

Bank

银行新业务与法规丛书

住房金融 新业务与法规

ZHUFANG JINRONG
XINYEWU YU FAGUI

季爱东/主编

 中国金融出版社

FIN

住房金融 新业务与法规

ZHUFANG JINRONG
XINYEWU YU FAGUI

季爱东/主编

SAW06/04

责任编辑封本岗 曹素明 退出时

中国金融出版社

责任编辑：李祥玉 李 融

责任校对：潘 洁

责任印制：裴 刚

图书在版编目 (CIP) 数据

住房金融新业务与法规/季爱东主编. —北京：中国金融出版社，
2004.3

(银行新业务与法规丛书)

ISBN 7-5049-3255-8

I. 住… II. 季… III. ①住宅—金融—银行业务—中国 ②住宅—金融—法规—中国 IV. ①F832.45 ②D922.282

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 020478 号

出版
发行 **中国金融出版社**

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

发行部：66024766 读者服务部：66070833 82672183

<http://www.chinafph.com>

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 保利达印刷有限公司

尺寸 170 毫米 × 240 毫米

印张 21.25

字数 344 千

版次 2004 年 5 月第 1 版

印次 2004 年 5 月第 1 次印刷

印数 1—4090

定价 26.00 元

如出现印装错误本社负责调换

出版前言

商业银行业务的创新已经成为当代金融市场的一个重要趋势，自 20 世纪中后期以来，伴随经济全球化步伐的加快、金融科技的发展及金融理论的不断突破，商业银行的业务品种、管理方法、市场营销等诸多方面的创新引起了社会各界的广泛关注。

传统的存贷业务、住房金融业务不断更新；中间业务的地位日益提升，尤其是新型中间业务占据的地位则更加凸显；受国际商业银行业务影响而发展起来的国际保理、福费廷等新型国际贸易融资业务已经受到国内商业银行的青睐；随着商业银行改革形势的日益紧迫，不良资产的处置已经成为各家商业银行关注的重大问题，围绕不良资产处置而引发的金融资产证券化相关的业务和服务，将成为 21 世纪中国商业银行关注的焦点之一。

值得注意的是，在银行业务创新的过程中，我们不能忽视创新业务中随之带来的新型法律问题和相关法律风险。事实上，目前引进和发展起来的银行新业务已经催生了不少新法律问题，也发展了大量的新法律法规和规章，尤其是监管机构的监管规章和最高人民法院的司法解释，已经成为当代商业银行创新不容忽视的重要制度依据。

为了有效地防范金融创新的风险，研究和探索创新产品和工具的合法性合规性极为必要。这不仅仅是商业银行内部法律顾问和其他内控人员所必须直面的问题，更是商业银行业务人员所必须关注的问题，也是法学理论界和司法界需要关心的重要法制问题。正是基于此，我们组织了商业银行一线的具有较高理论和实务水准的法律、业务骨干编写了《银行新业务与法规丛书》，以解决银行业务中的疑点和难点。

该丛书共分六册：《银行新存贷业务与法规》、《银行新中间业务与法律问题》、《银行业变革中的新法律问题》、《信用证与贸易融资新法律问题》、《住房金融新业务与法规》、《银行新业务法规手册》。每种书都把指导银行业务实务工作作为重点，着重介绍银行业务发展的新品种、新特点、新的变化以及实际操作，并对相对应的法律问题作出了解释，对法律环境作出了分析，具有很强的指导作用和实用性，显示出独特的价值：

- 立足我国商业银行创新业务与法制的实际，充分反映了当代商业银行创新的新发展动态和趋势。

- 借鉴国际经验，具有一定的前瞻性，对国际金融市场中具有前沿性的工具、品种和制度给予评介。

- 重视可操作性，对新业务操作环节和规程作了分析和介绍，关注新业务法律问题以及法律风险的解决对策。

- 侧重对法律难点、新颖业务和相关制度的选择，充分吸纳了当代商业银行发展的主流新业务，尤其突出当代中国商业银行普遍面临的新业务和新问题。

- 在注重实际的基础上，还对银行业务的发展作出了展望，从法律角度进行了前瞻性的分析与论述。

作者在写作本套丛书的过程中，注意业务与法律制度的对照关系，结构严谨，文字简洁明了，很方便实务工作者的阅读、使用，对相关部门、经济工作者、法律从业人员来说，是一套很好的业务参考用书。

但愿本丛书的出版对中国商业银行新业务与相关制度的发展和繁荣有所裨益。

中国金融出版社
第三图书编辑部
二〇〇四年一月

目 录

上篇：新业务及其运作

第一章 住房金融业务概述	3
第一节 住房金融的发展沿革	3
第二节 住房金融的基本业务	7
第三节 国外住房金融介绍	10
第四节 我国住房金融的发展趋势	13
第二章 政策性住房金融业务	16
第一节 政策性住房金融业务概述	16
第二节 政策性住房金融业务的操作与管理	18
第三节 住房公积金贷款业务的风险及其防范	23
第三章 个人住房贷款业务	40
第一节 个人住房贷款业务概述	40
第二节 个人住房贷款业务的操作规程	42
第三节 个人住房贷款业务的风险及其防范	50
第四章 个人住房组合贷款业务	64
第一节 个人住房组合贷款业务概述	64
第二节 个人住房组合贷款业务的操作与风险管理	65
第五章 个人住房装修贷款业务	77
第一节 个人住房装修贷款业务概述	77
第二节 个人住房装修贷款业务的操作规程	79
第三节 个人住房装修贷款业务的风险及其防范	83

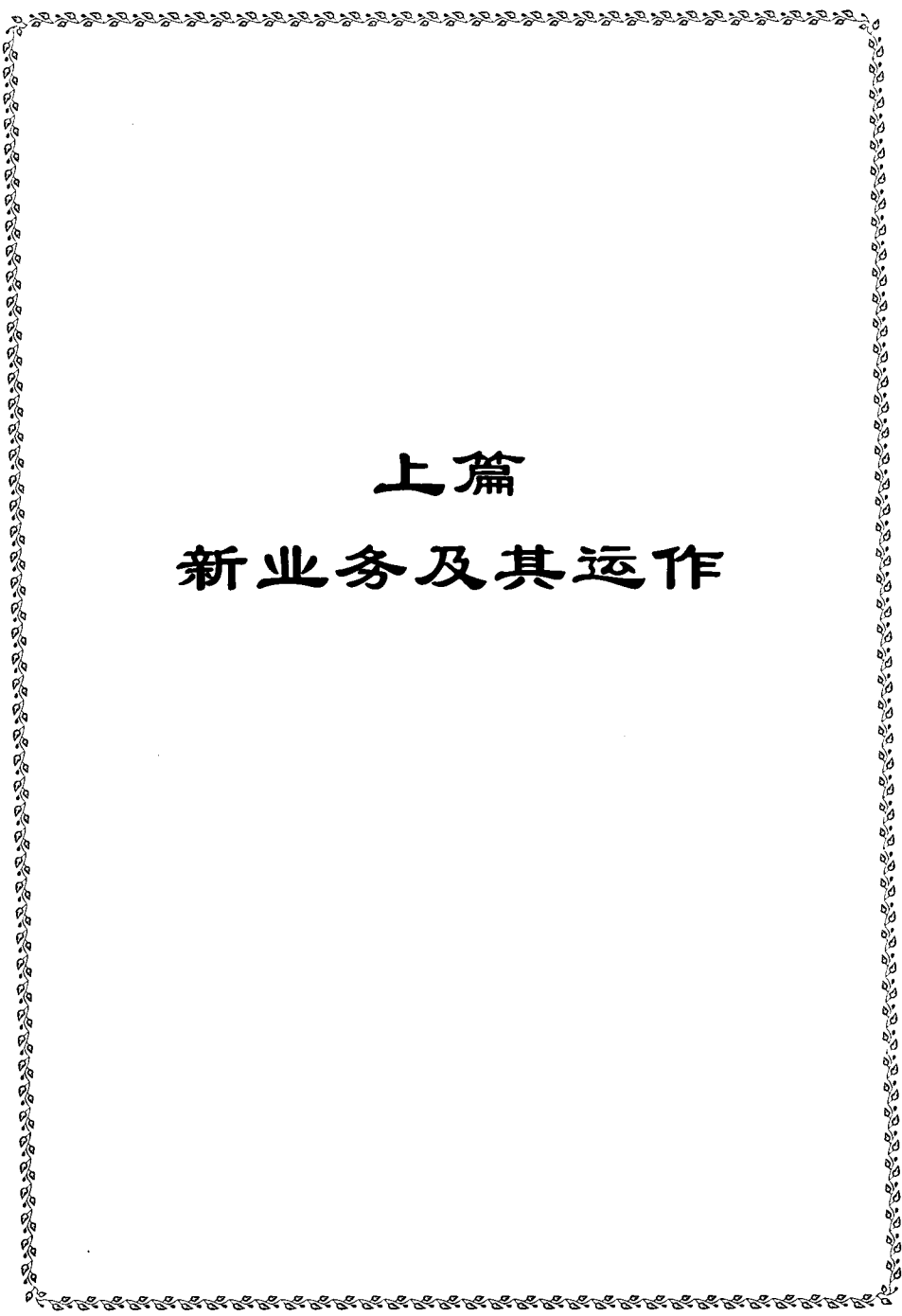
第六章 二手房贷款业务	90
第一节 二手房贷款业务概述	90
第二节 二手房贷款业务的操作	93
第三节 二手房贷款业务的风险及其防范	99
第七章 转按揭贷款业务	116
第一节 转按揭贷款业务概述	116
第二节 转按揭贷款业务的操作规程	119
第三节 转按揭贷款业务的风险及其防范	121
第八章 住房开发贷款业务	125
第一节 住房开发贷款业务概述	125
第二节 住房开发贷款业务的操作规程	127
第三节 经济适用住房开发贷款业务	129
第四节 住房开发贷款业务的风险及其防范	133

下篇：新业务相关法律制度

第九章 住房金融法律制度	151
第一节 几个国家和地区的住房金融法律制度	151
第二节 我国的住房金融法律制度	160
第三节 我国住房金融法律制度的新发展	168
第四节 我国住房金融法律制度的展望	175
第五节 住房金融中的律师服务	181
第十章 住房按揭法律制度	187
第一节 住房按揭贷款法律制度概述	187
第二节 住房按揭贷款合同	190
第三节 住房按揭保险制度	203

第十一章	新型住房按揭法律制度	211
第一节	住房转按揭法律制度	211
第二节	住房“加按揭”法律制度	217
第三节	土地按揭法律制度	222
第四节	住房“假按揭”有关法律问题	226
第十二章	住房公积金法律制度	232
第一节	我国住房公积金法律制度概述	232
第二节	住房公积金的管理	235
第三节	住房公积金的缴存	241
第四节	住房公积金的提取和使用	247
第五节	住房公积金贷款制度	250
第六节	住房公积金保值管理	254
第十三章	住房抵押贷款证券化法律制度	256
第一节	住房抵押贷款证券化概述	256
第二节	几个国家和地区的住房抵押贷款 证券化发展概况	259
第三节	我国住房抵押贷款证券化面临的 问题及其对策	265
第十四章	住房金融法律风险及其防范	280
第一节	来自房地产开发商的风险及防范	280
第二节	来自购房者和商业银行的风险	286
第三节	住房贷款合同的风险	291
第四节	贷款担保合同的风险	296
第五节	住房按揭贷款诉讼	303
第十五章	住房金融纠纷典型案例	313
案例一	琼海 W 实业有限公司诉符某房屋 买卖合同纠纷案	313

案例二	谭某、黄某诉 N 商业银行购房按揭 合同纠纷案	316
案例三	徐某诉北京 Y 房地产开发有限公司 房屋买卖纠纷、贷款合同纠纷案	318
案例四	刘某诉 L 开发公司、G 商业银行房屋 买卖纠纷案	321
案例五	J 商业银行与刘某、广州 B 房产有限公司 房屋抵押借款合同纠纷案	325



上篇

新业务及其运作

第一章 住房金融业务概述

本章对住房金融进行总体介绍。首先回顾了住房金融的发展历程，说明住房金融的经济功能及市场作用，接着具体介绍了住房金融的基本业务以及其在国外的发展现状，最后探讨了我国住房金融业务的发展前景。

第一节 住房金融的发展沿革

住房金融作为金融体系中的一项重要内容在世界各发达国家的发展已逾百年，在各国经济中已经占有越来越重要的地位。伴随着 1978 年开始的改革开放，我国的城镇住房体制改革使得住房金融体系从无到有，经过二十多年的发展，已经成为支持我国住房体制改革的重要力量，并成长为我国金融体系中极具发展潜力的组成部分。住房金融业务在住房金融体系的建立和发展过程中应运而生，逐步成为一项独具特色的金融业务。

一、住房金融及住房金融市场

住房金融是指为住房生产和消费而进行的资金筹集、融通、借贷和结算等金融服务活动的总称，是银行和非银行金融机构在住房生产、经营、分配和消费活动中所进行的信用活动和提供的金融服务的总称。住房金融的主要内容是筹集住房资金、发放住房贷款以及资产与负债之间的风险管理和有关的中间业务。从融资对象上可以分为两类：一类是住房生产融资，指银行及其他金融机构为住房开发机构提供资金及相关信用服务，满足住房开发商生产住房的需要。另一类是住房消费融资，指银行及其他金融机构为住房消费者提供资金和相关信用服务，其中，提供个人住房抵押贷款是主要业务。

在对住房金融的探讨中，最重要的部分就是住房金融市场。作为进行住房资金融通活动的场所，住房金融市场和其他任何交易市场一样，必须有参与交易的主体、交易对象和做成交易的具体形式。住房

金融市场上各类交易主体被称为住房金融市场的参加者，形式多样的交易对象被称为住房金融工具，做成交易的具体形式又称为住房金融市场的组织方式。住房金融市场的参加者、住房金融市场工具和住房金融市场的组织方式是构成住房金融市场的三大要素。

住房金融是整个经济中的一个重要组成部分，它在一国生产活动中占有相当大的比重。因为住房金融市场关联着土地市场、建筑材料、设备、耐用商品和劳动力市场；住房金融市场同时与金融市场息息相关，购房债务通常在家庭债务中的占比较大，通过二级市场和证券化，支持国内和国际金融市场的有效运行。住房金融市场自身也定期被监测，作为判断整个宏观经济的主要指标，对保持社会稳定和促进经济发展的作用也越来越明显。

二、发达国家住房金融的特点

发达国家的住房金融历史悠久，英国建筑协会成立至今，已有 200 多年。住房金融的发展伴随着经济发展，经历了工业化、城市化、后工业化等阶段，至今已经相当成熟，市场规模也较大。住房金融的发展水平与一国经济发展水平密切相关，一般在发达国家，住房金融业的发展水平都相应较高，如美国住房占全美固定资产的比重超过 50%，欧洲国家也大体相同；住房投资占国内资本投资的比例一般在 15% ~ 25% 之间，近年来有的国家超过 30%。

总体上看，发达国家的住房金融呈现以下特点。

1. 私营金融机构是住房金融的主体。在欧美、日本等经济发达国家，住房金融市场以发达的金融市场为基础，其基本特征是以私营金融机构为主体，并按市场经济规律运行。在这些国家，互助合作性金融机构在房地产金融市场上扮演着重要角色，如美国储蓄与贷款协会等。目前，这些机构都逐渐由合作制向股份制转化，有些更向一般商业银行转化和发展。这种以私营机构为主体、政府参与调控的房地产金融市场正日益完善。

2. 住房金融经营管理现代化。发达国家的住房金融业在长期的发展中已经形成了相对独立和完备的体系。在业务发展和竞争加剧的环境中，形成了日益成熟的经营管理方法，为适应市场的变化，金融工具也不断创新。如美国房地产抵押业务已形成程序化、标准化的运作模式，大大提高了效率，也为抵押贷款再出售创造了条件。同时，先

进的电子化、信息化工具也被大量运用到房地产金融市场上。

3. 住房金融专业化和多样化并存。住房金融专业化包括金融机构和业务的专业化，如美国的储蓄与贷款协会、日本的住房金融公库、英国的建筑协会等，均以发放个人住房贷款为主要的信贷业务。专业化的经营和管理使这些机构积累了丰富的经验，发展了一套运作有效的经营管理技术和方法。

20 世纪 80 年代的金融自由化浪潮使得这些机构因面临日益激烈的竞争和资产的流动性问题，在金融管制放松的情况下开始向其他业务领域延伸，出现了由专业化向多样化发展的趋势。同时，商业银行大量进入房地产金融市场，并且业务发展迅速，如目前美国的房地产金融市场上，商业银行所占比重超过 50%。

4. 住房金融市场与金融市场日益渗透。随着按揭证券化业务的创新，住房金融业务从货币市场跨入了资本市场。一方面证券化的实现必须依托证券市场和证券工具，另一方面证券市场也因此得到扩大和繁荣。住房金融市场与资本市场既相互独立，又密不可分。

三、中国住房金融的发展历程

我国房地产金融的发展最早可以追溯到清朝光绪三十四年（1908 年）公布《殖产银行条例》时。在 1911 年，殖产银行作为中国第一个房地产金融机构在天津正式成立，实行股份制。随后的 40 多年间，房地产金融业在中国一些经济发达地区有所发展。新中国成立后，随着我国工商业社会主义改造的基本完成，房地产交易活动就基本停止了，房地产金融业也就不存在了。直到改革开放开始，1979 年中共中央决定将基本建设投资由财政拨款改为银行贷款，才标志着新中国的房地产金融业诞生。

在 20 世纪 90 年代初，中国建设银行和中国工商银行先后成立了房地产信贷部，开始大规模进入住房金融领域，这也标志着住房金融业在中国全面启动。住房金融的发展旨在解决与住房生产和住房消费相关的资金余缺问题，实现住房相关产业的资金供求平衡。在我国，受限于相关配套市场的发育程度，特别是资本市场的滞后发展，住房金融的主要资金提供者依然是商业银行。回顾近十多年的发展历程，大致分为三个阶段。

第一阶段（1991～1997 年）：起步期。20 世纪 90 年代初，伴随着住

房金融在中国的全面启动，新中国成立后最大规模的“圈地热”随之而来，各家银行纷纷大规模进入房地产金融市场。据统计，1993年，工、农、中、建四家银行组建的房地产信贷部已经多达4600多家。这一阶段的发展基本确立了以商业银行自营性住房信贷业务和委托性住房存贷款业务并存的住房信贷体系。

第二阶段（1998~2002年）：快速成长期。住房制度改革的积极推进和金融行业住房信贷政策的出台，使住房金融业进入了一个快速发展的新阶段。到2002年12月底，四大国有商业银行发放的个人住房贷款和房地产开发贷款的余额分别为7214亿元、7736亿元。

第三阶段（2003年以后）：平稳发展期。随着中国改革开放程度的加深和市场经济的猛进，越来越多的金融机构看好住房金融市场的前景，商业银行面临的来自国内和国际的双重竞争压力日益激烈。市场竞争使得住房金融的收益率曲线逐步趋于理性和平稳，住房金融业开始从货币市场向资本市场渗透，一个平稳发展期悄然而至。

四、我国住房金融的基本现状

我国住房金融的发展历程是与房地产市场的发展息息相关的，在10多年的发展中逐步形成了以下特征。

1. 自营性业务与委托性业务并存

住房金融业务逐步从以委托性业务为主向商业性业务转变，公积金存款依然是房地产金融业务的重要资金来源之一，但未完全发挥应有作用，形成了目前自营性业务与委托性业务并存的格局。

2. 自营性住房金融业务发展迅速

随着各银行对自营性住房金融业务的重视，自营性住房信贷业务成为住房金融的主体业务，特别是向住房消费贷款倾斜。自营性住房金融业务的发展速度明显快于委托性住房金融业务。

3. 外部监管和金融机构的内控体系逐步加强

住房金融业务规模的不断扩大使得监管机构和金融机构自身越来越重视风险的防范，外部监管和内部控制体系在住房金融业中都有所加强。

4. 住房金融的融资手段单一，以银行信贷为主

我国的住房金融发展一直倚重于商业银行，80%左右的住房开发资金都来自商业银行的信贷资金，其他的资金来源渠道相对狭窄，这就

加剧了商业银行自身的风险，对房地产市场的长期发展也很不利。

5. 各地区发展态势不平衡

住房金融的发展受地区经济的影响十分明显，经济发达的地区，住房金融也越繁荣，形成了目前我国住房金融业存在巨大地区差异的情况。

6. 住房金融市场竞争日趋激烈

随着越来越多的金融机构和投资者看好住房金融业的发展，住房金融市场的参与主体不断增加，竞争也日趋激烈。

第二节 住房金融的基本业务

广义地说，所有与住房融资相关的业务都是住房金融业务的范畴，而通常所说的最重要的住房金融业务是住房信贷业务。

目前，世界上主要有三种住房信贷模式：商业性质的个人住房抵押贷款、互助合作性质的住房储蓄体系和政策性很强的住房基金或公积金制度。这三种模式显然各有特点。以商业性为本质的个人住房抵押贷款的特点是市场化程度很高，能够比较便捷地沟通住房资金的供求双方，实现住房资金的及时回收和快速周转。但是，这种方式要求市场经济体制较为成熟，要求金融机构有足够的资金和丰富的管理经验，同时要求有发达的住房抵押贷款二级市场和资本市场。互助合作性住房储蓄体系以先存后贷为主要特点。在这种体制下，住房信贷资金有基本保证，发放贷款的银行风险较小。另外，由于政府通常都会对这种互助组织给予优惠，使得互助合作性住房金融机构的存贷利率均低于市场利率，这显然有利于减轻购房和建房的负担，有利于充分调动居民储蓄。但是，这种体制也有明显的缺陷，其中最主要的缺陷就是，住房储蓄机构的业务十分单一，且往往依赖政府的各种优惠政策；对于储户来说，他们必须存入相当数量的资金后才能取得信贷，因而贷款十分不易。政策性住房基金制度的优点是便于资金的集中筹集和使用，缺点是行政化倾向过重，资金使用的随意性较强。从发展趋势上看，尽管各国基本上都在同时采用这三种模式，但是，随着经济的发展和市场化程度逐渐加深，商业性住房金融逐渐占据主导地位，从而，住房抵押贷款也就成为最为重要的住房金融工具。下文将主要介绍住房抵押贷款业务。

一、住房抵押贷款业务的分类方式

经过长期发展,住房抵押贷款已经形成了种类比较齐全、市场分割比较细致的产品组合,其中美国的抵押贷款分类具有代表性。下面以美国为例,介绍抵押贷款的分类方式。

(一) 按贷款利率是否变化划分

根据贷款利率是否变化,抵押贷款分为:固定利率抵押贷款和可变利率抵押贷款两大类,两类贷款又分为多个具体的贷款品种。另外,金融机构为适应市场需求,还推出了同时具有固定利率和可变利率特点的抵押贷款品种,可以在两种抵押贷款之间进行转换。

固定利率抵押贷款是指在整个贷款期内按照事先确定的利率计算全部贷款利息,利率不再做调整的贷款方式。从贷款机构来看,固定利率抵押贷款的最大好处是它具有可控性的优点,这类贷款提供的利息收入完全可以准确计算出来。但最大缺点是,在通货膨胀时期,市场利率上升的情况下,它的利率风险较大。贷款机构通常都在固定利率抵押贷款的利率中加入一个风险溢价,使固定利率抵押贷款的利率要普遍高于可变利率抵押贷款利率。对借款人而言,固定利率抵押贷款的好处是利息负担可控可知。其缺点则恰恰与贷款机构相反,在市场利率下降时,会给借款人带来损失。

可变利率抵押贷款是指在贷款合同有效期内,只规定最初一段时间内的利率,在规定的到期后,就要根据贷款合同中事先约定的利率确定方法,按照当时的市场利率水平重新确定下一段时间的贷款利率,并按照新的贷款利率计息。此后,每一时间段结束,就要按照同样的方法重新确定新的利率,直到贷款合同结束为止。由于可变利率抵押贷款的利息收入是随着市场利率水平浮动的,利率风险较小。因此,贷款方通常都将贷款的初始利率定在低于同期固定利率抵押贷款的水平。对借款方而言,按照可变利率借入住房抵押贷款虽然可以少付利息支出,但却要承受利率上升的风险。

(二) 按贷款期限长短划分

按抵押贷款期限长短,抵押贷款可以分为短期、中期、长期三种。在美国,住房抵押贷款期限的划分与其他贷款的期限划分有很大区别。通常,7年期限的住房抵押贷款属于短期,10~15年的贷款属于中期,20~40年的属于长期。在市场上,一般提供的都是7年、15年和30年