

乔志敏 宋 斌 李德峰/编著

房地产 金融与投资

Fangdichan Jinrong Yu Touzi



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

房地产金融与投资

乔志敏 宋 斌 李德峰/编著



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融与投资/乔志敏,宋斌,李德峰编著.

—上海:立信会计出版社,2015.5

ISBN 978-7-5429-4607-2

I. ①房… II. ①乔…②宋…③李… III. ①房地产金融②房地产投资 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 093220 号

策划编辑 方士华
责任编辑 方士华
封面设计 周崇文

房地产金融与投资

出版发行	立信会计出版社	邮政编码	200235
地 址	上海市中山西路 2230 号	传 真	(021)64411325
电 话	(021)64411389	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网 址	www.lixinaph.com	电 话	(021)64411071
网上书店	www.shlx.net		
经 销	各地新华书店		

印 刷	上海普顺印刷包装有限公司	
开 本	787 毫米×960 毫米	1/16
印 张	14	
字 数	245 千字	
版 次	2015 年 5 月第 1 版	
印 次	2015 年 5 月第 1 次	
印 数	1—3 100	
书 号	ISBN 978-7-5429-4607-2/F	
定 价	28.00 元	

如有印订差错,请与本社联系调换

前 言

编写一本简明适用的房地产金融与投资教材,是我们自 2006 年在中央财经大学开始该课程的教学、研究工作以来的夙愿。本教材的内容曾经在中央财经大学的投资学、金融学、资产评估、房地产经营管理、工程(项目)管理等专业的本科教学中讲授。本教材的编写主要由中央财经大学投资系宋斌博士、应用金融系李德峰博士和本人共同完成。本书第一、第二、第三、第四、第九章后面的推荐阅读资料,旨在加深对所学章节内容的进一步了解,对更具实务操作性的第五、第六、第七、第八章没有推荐阅读资料。本教材之所以没有编写学习要求和复习题等内容,是不想把它过于刻板化。我们认为,除了服务于教学之外,本教材也“简明适用”于实务工作者阅读。本教材的出版得益于立信会计出版社方士华副编审的盛情邀稿,在此深致谢忱!书中不当之处敬请指正(zhmin68@126.com)。

乔志敏

中央财经大学资产评估研究所

2015 年 4 月

目 录

第一章 导论	001
第一节 房地产概述	001
第二节 房地产金融概述	005
第三节 房地产投资概述	007
第四节 本书内容的逻辑体系	010
第二章 房地产抵押贷款理论与模式	011
第一节 房地产抵押制度	011
第二节 购房抵押贷款	018
第三节 固定利率抵押贷款	022
第四节 利率可调整抵押贷款	028
第五节 美国的住房抵押贷款	030
第三章 房地产抵押贷款风险	035
第一节 房地产抵押贷款风险分析	035
第二节 房地产抵押贷款的审核及贷后管理	046
第三节 房地产抵押贷款中的欺诈	050
第四章 住房抵押贷款的二级市场	054
第一节 住房抵押贷款证券化	054
第二节 住房抵押贷款二级市场	059
第三节 住房抵押贷款证券的类型	068
第四节 美国的次贷危机	073
第五节 我国住房抵押贷款二级市场的建立	078
第五章 住房公积金和住房储蓄银行	082
第一节 新加坡的中央公积金制度	082
第二节 我国的住房公积金制度	084

第三节	住房公积金贷款——以北京市住房公积金贷款为例	088
第四节	住房储蓄银行	097
第六章	房地产投资分析技术	109
第一节	房地产投资标的及策略	109
第二节	房地产投资财务分析	114
第三节	房地产投资决策	117
第四节	房地产投资风险	119
第七章	房地产开发投资管理	123
第一节	房地产开发概述	123
第二节	房地产开发过程	126
第三节	房地产(开发)投资区位选择	133
第四节	房地产开发融资管理及开发风险控制	144
第五节	房地产开发投资的其他融资方式	151
第八章	房地产开发投资可行性研究	157
第一节	房地产开发投资可行性研究概述	157
第二节	房地产开发投资市场可行性研究	160
第三节	房地产开发投资财务可行性研究	167
第四节	房地产开发投资的环境影响评价	178
第五节	可行性研究报告的编写	183
第九章	房地产投资信托	186
第一节	现代信托制度的发展	186
第二节	美国的房地产投资信托	188
第三节	亚洲国家和地区的房地产投资信托	200
第四节	房地产财产信托	205
参考文献		215

第一章 导 论

第一节 房地产概述

一、房地产与不动产的概念

(一) 什么是房地产

确切地讲,房地产是指房屋及其附属物(与房屋相关的建筑物如小区设施、建筑附着物、相关林木等)和承载房屋及其附属物的土地,以及与它们相应的各种财产权利。在许多文献中,将房地产定义为房产与地产的合称或总称。这种说法是不够准确的,因为并非所有的地产都与房产有关,从而可以称为房地产,如耕地、林地等,也并非所有的地上改良物都与房产有关,如铁路、高速公路、桥梁、水库大坝等。

(二) 什么是不动产

在民法中,将财产分为不动产和动产两大类^①。不动产是指不能移动或移动后会引起性质、形状改变,损失其经济价值的物及其财产权利,它包括土地、土地改良物(建筑物及建筑附着物、生长着的树木及农作物、已经播撒于土地中的种子等)、与土地及其改良物有关的财产权利。建筑附着物主要是指已经附着于建筑物上的建筑装饰材料、电梯,以及各种给排水、采暖、电气照明等与建筑物的使用密切相关的物。建筑附着物在没有附着于建筑物前是动产,而一旦附着于建筑物上,就成为不动产的一部分。判断是否属于建筑附着物,取决于附着程度和是否适用于不动产的经营和使用。如果一件物品的拆除或移动,会损坏建筑物或严重影响到建筑物的使用,则该物品属于建筑附着物。把建筑附着物归属于不动产,也可以表述为动产的不动产化,其法律效果在

^① 历史上各国法律对不动产和动产的划分主要是依据两个因素:一是物能否移动这一物理标准;二是物的价值大小,比如在法国、德国等国家,价值巨大的船舶、飞机也适用不动产法律规则。也有学者认为这种划分只是基于商品交换的需要。(马俊驹等:《不动产制度与物权法的理论和立法构造》,《中国法学》1999年第4期)

于：抵押权可以扩大适用于建筑附着物；在不动产的买卖、赠与、借贷或共有物分割时，如果权利证书对具体范围未作明确规定时，应包括建筑附着物^①。

在英文中,不动产有 real estate、real property、realty 三种表述。一般认为,realty 是 real estate 或 real property 的缩写形式^②。对 real estate 与 real property 之间的异同有两种观点:一种观点,认为两者是相同的,均既指不动产实物,又指不动产产权;另一种观点认为,real estate 仅仅指不动产实物,real property 则是指“real estate 加上不动产产权”。在美国有些州的不动产法律中,real estate 和 real property 相同,而另一些州的不动产法律中 real estate 包括在 real property 之中^③。

通过以上阐述,可以看出房地产和不动产之间是既有区别又有联系。它们之间的关系可以如图 1-1 所示。

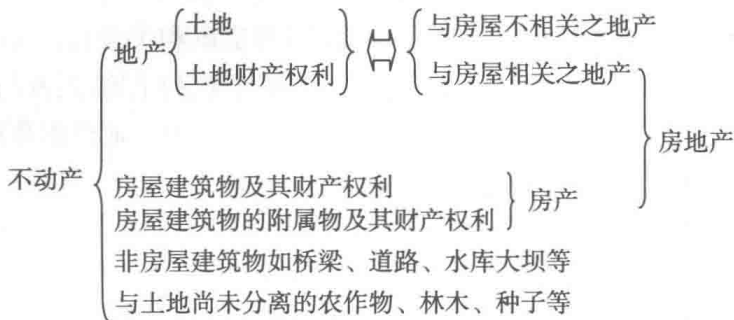


图 1-1 土地、地产、房地产、不动产之间的关系

二、房地产类型

房地产按照用途,可以划分为以下几类。

(一) 居住类房地产

居住类房地产是指专供人们生活居住的房地产,包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

① 尹田：《法国物权法》，法律出版社 1998 年版，第 78—79 页。

② Henry Cambell Black, M. A. : *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co. , 1979, p. 1137; Jerome S. Gross: *Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate*, Prentice-Hall, Inc. 1987.

③ 乔志敏：《关于土地、地产、不动产、房地产与房地产业概念的观点摘编与述评（下）》，《不动产纵横》1996年第3期。

（二）商业类房地产

商业类房地产是指用于商业经营活动的房地产,包括写字楼、商店、旅馆及酒店等。写字楼可以按照规模大小、内部装修及服务设施档次等因素分为普通写字楼和高档写字楼;商店可以分为专卖店、商场、批发商店、超级市场、购物中心、地下商业街、展览中心等;旅馆及酒店可以分为宾馆、饭店、酒店、招待所、会务中心等。

（三）休闲类房地产

休闲类房地产是指娱乐、健身类活动用房地产,包括体育馆、娱乐中心等。

（四）公共事业类房地产

公共事业类房地产是指文教卫生、行政、社会福利、交通、邮政等用途房地产,包括校舍、教堂、医院、博物馆、公园及风景区管理用建筑物、政府办公楼、养老院、客货运站点及邮局用建筑物等。

（五）工业类房地产

工业类房地产是指生产活动用房地产,包括生产用工业厂房、仓库等。

三、房地产特点

房地产与其他经济物品或财产相比,具有不同的特征,主要表现为如下。

（一）不可移动性(位置固定性)

房地产属于不动产,它的空间位置是固定的。构成某一房地产的土地的位置显然是不可能移动的,而移动建筑物特别是长距离移动,通常情况下也是不切实际的。因此,不可能像其他商品那样,通过运输来供给一个地区的房地产需求,或调剂不同地区之间的余缺。不可移动性使区位环境条件在房地产质量、功能及交易价格的分析中格外重要。房地产的不可移动性,决定了房地产市场的地区性特征,因而对房地产市场的分析更应该注重某一城市或地区的分析,而一般不能笼统地说中国的房地产市场如何。

（二）耐用(耗)性

土地具有不可毁灭性,在正常使用条件下可以永久使用。房屋一经建成,也可以使用至少数十年。可以说房地产是最具有耐耗性的物品。当然,也许会发生地震、山崩、火灾等自然或人为灾害,可能使某一宗土地消失^①,但以这

^① 1999年9月21日,中国台湾发生里氏7.3级地震,灾区地壳变动,有的产生位移,有的土地隆起产生新生地,有的土地消失,还有别人家的房屋跑到自己的土地上来。《《中外房地产导报》,1999年第23期,第31页)2008年5月12日汶川大地震中也发生了许多土地灭失的情况。

些偶然事件来否认其正常状态,则是荒谬的。耐用性决定了在供过于求的情况下,房地产市场供给减少的调节具有滞后性。

(三) 异质性(差异性、个别性)

两宗房地产可能由于位置的不同、建筑面积不等、建筑风格差异、新旧程度不同、产权性质不同等原因而不同。在房地产市场上不可能有两宗完全一样的房地产,即使它们可能在外形上一模一样,但也肯定存在朝向、层位、产权等方面的差异。但不要因此而否认不同房地产之间的市场可替代性。

(四) 高价值性

无论从个人、家庭还是从一个国家来看,房地产价值都高于一般商品或财产的价值。在市场经济条件下,一套面积、位置适中的住房的合理价格,至少是一个中等家庭年收入的3~6倍,即使发达国家的大多数家庭,也要靠长期贷款来购买住房。到目前为止,房地产仍然是普通家庭中价值比重最大的财产,如法国现代家庭的财产价值中,房地产价值所占比例仍高达62.5%^①。1919年,美国的城市房地产总价值占国内物质财富总额的30.8%,城乡不动产总价值占国内物质财富总额的51.9%,不过这一比例在1909—1919年有下降趋势^②。在1990年美国不动产总价值大约为8.8万亿美元,占国内物质总财富的56%^③。有学者粗略估计我国2001年的房地产(含农业土地)资产总价值大约56万亿元人民币,其中,土地资产价值约35亿万元,房屋资产价值约21亿万元^④。高价值性决定了房地产市场会受到金融政策的强烈影响。

(五) 供给有限性

虽然房屋可以建造、高楼大厦可以高耸入云,但是可供建筑房屋的土地面积是有限的。

(六) 投资与消费双重性

房地产既可以用于居住、使用,产生消费性,也可以用于投资以达到保值、增值的目的^⑤。几个世纪以来,房地产一直是一种有吸引力的投资对象。房地产的投资性和消费性不易区分,在房地产价格长期上涨的情况下,常被视为

① 尹田:《法国物权法》,法律出版社1998年版,第88页。

② [美]伊利、莫尔豪斯:《土地经济学原理》,商务印书馆1982年版,第221页。

③ Denise Dipasquale, William C. Wheaton: *Urban Economics and Real Estate Markets*, Prentice-Hall, Inc. 1996, p. 5.

④ 沈悦、刘洪玉:《房地产资产价值与国家财富的关系研究》,清华大学学报(哲学社会科学版)2004年第1期。

⑤ 为保值、增值而投资房地产,往往是在通货膨胀或房地产价格长期上涨时期。但要注意的是,房地产也会贬值。房地产的增值主要是地价的上涨。

投资工具;反之,则更具有消费性。房地产不可能像其他物品一样被窃取,因而还是一种相对安全的投资品。强调房地产的投资性,并不是倡导房地产的投机性,我们应当抑制其投机性,但不应当打击其投资性。当然,这就对房地产经济调控政策制定的科学性提出了很高的要求。

(七) 房地产实体构成的二元性

房地产实体是由纯自然土地、土地中人类劳动的结果、房屋建筑物构成,因而它是由非劳动产品和劳动产品构成的。在房地产的增值中,往往体现出的是土地而非建筑物增值。马克思说,在迅速发展的城市内,建筑投机的真正对象是地租,而不是房屋。可谓一言中的。

第二节 房地产金融概述

一、房地产金融的概念

(一) 什么是金融及金融学

“金融”在英文中为“finance”,包含了用钱、管钱、以钱生钱等活动内容。抽象点说,金融是与货币的运动及信用有关的一切经济活动范畴。直白点说,金融是以钱生钱的经济活动范畴。因而,金融学研究个人、企业及政府之间进行货币和信用转移的过程、机构、市场以及工具,研究货币和信用的流通如何有利于生产和分配,属于应用经济学。从经营角度或微观角度讲,金融学侧重的不是企业的利润最大化,侧重的是企业所有者的权益价值最大化、货币的时间价值及融资决策、与资产价值有关的现金流量而不是利润。金融学的分支包括:投资和证券(包括房地产)分析及组合理论;金融制度和金融服务;担保及风险管理;公司或社团金融;动产金融;房地产金融。因而,房地产金融是金融学的重要分支。

(二) 什么是房地产金融

从金融的概念可以推论出,房地产金融是与房地产经济活动有关的一切货币融通和信用经济范畴,房地产金融研究的范围是与房地产开发及取得有关的货币和信用转移市场、机构、工具。金融工具用于与房地产开发及取得有关的货币和信用转移。金融机构创造并购买金融工具,金融工具的转移形成金融市场。金融工具、金融机构、金融市场组成了房地产金融环境。把经济作为一个整体来考虑的话,房地产金融环境就是储蓄-投资循环(见图1-2)。按照融资途径,房地产金融可以分为房地产直接金融和间接金融。房地产直

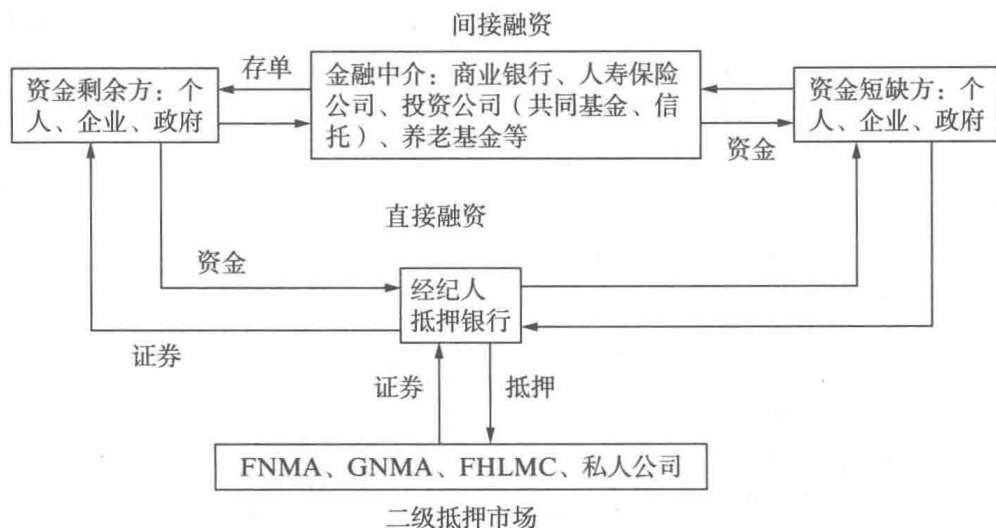


图 1-2 房地产金融环境

接金融是指直接从投资者手中筹集资金用于房地产开发或取得；房地产间接金融是指通过银行等金融中介机构取得资金用于房地产开发或取得。按照房地产的使用目的，可以划分为经营性房地产金融与非经营性房地产（居民自住、非经营性单位自用等）金融。

二、房地产金融的作用及特点

（一）房地产金融的作用

概括而言，我国房地产金融的作用主要有三个方面：①为房地产消费及房地产业的发展，提供有效的资金支持；②国家通过房地产金融政策，实施对房地产业的调控；③通过发展房地产金融，引导城市居民的消费观念和结构的调整，促进住房的商品化和私有化。

（二）房地产金融的特点

与一般金融相比，房地产金融具有以下特点：

（1）安全性。房地产具有位置固定、耐耗、价值高、可保值等特性，因而以房地产作抵押进行的贷款项目，对贷款机构来讲具有很高的安全性。

（2）长期性。由于房地产投资价值巨大，使用期限长，其投资价值的回收需要相当长的时间，因而以房地产作抵押品进行贷款融资的偿还期限，可以在较长时间范围内进行安排。在一般情况下，除了房地产开发建设贷款外，房地产金融市场上的融资相对而言都是长期性的。

（3）政策性。不仅国家可以通过房地产金融政策来调控房地产业的发展

展,而且居民的住房消费及房地产业的发展,往往也需要房地产金融的政策性优惠和支持。

(4) 多样性。房地产金融的形式除了一般的生产性建筑贷款、消费性抵押贷款,还有房地产证券、信托投资、房地产保险、住房公积金、合作建房、回租、回买等多种形式。就消费性抵押贷款来说,还有固定利率抵押贷款、利率可调整抵押贷款等形式。

第三节 房地产投资概述

无论我们是花钱购买股票、债券,还是购建一宗房地产,甚或购买图书资料、缴纳学费等,我们的行为都有一个共同的特征,就是付出一定的资金以期未来获得更大收益,或者说是以牺牲一定量的即期(也说当前)消费为代价,来换取未来更多的预期消费,这些行为都是投资。不过,我们所关心的房地产投资是涉及巨额开支的资本支出决策。

一、房地产投资特征

房地产投资特征是房地产作为一种投资工具所具有的。了解房地产投资特征,有利于作出正确的投资决策。

(一) 直接投资费用较高

无论是进行房地产开发投资,还是购置投资,一般都需要花费几十万、上百万、上千万乃至上亿元的资金投入,资金投入额一般靠一个家庭或企业的自有资本是远远不足的。因而任何一项房地产直接投资都需要慎重决策。

(二) 直接投资回收期长

房地产开发投资资金的回收,需要市场调查研究、筹资、规划设计、建筑施工、出售等一系列过程,完成这些过程一般需要3~5年甚至更长的时间。如果开发建设完成后采取租赁经营方式,则投资资金的回收期更长。

(三) 投资资本的购买力价值不易损失

房地产具有一定的保值性,而且也不像其他资产那样容易丢失、遭受抢劫或偷盗,在进行了财产保险的情况下,其价值损失的可能性较小。据美国经济学者的分析表明,直接投资房地产可以防御未能预期到的通货膨胀对资本价值的影响,但也并非总是如此。不过需要注意的是,在通货紧缩时期投资于房地产上的资本价值一般会下降。也就是说,房地产投资具有一定的保值性,但

增值性在通货紧缩时期很难有所表现。

(四) 易于取得贷款支持

有价值相对安全的房地产作抵押担保,金融机构一般愿意提供较高数额的贷款。国内外许多金融机构所提供的贷款额占房地产投资价值的70%以上,这使许多自有资金远远不足的投资者,也能够通过利用财务杠杆工具满足其投资房地产的愿望,达到投资盈利的预期目的。

(五) 直接投资资本的流动性差

一旦投资开发或购买房地产,大额的资金在较长时间内就沉淀在房地产上,要通过出售已投资房地产项目来抽回资金即变现,相对于股票、债券等投资工具来讲,需要较长的时间。如果急于变现,可能还会遭受一定的经济损失。

(六) 影响投资的不可分散性风险因素较多

由于房地产的不可移动性,使房地产投资将长期受到未来的宏观经济、政治社会、法律法规,以及自然、环境等影响其价值的外在因素可能产生不利变化的冲击,而遭受巨大损失。

(七) 需要专业知识和经验

房地产开发、交易、管理的复杂性,使无论是开发还是购置房地产,甚或购置后的管理活动,都需要用到法律、经济、管理、建筑等方面的专业知识,以及丰富的房地产投资和经营管理经验,这些知识和经验或者是投资者具备,或者是投资者雇佣的职员、咨询人员具备。

(八) 房地产投资方式和标的类型的多样性

从投资方式上看有房地产开发或购置投资、合伙投资、房地产信托投资、房地产抵押放款、房地产证券投资等方式。从投资标的类型上看,有土地投资、住宅投资、写字楼投资、购物中心或零售店投资、旅馆酒店投资、工业厂房投资、娱乐性房地产投资、房地产所有权投资、房地产使用权投资等。

二、房地产投资方式

(一) 房地产开发投资

房地产开发投资是将所筹资金投入房地产开发建设,以期建成后通过房地产出租或出售的方式,收回投资并获得预期报酬的投资方式。该投资可以采取独自出资或贷款投资方式,也可以采取合伙投资等方式。

(二) 房地产购置投资

房地产购置投资的目的,既可能是为了自己使用,也可能是为了租赁经

营,广义上讲,都是投资行为。

(三) 房地产抵押放款

向愿意以房地产作偿还借款担保的借款人发放贷款,相对提高贷款本息回收的安全性,是一种能够分享借款人投资收益,且承担较低风险的投资方式。房地产抵押放款这种投资方式主要是银行、保险公司、投资基金等金融机构投资房地产的主要方式之一。

(四) 购买房地产证券

投资于房地产证券,一般可以具有相当好的流动性,而且仅承担有限的债务清偿责任。房地产证券主要包括房地产开发经营类企业发行的证券、房地产信托证券、辛迪加、抵押贷款证券、以抵押贷款证券为基础的衍生证券。房地产信托证券、抵押贷款证券及其衍生证券,目前在国内还没有向公众投资者公开发行。美国学者研究认为,房地产证券不具有防御通货膨胀影响的能力,房地产证券投资(信托、可转让辛迪加)的收益与房地产直接投资效益的关系也不密切,但也有学者认为房地产证券投资收益与证券市场的关系不密切^①。

(五) 房地产投资信托

房地产投资信托是某一股份有限公司,在证券市场上以共同基金的形态发行受益凭证,向大众募集资金进行房地产投资,房地产投资经营的利润以股利方式分派给收益凭证持有人,作为大众的投资报酬。基金收益凭证持有人为基金的股东,他们是基金所投资房地产的真正所有者,但却不能直接处分该房地产,只能通过自由转让收益凭证,达到转让其所有权之目的。所募集的资金主要投资于直接购置房地产、房地产抵押放款、购买房地产抵押贷款证券。投资信托为小额资金进入房地产投资市场提供了便利渠道,且大大降低了流动性风险。

(六) 有限合伙投资

有限合伙投资是通过至少一位普通合伙人的组织发起,将其他若干有限合伙投资人的股本资金集中起来进行房地产投资。有限合伙不同于普通合伙,在普通合伙情况下,每一合伙人的地位是相同的,利益与损失由每个合伙人按照其所投入资金的比例,或按照事先的约定进行分配或分担,合伙人之间负与合伙投资有关的连带责任和无限责任,每个合伙人都有参与投资决策和管理的权利。而有限合伙中,主要合伙人负责投资运作和管理,并负无限清偿

^① Steven D. Kapplin et al. : *Recent Performance of U. S. Real Estate Securities*, Alternative Ideas in Real Estate Investment, Kluwer Academic Publishers, 1995.

责任,有限合伙人则无权过问投资决策及管理活动,也无须负无限清偿责任,利益分配按出资比例或事先约定分配。有限合伙制使小额资金投资人也可以介入房地产投资领域,有限合伙人不需要精通房地产投资的专业知识和技能,且仅以所投资金负有限清偿责任。该投资方式的流动性不如信托投资。有限合伙投资在美国也称辛迪加,可转让辛迪加(master limited partnerships)则可以在二级市场上交易,具有股票的灵活性。

第四节 本书内容的逻辑体系

本书内容共分9章,全书内容的逻辑体系如下。

第一章导论,主要对房地产、房地产金融、房地产投资的概念及特征等,进行概要介绍。

第二至第五章的内容主要涉及房地产金融。第二章在阐述房地产抵押制度的基础上,介绍了购房抵押贷款流程、合同,以及固定利率和可变利率抵押贷款模式;第三章在分析房地产抵押贷款风险基础上,阐述了房地产抵押贷款的审核及贷后管理,进而介绍了抵押贷款中的欺诈行为;第四章主要分析了住房抵押贷款二级市场、抵押贷款证券化及其证券类型和定价,介绍了美国次贷危机和我国住房抵押贷款二级市场的建立;第五章介绍了新加坡的中央公积金制度、我国的住房公积金制度、德国的住房储蓄银行及中德住房储蓄银行(SGB)的住房储蓄业务。

第六至第九章的内容主要涉及房地产投资。第六章介绍了房地产投资的策略、财务分析、决策及风险等投资分析的基本方法;第七章主要从开发过程、(开发)投资区位选择、融资管理及开发风险控制等方面,对房地产开发投资管理进行了较为系统的阐述;第八章从房地产开发投资的市场分析、财务分析、环境影响评价等方面,对房地产开发投资过程中的可行性研究这一重要环节进行了详细介绍。第九章从信托制度发展的视角,介绍了美国和亚洲国家及地区的房地产投资信托。

建议阅读材料

- [1] Joseph T. Williams: *What is real estate finance?* Journal of Real Estate Finance and Economics, July 1999, Vol. 19, Iss. 1, p. 9.
- [2] 张宇、刘洪玉:《美国住房金融体系及其经验借鉴》,《国际金融研究》2008年第4期。

第二章 房地产抵押贷款理论与模式

第一节 房地产抵押制度

房地产抵押是指债务人或者第三人将其合法拥有的房地产,以不转移占有的方式,向债权人(即抵押权人)提供债务履行担保的行为。在债务人不履行到期债务或发生当事人约定的实现抵押权的情形时,债权人有权依法以该抵押房地产折价或者拍卖、变卖的价款优先受偿。提供担保房地产的债务人或第三人称为抵押人,而接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的债权人称为抵押权人。所谓优先受偿,是指抵押权人可优于一般债权人而使自己的债权得到先位清偿,这里的“优先”是以保障债权的优先实现为目的。

一、房地产抵押权的设立

所谓房地产抵押权,是指债权人(抵押权人)对于作为债务履行担保的房地产,在债务得不到履行或发生当事人约定的实现抵押权的情形时,可以与抵押人协议以抵押房地产折价或者以拍卖、变卖该抵押房地产所得价款优先受偿的权利。抵押房地产折价或者变卖的,应当参照市场价格。协议损害其他债权人利益的,其他债权人可以在知道或者应当知道撤销事由之日起1年内请求人民法院撤销该协议。该权利可以对抗该抵押房地产的所有权人和第三人。抵押权人可以是自然人,也可以是法人或非法人团体,不过目前我国房地产权登记管理机构受理登记的抵押权人多为商业银行。抵押人可以是债务人本人,也可以是债务人和债权人以外的第三人,该第三人又称为物上保证人。该物上保证人只是以其拥有的特定房地产为主债务的履行提供担保,对债务履行仅仅在抵押房地产的价值范围内负有限责任。

以依法取得的房屋所有权或在建工程已完工部分抵押的,该房屋或在建工程占用范围内的建设用地使用权必须同时抵押。以出让方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权,若该土地上有建筑物,则也同时设定抵押。乡(镇)、村企业的建设用地使用权不得单独抵押。房地产抵押后,该抵押房地产