字、音像等多种自学媒体，由此构成与大纲、教材相配套的、完整的自学媒体系统。

全国高等教育自学考试指导委员会

2000年10月

目 录

第一章 导论	(1)
一、学习目的与要求	(1)
二、学习要点提示	(1)
(一) 基本概念	(1)
(二) 学习要点	(2)
三、疑难问题解答	(5)
四、练习题	(10)
(一) 单项选择题	(10)
(二) 多项选择题	(11)
(三) 填空题	(11)
(四) 判断题	(12)
(五) 简答题	(13)
(六) 论述题	(13)
习题参考答案	(13)
第二章 中国的房地产金融机构	(21)
一、学习目的与要求	(21)
二、学习要点提示	(21)
(一) 基本概念	(21)
(二) 学习要点	(22)
三、疑难问题解答	(28)
四、练习题	(30)
(一) 单项选择题	(30)
(二) 多项选择题	(30)
(三) 名词解释	(31)

(四) 简答题	(31)
(五) 论述题	(31)
习题参考答案	(31)
第三章 房地产投资	(40)
一、学习目的与要求	(40)
二、学习要点提示	(40)
(一) 基本概念	(40)
(二) 学习要点	(41)
三、疑难问题解答	(41)
四、练习题	(45)
(一) 单项选择题	(45)
(二) 多项选择题	(46)
(三) 填空题	(46)
(四) 判断题	(47)
(五) 计算题	(47)
(六) 简答题	(48)
(七) 论述题	(48)
习题参考答案	(48)
第四章 房地产信用与信贷	(55)
一、学习目的与要求	(55)
二、学习要点提示	(55)
(一) 基本概念	(55)
(二) 学习要点	(56)
三、疑难问题解答	(60)
四、练习题	(64)
(一) 单项选择题	(64)
(二) 多项选择题	(64)
(三) 填空题	(65)
(四) 判断题	(65)
(五) 简答题	(66)
(六) 论述题	(66)

习题参考答案	(66)
第五章 房地产抵押贷款	(76)
一、学习目的与要求	(76)
二、学习要点提示	(76)
(一) 基本概念	(76)
(二) 学习要点	(77)
三、疑难问题解答	(78)
四、练习题	(80)
(一) 单项选择题	(80)
(二) 多项选择题	(81)
(三) 填空题	(81)
(四) 判断题	(82)
(五) 简答题	(82)
(六) 论述题	(82)
习题参考答案	(82)
第六章 房地产信托	(94)
一、学习目的与要求	(94)
二、学习要点提示	(94)
(一) 基本概念	(94)
(二) 学习要点	(95)
三、疑难问题解答	(96)
四、练习题	(96)
(一) 单项选择题	(96)
(二) 填空题	(97)
(三) 判断题	(97)
(四) 简答题	(98)
(五) 论述题	(98)
习题参考答案	(98)
第七章 房地产证券	(103)
一、学习目的与要求	(103)
二、学习要点提示	(103)

(一) 基本概念	(103)
(二) 学习要点	(104)
三、疑难问题解答	(105)
四、练习题	(106)
(一) 单项选择题	(106)
(二) 多项选择题	(107)
(三) 填空题	(107)
(四) 判断题	(108)
(五) 简答题	(108)
(六) 论述题	(108)
习题参考答案	(109)
第八章 房地产典当	(125)
一、学习目的与要求	(125)
二、学习要点提示	(125)
(一) 基本概念	(125)
(二) 学习要点	(125)
三、疑难问题解答	(128)
四、练习题	(129)
(一) 单项选择题	(129)
(二) 多项选择题	(129)
(三) 填空题	(130)
(四) 判断题	(131)
(五) 简答题	(131)
(六) 论述题	(131)
习题参考答案	(131)
第九章 房地产保险	(136)
一、学习目的与要求	(136)
二、学习要点提示	(136)
(一) 基本概念	(136)
(二) 学习要点	(138)
三、疑难问题解答	(143)

四、练习题	(149)
(一) 单项选择题	(149)
(二) 多项选择题	(150)
(三) 填空题	(151)
(四) 判断题	(151)
(五) 简答题	(152)
(六) 论述题	(152)
习题参考答案	(152)
第十章 房地产金融结算	(159)
一、学习目的与要求	(159)
二、学习要点提示	(159)
(一) 基本概念	(159)
(二) 学习要点	(161)
三、疑难问题解答	(162)
四、练习题	(168)
(一) 单项选择题	(168)
(二) 多项选择题	(169)
(三) 填空题	(170)
(四) 判断题	(170)
(五) 简答题	(170)
(六) 论述题	(171)
习题参考答案	(171)
第十一章 房地产金融市场	(174)
一、学习目的与要求	(174)
二、学习要点提示	(174)
(一) 基本概念	(174)
(二) 学习要点	(175)
三、疑难问题解答	(176)
四、练习题	(180)
(一) 选择题	(180)
(二) 简答题	(181)

(二) 论述题	(181)
习题参考答案	(181)
第十二章 房地产估价	(188)
一、学习目的与要求	(188)
二、学习要点提示	(188)
(一) 基本概念	(188)
(二) 学习要点	(190)
三、疑难问题解答	(197)
四、练习题	(205)
(一) 单项选择题	(205)
(二) 多项选择题	(205)
(三) 填空题	(206)
(四) 判断题	(207)
(五) 简答题	(207)
(六) 论述题	(207)
(七) 计算题	(208)
习题参考答案	(209)
第十三章 房地产开发企业信用评级	(222)
一、学习目的与要求	(222)
二、学习要点提示	(222)
(一) 基本概念	(222)
(二) 学习要点	(223)
三、疑难问题解答	(230)
四、练习题	(235)
(一) 单项选择题	(235)
(二) 多项选择题	(236)
(三) 填空题	(236)
(四) 判断题	(237)
(五) 简答题	(237)
(六) 论述题	(237)
习题参考答案	(237)

第十四章 海外房地产金融简介	(242)
一、学习目的与要求	(242)
二、学习要点提示	(242)
(一) 基本概念	(242)
(二) 学习要点	(244)
三、疑难问题解答	(245)
四、练习题	(247)
(一) 单项选择题	(247)
(二) 多项选择题	(247)
(三) 填空题	(248)
(四) 判断题	(248)
(五) 简答题	(248)
(六) 论述题	(248)
习题参考答案	(249)

第一章 导 论

一、学习目的与要求

通过本章的学习，理解房地产业与金融业的特点、作用以及两者结合的必要性，掌握房地产金融的概念、特征与作用，了解我国房地产金融业的发展现状与前景，了解房地产金融学的研究对象和内容。

二、学习要点提示

（一）基本概念

1. 房地产业

教材中的定义是：房地产业是从事房地产开发建设、经营管理及综合服务等多项经济活动的各个经济单位的总体。它包括房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、服务和以房地产为对象进行的各种经营管理和咨询业务。房地产业在国民经济中是一个重要的产业部门。在我国房地产业被列为第三产业，它具有资金投入数额大、资金周转慢以及具有明显地域性等特征。

2. 金融

狭义的“金融”是指货币资金的融通活动。广义的金融是指商品经济中与货币流通和信用有关的一切经济活动。通常意义上的金融概念是指货币流通的调节和信用活动的总称。金融活动的方式有两种：一种为直接金融活动（直接融资）；一种为间接金融活动（间接融资）。

3. 房地产金融

教材中将这一概念分为狭义与广义两种：狭义的房地产金融是指在房地产开发、建设、经营、管理、服务和消费过程中，通过货币资金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。它包括与房地产投资和开发经营相关的货币资金融通活动和房地产金融资产投资活动。广义的房地产金融概念是指房地产业、与房地产相关部门的筹资、融通、清算、提供相应服务的一系列金融活动，包括住房金融和土地金融等。

(二) 学习要点

1. 房地产业资金的特点

房地产业资金的运行具有与其他商品生产和流通行业不同的特征，这样才能使房地产的价值和使用价值得以实现。如果没有资金的投入，房地产业的价值和使用价值是不能实现的。

(1) 房地产资金投入数额较大。由于房地产产品价值较大，在房地产产品生产和再生产过程中，房地产生产、流通和消费的各个环节中，都需投入大量资金，只有如此，才能使房地产产品的价值和使用价值得以实现，如果没有充足的资金供给，房地产的经济活动将无法进行。

(2) 房地产资金周转较慢。由于房地产产品生产工期较长，从开发建设到竣工交付使用的时间少则也需一二年，多则需要好几年甚至十几年才能进入流通领域。因为房地产产品的交易形式有出售和出租，而且出售又有一次性付款和分期付款，如果是分期付款购买或租赁商品房时，则房地产投资回收期很长，甚至长达几十年，所以房地产资金完成一次周转时间较长。

(3) 房地产资金的保值和增值性。由于社会经济的不断发展和人民生活水平的不断提高，对房地产需求也随之增大，但是供应给房屋的土地是有限的，土地不能再生，因为土地的这种稀缺性而造成供求矛盾，而促使房地产价格上升，因此房地产资金有保值和增值性。

(4) 房地产资金运行的地域性。由于房屋附着于土地而不能移动，房地产产品的生产、流通和消费只能在同一地域内进行。例如

香港的地价和房价特别高，而相距不远的广东就低很多。尤其在我国的房地产投资者或购买者还要受城市户口等限制，只能在本地区来完成投资和消费，这样也使房地产资金的运行受到地域的影响。

2. 金融业对房地产业的促进作用

房地产业作为一个相对独立的产业部门，其生产经营活动范围很广，涉及房地产商品的生产、流通和消费全过程。在这一过程中，大量而复杂的资金运动贯穿始终，必须有金融机构为其提供资金融通、结算、中介等多种金融服务，才能保证整个过程顺畅地进行。

首先，房地产的开发与经营需要金融业的有力支持。住宅等房地产属于资金密集型行业，开发投资需要巨大的资金量。而如此巨额的资金，仅仅依靠房地产开发经营企业和建房者的自有资金投入是很难达到一定规模并实现较高效益的。加之房地产开发经营企业面临投入资金回收期长和再生产要求连续性的矛盾，如果没有金融业的支持和配合，必将不能实现资金的良性循环，企业的运营也会陷入困境。为了解决上述矛盾，房地产开发经营企业可通过多种形式在短时期内积聚较大规模的资金，以便充分利用社会上的闲散资金，这些途径包括发行股票和债券、向金融机构借款等等。由于受房地产开发经营企业的规模、性质等因素制约，各金融机构借款是该类企业一个极为重要的筹资渠道。这样能充分发挥信贷资金的杠杆作用，并有效地提高企业效益，推动房地产业的快速发展。

其次，房地产的流通和消费需要金融业的参与。房地产品建成以后就要进入流通领域，满足各类企事业单位和个人家庭的生产和消费需要。但是在进行购买时，购买单位和个人必须支付大量资金，如果仅仅依靠自身积累的资金往往需要很长时间，对广大个人购房者来说，更是如此。在我国一般说来，一套住宅的售价是家庭年收入的6~15倍，再扣除收入中衣食等其他花费，一户家庭积攒够一套住宅的资金，经常需要十多年甚至几十年之多，其结果就是大部分人长期无房可住，不但会造成社会问题，而且会制约房地产业与国民经济的发展。而如果有金融业的介入，提供融资支持，就可以有效解决房价支付的一次性与住房消费的长期性之间的矛盾。

盾，可以大大缩短购房者积累资金的时间，也能推动房地产流通和消费的健康运行。

再次，金融业是房地产业的“调节器”。金融业无论向房地产业提供直接融资还是间接融资，都会大大提高资产的流动性，由于市场上的资金总是追求更高的利润，这样可以迅速地调节房地产业的投资方向和投资结构，优化社会资源的配置。另外还可以利用财务管理手段以及反应灵敏的资金市场，约束和规范房地产企业的行为，保持房地产行业的勃勃生机。

最后，房地产业发展过程也需要提供其他的金融服务。金融业除了在房地产的开发、流通和消费等环节给予有关当事人资金支持外，还可以运用多种金融工具，通过办理结算、信托、保险、代理发行有价证券等业务，支持房地产的开发，促进房地产的流通和消费。

3. 房地产金融的特点

房地产金融与其他产业金融或资金市场相比，具有其独立的特点，主要表现在：

(1) 安全性。由于房地产位置固定、不可移动的特性，可以长期使用，土地可以永远使用，且随着人口增长和经济发展，房地产价格上升趋势明显，加之很多信用活动都是以房地产作为抵押品，因而决定了房地产商品进行交易时，安全程度高。

(2) 长期性。房地产金融常常与房地产的开发和经营相联系，如土地使用权的买卖、开发、改造、建设等，生产周期一般数年甚至十几年，加之房地产投入使用后，由于使用年限长，住房等一般使用期限在 50 年以上，其价值的补偿是通过固定资产折旧在规定的使用年限中逐步积累的，投入的资金要经过相当长时间才能回收。因此，房地产金融市场的融资一般是长期性融资。

(3) 政策性。房地产金融是国家和政府推行其住房政策、土地政策和金融政策的重要手段，通过采取多种经济、法律以及行政手段，如调整房地产信贷利率、贷款投向等，就能及时影响居民行为、社会投资方向、调整土地利用结构，并以此实现确定的政策目

标。

(4) 广泛性。所有的人日常生活必须有住宅，工作必须有办公楼或厂房，学习必须有教室，无论是购买还是租赁，一般都需房地产金融提供服务，而收益稳定、风险很小的房地产证券更是受到大众投资者的偏爱。房地产金融以无处不在的广泛性介入了每个人的生活。

4. 房地产金融学的研究对象

房地产金融学是经济学的一个分支，是一门处于房地产经济学、货币银行学和保险学等学科之间的一门边缘学科。房地产金融学又是金融学的一个新分支，属于货币信用的范畴。它通过对房地产经济领域内信贷资金运动和信用活动的研究，揭示房地产金融活动内在的规律性。房地产金融学所要研究的对象主要涉及以下几个方面：

(1) 从宏观角度研究如何构筑房地产金融组织体系并对其运行实施监督与管理。

(2) 研究如何改变单一的筹资方式，拓宽房地产资金运动渠道，通过资金融通和其他金融服务，促使房地产资金实现良性循环。

(3) 研究房地产金融如何配合房地产业的发展重点，实现房地产业与金融业的共同繁荣，以此推动国民经济的发展和“居者有其屋”目标的实现。

三、疑难问题解答

1. 房地产金融有哪些作用？

(1) 筹集社会闲散资金，推动房地产业持续健康的发展。

可以通过办理住房储蓄和发行有价证券，将社会闲散资金有效转化为房地产的投资；探索和推行房地产资产证券化及其流通市场，顺利解决房地产领域的短存长贷的问题；通过资本市场壮大优秀企业、名牌企业的实力，使其通过收购、兼并或竞争扩大市场份