



# 房地产与房地产金融

● 王占祥 主编

● 黑龙江科学技术出版社

(黑) 新登字第2号

责任编辑：曹健滨  
封面设计：刘连生

**房地产与房地产金融**  
王占祥 主编

---

黑龙江科学技术出版社出版  
(哈尔滨市南岗区建设街35号)  
绥化地区报社印刷厂印刷

---

850×1168毫米 32开本 18.25印张 450千字  
1993年5月第1版·1993年5月第1次印刷  
印数：1—3000册 定价：10.00元  
ISBN 7-5388-2255-0/F·226

# 《房地产与房地产金融》 编写委员会

主 编:王占祥

副 主 编:杨春友 杨进先 王永刚

编写人员:杨春友 杨进先 王永刚 何 力

王艳秋 鲍晓云 曲殿增 黎万明

高 原 王欣磊 周力生 董青石

高树范 李富谦 郭景玉 赵华民

关士军 张德中 聂维君 李艳秋

武秀元 邹继华 张德雨 陈梅丽

何敬东 石 权 温树和 任 伟

孙 辉 常会玲 石文龙 韩家树

吴春燕 李中智 张连生 王 良

贾荣安 王志国 吴晓慧 瞿雅丽

孙伟和 谷 峰 陈 冶 赵琳琦

殷晓梅

## 前 言

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。在经济体制改革不断深入,市场经济全面发展,住房制度改革正在全国起步的新形势下,住房作为商品,已经逐步进入生产、分配、交换、消费各领域,房地产业和房地产金融业已在我国悄然兴起。这对振兴建筑业、建材业、装饰业,调整产业结构和消费结构,缓和总供给和总需求的矛盾,改善城镇居民的居住条件,推动城市改造和建设,都起到了较强的促进作用,对推动整个经济的发展有着举足轻重的影响。

住房制度改革带动了房地产业的振兴。然而,10年房改的实践使更多的人认识到,住房制度改革没有金融体制改革的有力配合不行,房地产业的发展没有金融参与也难以为继。房地产业是一个资金来源分散、建设周期长、需要投资大的行业。这种行业特点,尤其需要金融业为其筹集资金、融通资金、组织储蓄、发放贷款、办理结算,配合商品房的开发和出售。随着房改的全面起步,房地产投资已成为热点,这从客观上对开办房地产金融业务提出了更高的要求。由于房地产金融业务的发展较快,从事房地产金融业务的新同志不断增加,而且这项工作政策性强,涉及面广,专业技术跨度大,所以迫切要求从事房地产金融业务的干部进一步学习新业务、掌握新知识、运用新技术,以适应工作的需要。

为了帮助从事房地产金融业务的人员学习和掌握房地产业和房地产金融业务的新知识、新业务,我们编写了《房地产与房地产金融》一书。该书理论与实践相结合,全面系统地介绍了我国城镇居民住房建设的现状;住房制度改革;房地产业的发展及房地产市

场管理;建筑识图与建筑工程概算、预决算的审查;房地产综合开发;房地产金融理论与实践等内容。其突出特点是知识性、适用性强。针对银行大多数专业干部对房地产和房地产金融业务比较生疏的实际情况,在编写过程中,一是注意了基本理论的讲解,基础知识的面要宽,做到通俗易懂、易学易会,适合专业人员学习;二是操作性强,作者总结了开展房地产和房地产金融业务的经验,全面介绍了开展各种业务的方法,可以作为从事房地产业、房地产金融业务人员的工具书,也可作为金融、建筑、经济、投资专业学校的参考资料。

该书在编写过程中,参阅了有关方面的资料,吸收了许多精萃和卓见,但囿于篇幅不能逐一说明,另外还聘请了从事建筑、设计的工程师、专家审查指教。得到了中国工商银行总行和一些省市分行同仁的指导和帮助,在此谨表衷心的感谢。

由于时间仓促,水平有限,难免有疏漏之处,加之事业的发展,相关政策的变化,有些理论和实践尚待进一步研究,可能会有谬误之处,我们盼望广大同仁、读者和我们一起认真探索,取得更多的收益与启示,同时希望读者不吝赐教。

该书由中国工商银行总行副行长王占祥主编,由高级经济师和工程师周宏臣、顾士范、刘文恒、田忠华、纪根云同志主审,全书由杨春友编写提纲和统稿。

作者

1992年12月于哈尔滨

# 目 录

## 第一章 我国城镇居民住房建设的现状

- 第一节 城镇居民住房建设的发展现状…………… (1)
  - 一、住房建设的历史发展过程…………… (1)
  - 二、住房建设发展规划及政策…………… (5)
- 第二节 城镇居民住房投资…………… (13)
  - 一、用于住房建设的基本建设资金…………… (13)
  - 二、更新改造资金建造住房…………… (17)
  - 三、集体所有制单位建设住房…………… (19)
  - 四、个人建房…………… (20)
  - 五、合作建房…………… (20)

## 第二章 我国城镇住房制度改革

- 第一节 城镇住房制度改革…………… (26)
  - 一、住房制度改革的几个阶段…………… (26)
  - 二、住房制度改革的目标…………… (30)
  - 三、住房制度改革的内容…………… (31)
- 第二节 住房制度改革的原则和实施办法…………… (33)
  - 一、住房制度改革的几个基本原则…………… (33)
  - 二、住房制度改革的方法…………… (36)
- 第三节 城镇居民住房租金的改革…………… (37)
  - 一、住房租金…………… (37)
  - 二、几年来租金改革的实践…………… (40)
  - 三、住房租金标准及计租面积…………… (43)
- 第四节 住房出售…………… (47)
  - 一、住房售价的形式和构成…………… (47)

	二、住房出售的主要政策和办法·····	(49)
	三、住房售后的管理和服 务·····	(51)
第五节	城镇住房制度改革和相关的配套改革·····	(54)
	一、房改和计划体制改革·····	(54)
	二、房改和财政配套改革·····	(55)
	三、房改和价格配套改革·····	(56)
	四、房改和工资配套改革·····	(57)
	五、房改和金融体制配套改革·····	(57)
	六、房改和房地产管理体制的配套改革·····	(59)
<b>第三章</b>	<b>房地产与房地产业</b>	
第一节	城镇房地产业·····	(61)
	一、城镇房地产·····	(61)
	二、城镇房地产业·····	(62)
第二节	城镇房地产的综合开发·····	(67)
	一、房地产综合开发·····	(67)
	二、房地产综合开发项目投资决策·····	(76)
	三、房地产综合开发的前期工作·····	(89)
	四、房地产综合开发的工程管理·····	(113)
<b>第四章</b>	<b>我国城镇房地产市场管理</b>	
第一节	城镇房地产市场概况·····	(135)
	一、完善城镇房地产市场的意义·····	(135)
	二、城镇房地产市场的形成和发展·····	(137)
	三、城镇房地产市场的性质和特点·····	(138)
	四、城镇房地产市场的类型和流通形式·····	(141)
第二节	城镇房地产市场管理·····	(144)
	一、城镇房地产市场管理的目标·····	(144)
	二、城镇房地产市场管理的原则·····	(145)
	三、城镇房地产市场管理的机制·····	(146)

第三节	城镇房地产经营企业的管理.....	(151)
一、	城镇房地产经营企业管理的意义 .....	(151)
二、	城镇房地产经营企业的类型 .....	(152)
三、	城镇房地产经营企业经营资质管理 .....	(154)
第四节	城镇房产交易市场和房屋租赁市场的管理 .....	(159)
一、	城镇房产交易市场和房屋租赁市场 秩序的管理 .....	(159)
二、	房产交易和房屋租赁价格的管理 .....	(166)
三、	城镇房产交易市场和租赁市场的综合管理 .....	(174)
第五节	城镇房屋交换市场管理.....	(174)
一、	房屋交换市场秩序 .....	(175)
二、	房屋交换市场的价格管理 .....	(177)
第六节	城镇土地市场的管理.....	(179)
一、	城镇土地市场秩序的管理 .....	(180)
二、	城镇土地市场价格的管理 .....	(186)
第七节	我国涉外房地产市场的管理.....	(189)
一、	开拓涉外房地产市场的意义 .....	(189)
二、	我国涉外房地产市场管理的发展现状 ...	(192)
三、	需要研究解决涉外房地产市场的几个问题 .....	(193)
<b>第五章</b>	<b>我国城镇房地产业法规</b>	
第一节	概述.....	(196)
一、	房地产法及房地产法的基本内容 .....	(196)
二、	房地产法的地位 .....	(199)
第二节	房地产开发建设管理的法律规定.....	(205)
一、	房地产开发建设管理法律规定概述 .....	(205)



	二、房地产综合开发管理的法律规定 .....	(208)
	三、城市建设综合开发公司管理的法律规定 .....	(210)
	四、商品房价格管理的法律规定 .....	(214)
第三节	房地产产权产籍管理的法律规定 .....	(216)
	一、房地产产权产籍管理法律规定概述 .....	(216)
	二、审查和确认房地产产权的法律规定 .....	(219)
	三、房地产产权登记发证的法律規定 .....	(221)
	四、房地产产权产籍基础管理的法律规定 .....	(226)
第四节	近年来国家下发的部分有关房地产 的重要法规 .....	(230)
<b>第六章</b>	<b>建筑识图与建筑工程概、预、决算审查</b>	
第一节	建筑工程识图的基本知识 .....	(302)
	一、正投影原理 .....	(302)
	二、点、线、面正投影 .....	(304)
	三、三面正投影图 .....	(307)
第二节	建筑工程图识读的相关知识 .....	(312)
	一、房屋的组成及作用 .....	(312)
	二、房屋施工图的图示特点及其分类 .....	(315)
	三、看图的一般步骤和方法 .....	(318)
	四、房屋建筑图表示方法 .....	(318)
第三节	建筑施工图的识读 .....	(322)
	一、总平面图的识读 .....	(322)
	二、建筑平面图的识读 .....	(327)
	三、建筑立面图的识读 .....	(332)
	四、建筑剖面图的识读 .....	(333)
	五、建筑平面、立面、剖面图的联合识读 .....	(337)
	六、建筑详图简介 .....	(338)

第四节	结构施工图的识读.....	(340)
	一、结构施工图常用代号 .....	(340)
	二、基础施工图的识读 .....	(342)
	三、楼层结构图的识读 .....	(343)
	四、钢筋混凝土结构图的识读 .....	(346)
	五、标准构件图的识读 .....	(348)
第五节	水暖电施工图的识读.....	(350)
	一、水、暖、电工程图组成 .....	(350)
	二、室内给排水施工图的识读 .....	(351)
	三、采暖施工图的识读 .....	(355)
	四、电气施工图的识读 .....	(359)
第六节	建设项目的概算.....	(363)
	一、建设项目的概算 .....	(363)
	二、工程项目的划分 .....	(364)
	三、建筑工程概算定额 .....	(365)
	四、设计概算各项费用组成 .....	(366)
	五、设计概算的编制程序和步骤 .....	(367)
	六、设计概算的编制依据 .....	(368)
	七、设计概算的编制方法 .....	(368)
第七节	建设项目的施工图预算.....	(371)
	一、施工图预算 .....	(371)
	二、建筑工程预算定额 .....	(374)
	三、建筑工程预算定额手册的内容和使用方法 .....	(375)
	四、材料预算价格、施工机械台班费和 单位估价表 .....	(379)
	五、单位工程预算编制的方法 .....	(383)
	六、建筑工程量计算的一般规则和土建工程	

	预算书的编制 .....	(384)
	七、电照、水暖工程预算书的编制 .....	(391)
	八、工料分析、施工图预算编制说明 .....	(396)
第八节	建设项目的工程决算 .....	(398)
	一、编制建设项目决算的意义及分类组成 .....	(398)
	二、编制工程决算的原则、依据及内容 .....	(399)
第九节	建设项目的概、预、决算审查 .....	(403)
	一、设计概算的审查 .....	(403)
	二、施工图预算的审查 .....	(410)
	三、工程决算的审查 .....	(416)
<b>第七章</b>	<b>住房建设项目的可行性研究与评估</b>	
第一节	住房建设项目的可行性研究 .....	(420)
	一、可行性研究的含义 .....	(420)
	二、可行性研究的目的 .....	(421)
	三、可行性研究的内容 .....	(422)
	四、可行性研究的步骤 .....	(426)
	五、对可行性研究的要求 .....	(426)
第二节	住房开发项目的评估 .....	(428)
	一、项目评估与可行性研究的关系 .....	(428)
	二、开发项目评估的内容 .....	(429)
	三、开发项目评估的步骤 .....	(432)
<b>第八章</b>	<b>我国城镇房地产金融概况</b>	
第一节	现阶段我国房地产金融业的发展及意义 .....	(437)
	一、房地产金融的性质和范围 .....	(437)
	二、住房制度改革与房地产金融 .....	(438)
	三、房地产金融与房地产业的发展 .....	(440)
第二节	房地产金融的经营形式、筹资和融资方式 .....	(442)
	一、房地产金融的经营形式 .....	(442)

	二、筹集资金方式 .....	(447)
	三、各种贷款方式 .....	(459)
	四、目前我国经营房地产金融业务的机构 ...	(475)
第三节	房地产金融业务的几种结算方式 .....	(488)
	一、银行汇票结算 .....	(489)
	二、商业汇票结算 .....	(490)
	三、本票结算 .....	(497)
	四、支票结算 .....	(499)
	五、汇兑结算 .....	(501)
	六、委托收款结算 .....	(503)
	七、住房券的承兑及结算 .....	(507)
	八、房地产租金的货币结算 .....	(509)
<b>第九章</b>	<b>银行房地产信贷部的管理</b>	
第一节	房地产信贷部的管理章程 .....	(511)
	一、总则 .....	(511)
	二、机构设置 .....	(512)
	三、业务范围 .....	(513)
	四、存、贷款管理 .....	(513)
	五、财务管理 .....	(514)
第二节	房地产信贷部存、贷款管理办法 .....	(515)
	一、存款管理 .....	(515)
	二、贷款管理 .....	(517)
	三、贷款条件、政策和原则 .....	(518)
	四、贷款方式 .....	(519)
	五、贷款期限和利率 .....	(520)
	六、贷款的申请、审批和收回 .....	(521)
	七、贷款的管理与检查 .....	(522)
第三节	附则 .....	(523)

	一、房地产借款偿还担保书 .....	(523)
	二、×银行×分行房地产借款合同 .....	(524)
	三、财产抵押契约 .....	(526)
第四节	房地产信贷部会计核算办法 .....	(528)
	一、总则 .....	(528)
	二、会计科目的设置及使用说明 .....	(530)
	三、帐务组织和帐务处理 .....	(534)
	四、会计报表 .....	(542)
第五节	房地产信贷部财务管理办法 .....	(543)
	一、总则 .....	(543)
	二、财务计划 .....	(544)
	三、财务收支管理 .....	(545)
	四、财务成本管理 .....	(545)
	五、各项基金管理 .....	(550)
	六、固定资产管理 .....	(550)
	七、财务报表与分析 .....	(551)
第六节	房地产信贷部抵押贷款办法 .....	(551)
	一、总则 .....	(551)
	二、抵押贷款对象 .....	(552)
	三、可作抵押财产的范围及其价值的计算 .....	(553)
	四、抵押贷款的期限和利率 .....	(554)
	五、抵押贷款的申请和审批 .....	(554)
	六、发放抵押贷款的处理手续和抵押财产的管理 .....	(555)
	七、附则 .....	(557)

# 第一章

## 我国城镇居民住房建设的现状

我国的城镇居民住房建设一直在国民经济和社会发展中占有很重要的地位。它是人们衣、食、住、行的必要条件,也是人们生活的物质基础。住房条件的改善,直接关系到社会的安定团结和人们的生产积极性。住房作为一个大商品,可以通过商品房的买卖启动市场,调整居民的消费结构,促进资金良性循环。通过住房的建设改变市容、市貌。因此说,住房建设无论对个人和社会都有十分重要的意义。

### 第一节 城镇居民住房建设的发展现状

我国城镇居民住房建设问题一直是一个重大的社会、经济问题。我国人口众多,经济落后,是在半封建半殖民地的基础上建立起来的社会主义制度,因此,走过了一条十分曲折的住房建设的道路。

#### 一、住房建设的历史发展过程

解放前,我国城镇居民住房面积的总和只有 2.7 亿平方米。新中国成立以来,全国城镇全民、集体所有制单位新建住房 19.1 亿平方米,特别是 1979 年以后,我国城镇住房投资达 2 500 多亿元,是前 30 年投资总和的 6 倍多。新建住房 13.8 亿平方米,约是前

30年建设总面积的3倍。无论从住房投资方面看,还是从新建住房面积上来说,增长速度是相当快的。这是党的十一届三中全会以来,改革开放政策所结出的硕果。40年来,从我国住房投资到建筑面积大致可分为下面几个阶段。

### (一)国民经济三年恢复时期和“一五”时期

从1950年到1957年,在经济条件较差的情况下,住房建设投资占基本建设投资的比重平均每年仅为9.38%,有时达到12.5%,7年间共扩建住房1.1亿平方米,住宅竣工面积占房屋竣工面积的45%左右,这一阶段的住房建设速度和投资额基本上与当时的城市人口、经济承受能力相适应。能够比较正确地处理生产和生活的关系。在需要大量投资兴建工业能源交通重点建设,摆脱帝国主义控制的同时,也用了较多的资金用于住房建设,这段时间的住宅建设的特点主要是集中在大城市。急待恢复的工矿区 and 新建大型厂矿生活区等。同时也维修改造一批破、旧、危房和棚户区,建造了一些工人新村。在管理方面,实行了民用建筑统一规划、投资、设计、施工、分配和管理的六统一原则。

### (二)50年代后期到70年代末期

从1958年到1960年,这一阶段,主要受左的错误思想的影响,片面地强调发展生产,忽视了人们的生活,住房投资数量大大减少。1959年比1957年基本建设投资将近翻了一番,而住宅建设占基本建设投资的比重由1957年的9.3%下降到3%。1959年、1960年住宅建设资金占基本建设投资的比重比1958年略有增加,分别为3.9%和4.1%。由于“大跃进时期”生产建设脱离实际,搞“高指标”,盲目追求高速度,从单纯的主观愿望出发,这就导致压低人们的生活消费来增加积累,使住房建设资金被挤掉。

从1961年到1965年,也就是“第二个五年计划”期间,由于政

策失误,自然灾害和苏联撕毁合同等影响,基本建设投资数量大大减少,基本上维持 1953 年到 1957 年的水平。虽然住房投资在基本建设投资中比重略有上升,也只占 5.5—7.7%,住房投资的绝对量也大大减少,低于“一五”时期的水平,1962 年的住房投资只有 3.16 亿元,仅高于 1950 年的住房投资。

十年动乱期间,使住宅建设长期停滞不前,在为生产而生产的思想指导下,长期片面实行优先发展重工业和“以钢为纲”的方针,这就不得不减少住房投资,大部分年份住宅投资占基本建设投资的 5% 以下。1970 年只达到 2.6%,是建国以来的最低点。住宅竣工面积的比例也降至 26.8% 的最低值。由于长期低水平的投入,再加上城镇人口增加,租金降低,维修费不足,限制个人建房等原因,城镇住房三类困难户和危房大幅度增加。城市居民的居住水平由建国初期的人均居住面积 4.5 平方米下降到 1977 年的 3.6 平方米,使住房问题成为一个严重的社会问题。

1977 年到 1980 年,党的十一届三中全会以后,党和政府十分重视住房建设,这一阶段用于住宅建设的投资有了较高速度的增长。比 1976 年的 6.1% 分别增长至 6.9%、7.8%、14.8%、20%。从绝对数上看 1977 年住房投资只有 25.06 亿元,1980 年增加到 111.36 亿元。这一时期,对住宅建设管理工作日趋重视,颁发了一系列住宅建设管理办法和文件法规。如 1977 年国家建委颁发了《关于厂矿企业职工住宅、宿舍建筑标准的几项意见》;1978 年国务院制定了《关于加强城市建设工作的意见》和国务院批转的国家建委《关于加快城市住宅建设的报告》;1980 年邓小平同志对城市住宅建设也有重要指示。他指出:“城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房可以出售,老房也可以出售,要联系房价调整房租,使人们考虑买房合算。建房还可以鼓励公私合营、或民建公助,也可以私人想办法。”提出了住房制度改革的总体设想。1978 年以前,我国住房投资的比重与国外一些国家相比,是相当低的。



1978年以前,只有1950—1952年3个年份超过10%,而其他年份都在5—6%之间,而美国都在20—30%之间、日本在15—21%之间、西德在20—25%之间、法国在22—29%之间、苏联在14—25%之间,我国人口众多,而每年新增建筑面积很少。就人口而言,在70年代初期,我国城镇人口已远远超过一亿人,相当于一个日本的人口总数,而城镇住房建筑面积,却达不到日本的1/5。这就必然使居住问题更为严重。

### (三)“六五”到“七五”时期

1980年到1985年期间,基本建设投资中住房投资达726.99亿元,占基本建设投资比重平均达到20%以上,1982年达到25.4%,住宅竣工面积占同期房屋竣工总面积的57.17%。这一阶段标志着我国城市住宅建设管理工作进入了一个新阶段。在这期间我国又先后颁布了《对职工住宅设计标准的几项补充规定》、《住宅工程平方米造价包干试行办法》、《城镇个人建房住宅管理办法》、《国家优质工程奖住宅工程项目奖初评的规定》、《关于严格控制城镇住宅标准的规定》、《关于城市建设综合开发公司暂行办法》等一系列有关住宅建设管理的法规、政策和标准。为了实现住宅投资的良性循环,我国进行了住宅出售的试点和住房制度改革全面出台的准备工作。

1985年到1990年期间,我国住房投资占基本建设投资的比重虽然有所下降,但投资的绝对额仍有所增加。从投资渠道来看,逐步由以往的单一国家投资逐步转向国家、集体和个人投资以及联合投资等多元化方面发展,对解决我国城市住房难的问题起了重要作用,使城镇住宅建设进入了一个与社会和经济发展相适应的持续稳定发展的阶段。这一阶段,计划城镇新建住宅6.5亿平方米,前三年住宅投资占基本建设总投资的比例下降到13.9%,但是,用于住宅建设的企业更改资金、集体所有制单位自筹资金和个