

住房金融

创新研究

ZHUFANGJINRONGCHUANGXINYANJIU



蔡德容 潘军 著

FE 东北财经大学出版社
Donghai University of Finance & Economics Press



住房金融创新研究

蔡德容 潘军 著

东北财经大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房金融创新研究/蔡德容,潘军著. —大连:东北财经大学出版社, 2002.4

ISBN 7-81084-024-X

I. 住… II. ①蔡…②潘… III. 住宅-金融-研究-中国 IV. F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 090891 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710525

网 址: <http://www.dufep.com.cn>

读者信箱: dufep@mail.dlptt.ln.cn

沈阳新华印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

开本: 850 毫米 × 1168 毫米 1/32 字数: 268 千字 印张: 11

印数: 1—2 000 册

2002 年 4 月第 1 版

2002 年 4 月第 1 次印刷

责任编辑: 郭 洁

责任校对: 叶 枫

封面设计: 钟福建

版式设计: 孙 萍

定价: 24.00 元

前 言

住房金融创新问题既是我国住房制度改革、住宅产业发展、房地产业发展必须重视解决的重要问题，也是我国金融体制改革与金融创新必须重视解决的重要问题。在西方发达国家，住房金融是传统的金融业务，也是资产优良的金融品种，在整个金融市场中占据较大的比重。我国的住房金融是随着城镇住房制度改革产生和发展起来的。住房是一种价值大、使用期限长的经久耐用消费品。过去，我国居民的住房是靠国家包、单位包的，实行的是实物分配、福利分配的住房制度。住房制度改革，就是要将住房由实物分配变为货币分配，由居民用自己的劳动收入购买住房，实现住房商品化、货币化。但是，居民要靠自身收入的积累购买住房，需要较长的时间，必须借助于金融的支持，否则，居民就无能力购买住房，他们的住房消费需求就不能实现，同时，住宅业、房地产业也不能正常发展。在这样的条件下，住房金融便应运而生，并逐步发展起来。

我国的金融体制长期实行的是计划经济体制，而我国又正面临经济体制的重大改革，逐步建立社会主义市场经济体制，金融体制的改革、金融的创新，既是重点，也是难点。住房金融作为整个金融的一个重要组成部分，必然要受整个金融体制的制约，在整个金融体制改革、创新过程中，住房金融也必须创新。

本书首先分析了住房制度改革与住房金融发展的内在依存关系，比如住房产权制度改革与住房金融的关系，住房投资、融资体制改革与住房金融的关系，房租、房价改革与住房金融的关系，住房市场与住房金融的关系，住房基金与住房金融的关系等等。同时，对国外的住房金融进行了比较分析，主要是对西方发达国家的住房金融进行了比较分析，概括出了住房金融的一些国际惯例。对住房金融创新的主要方面也进行了分析，比如住房金融理论的创新，住房金融市场的创新，住房金融机构体系的创新，住房金融工具的创新等等，并对住房金融如何创新提出了一些思路和建议。书中还对住房抵押贷款进行了较为详细的分析，对住房抵押贷款证券化这一新的金融品种和运作思路进行了探讨，对住房金融风险的种类及其防范措施提出了一些思路和建议。

加入 WTO 后，我国金融业面临着重大发展机遇，但也面临着严峻的挑战，住房金融也是如此。我们必须大力发展住房金融，加速住房金融的创新。这既是我国住宅产业、房地产业发展的需要，是提高人们居住水平的需要，也是整个金融体制改革的需要，是适应经济全球化、遵守国际惯例的需要。

我国住房金融的规模还较小，发展还不成熟，所涉及的问题也比较多，比较复杂，有许多问题需要研究、探讨，需要理论界和实际部门的共同努力。由于我们的水平

有限，本书的分析只是初步的，难免存在这样或那样的缺陷或不足，恳请同行、专家和读者批评指正。

3

蔡德容

2001年8月于长沙岳麓山

目 录

1

第一篇 住房制度改革与住房金融发展

第一章 导论	3
第一节 住房制度改革的进程	4
一、传统住房制度的主要特征与弊病	4
二、住房制度改革的进程分析	6
第二节 住房金融的内涵与特点分析	12
一、住房金融的内涵	12
二、住房金融的特点	14
第三节 住房制度改革与住房金融发展	19
一、住房制度改革促进了住房金融的发展	20
二、住房金融发展推动住房制度改革的深入	21
第四节 我国住房金融的发展进程及问题分析	24
一、我国住房金融的发展进程分析	24
二、我国住房金融的发展现状分析	26
三、当前我国住房金融发展的主要问题分析	29
第二章 住房产权制度改革与住房金融	33
第一节 住房产权制度改革的历史和现状	33
一、住房产权理论的突破	33
二、我国住房产权制度改革的历史进程与产权形式变化	35
三、我国住房产权制度改革的难点问题分析	39
第二节 公房上市的产权问题	42

一、理顺产权关系，规范公房上市的市场准入制度	43
二、公房上市过程中的产权问题分析	46
第三节 住房产权制度改革与住房金融	48
一、住房产权制度改革与住房金融发展的同步性	48
二、住房金融产权是住房产权制度改革与住房金融发展同步推进的新课题	50
三、新时期住房产权制度改革与住房金融的相互关系	52
第三章 住房融资投资体制改革与住房金融	55
第一节 我国住房融资投资体制改革的进程与问题	55
一、我国住房融资投资体制改革的发展轨迹	55
二、目前我国住房融资投资体制改革的现状与问题	56
第二节 深化住房融资投资体制改革的政策建议	61
一、转换住房投资机制	61
二、调整住房融资的重心	62
三、加速配套改革	64
第三节 发展住房金融 构建多层次、多渠道的住房融资投资体系	65
一、住房开发商	66

二、住房购买者个人	69
第四节 发展住房金融 完善住房融资投资主体 职能	72
一、政府与政策性住房金融	72
二、社会投资与经营性住房金融	74
第四章 房租、房价改革与住房金融	78
第一节 房租、房价改革的进程与问题	78
一、房租、房价改革的进程分析	78
二、房租、房价改革的主要问题分析	83
三、房租、房价改革与住房金融	87
第二节 发展住房金融 积极推进房租改革	90
一、积极利用存量房产作为融资工具，全面 提高房租	90
二、发展住房基金，推进房租改革	91
三、积极推进公房租金市场化	92
第三节 发展住房金融 积极推进房价改革	93
一、提高公房出售价格	93
二、降低商品住房出售价格	93
第五章 住房市场与住房金融	99
第一节 我国住房市场培育的现状与问题	99
一、住房市场培育与发展的现实必然性	99
二、我国住房市场发展的现状	101
三、我国住房市场发展的问题分析	103

第二节 发展住房金融 完善和发展住房一级市场	106
一、住房市场需求方面	107
二、住房市场供给方面	110
三、住房市场流通方面	110
第三节 发展住房金融 放开搞活和培育住房二级市场	111
一、必须放开和搞活住房二级市场	111
二、我国放开住房二级市场的现状及问题分析	113
三、我国放开和搞活住房二级市场的政策建议	116
四、创造条件,积极推进房改房上市	118
第六章 住房基金与住房金融	121
第一节 建立住房基金是住房制度改革的必然选择	121
一、住房基金的特点与性质分析	121
二、建立住房基金的必要性	123
第二节 住房基金的基本内涵	127
一、住房基金体系	127
二、住房基金的归集	129
三、住房基金的存储利率	132
四、住房基金的管理主体	134

五、住房基金的支取	135
六、住房基金的使用	136
第三节 我国建立住房基金的对策研究	137
一、我国建立住房基金的主要问题	137
二、我国建立住房基金的对策分析	142
三、积极探索,有效推进住房基金制度创新	147
第二篇 住房金融的国际比较	
第七章 住房金融的国际比较	151
第一节 住房金融政策的国际比较	151
一、美国	151
二、英国	154
三、德国	155
四、新加坡	157
第二节 住房金融机构的国际比较	158
一、美国	158
二、英国	161
三、德国	161
四、日本	163
五、新加坡	164
六、巴西	165
七、泰国	166
第三节 住房融资的国际比较	167
一、德国的住房储蓄融资体制	167

二、新加坡的中央公积金融资体制	169
三、巴西的住房发展与就业保障基金融资体制	171
第四节 住房金融工具的国际比较	171
一、抵押贷款	172
二、抵押贷款证券化	176
三、住房项目融资证券化	179
四、住房抵押贷款保险	180
第五节 住房金融市场的国际比较	183
一、完备型住房金融市场	183
二、基金型住房金融市场	184
三、混合型住房金融市场	185
第三篇 住房金融创新	
第八章 住房金融创新理论	189
第一节 住房金融创新的意义	189
一、有利于扩大住房需求, 提高人们的居住消费水平	189
二、有利于扩大住房供给, 促进住房经济发展	190
三、有利于促进住房资金良性循环, 发挥住房产业的带动效应	191
四、发展住房金融在我国目前具有特殊的现实意义	192

第二节 住房金融创新的动因分析	193
一、住房金融创新的需求动因	194
二、住房金融创新的供给动因	195
三、住房金融创新的环境成因	196
第三节 住房金融创新的基本原则、具体途径、 关键领域	197
一、住房金融创新的基本原则	197
二、住房金融创新的具体途径	199
三、住房金融创新的关键领域	202
第九章 住房金融市场	208
第一节 构建住房金融市场是住房制度改革的 必然要求	208
一、要重视开拓住房金融市场	208
二、当前我国住房金融市场存在的主要问题	210
第二节 住房金融市场构建与创新分析	211
一、拓宽住房金融市场主体	211
二、完善住房金融市场体系	211
三、住房金融市场经营内容构成创新	216
四、住房金融市场运行机制创新	218
第十章 住房金融机构体系	225
第一节 构建完整的住房金融机构体系是住房 金融发展的必然选择	225
一、构建完整的住房金融机构体系是住房制度	

改革的要求·····	225
二、构建完整的住房金融机构体系是住房金融 正常运作的要求·····	226
三、构建完整的住房金融机构体系有利于住房 金融的未来发展·····	226
第二节 完整的住房金融机构体系的构成内涵·····	227
一、专业政策性住房金融机构·····	228
二、商业性住房金融机构·····	231
三、民间互助住房金融机构·····	232
四、住房贷款保险与担保机构·····	233
五、住房金融资产证券化操作机构·····	233
六、中央银行直管机构·····	233
第三节 住房金融机构体系创新的关键领域·····	234
一、积极组建和发展专业政策性住房金融 机构·····	234
二、组建住房贷款担保机构·····	237
第十一章 住房抵押贷款·····	242
第一节 发展住房抵押贷款 推进住房制度 改革·····	242
一、住房抵押贷款的内涵与特点·····	242
二、住房抵押贷款的运行模式·····	244
三、住房抵押贷款的作用·····	245
第二节 我国住房抵押贷款发展的现状、问题及	

政策建议	248
一、我国住房抵押贷款发展的进程	248
二、当前我国住房抵押贷款发展的主要问题	249
三、当前我国发展住房抵押贷款的政策建议	252
第三节 住房抵押贷款创新的关键领域	255
一、完善我国现有的住房抵押贷款方式	255
二、推广差额还贷方式, 创新固定利率抵押 贷款	258
三、创新住房抵押贷款品种, 逐步开展变动 利率抵押贷款推行试点	265
第四节 个人住房抵押贷款利率的确定	268
一、个人住房抵押贷款利率的决定因素	268
二、个人住房抵押贷款的期限、抵押利率与每月 还贷额	270
三、住房抵押贷款利率与住房投资	273
四、我国抵押贷款利率的现状及其确定方式的 完善思路	275
第十二章 住房抵押贷款证券化	278
第一节 住房抵押贷款证券化是住房金融创新的 重要途径	278
一、住房抵押贷款证券化的内涵	278
二、证券化对推进住房抵押贷款技术创新的 经济学分析	281

三、推行住房抵押贷款证券化的经济效应分析	286
第二节 住房抵押贷款证券化是我国住房金融创新的重要途径	293
一、我国推行住房抵押贷款证券化的必要性	293
二、当前我国推行住房抵押贷款证券化的可行性	295
三、当前我国推行住房抵押贷款证券化的制度障碍分析	297
四、当前我国推行住房抵押贷款证券化的措施与建议	303
第三节 当前我国推行住房抵押贷款证券化的关键领域	308
一、选择最佳的住房抵押贷款证券化模式	308
二、选择适合的住房抵押贷款证券化品种	309
三、选择适合的信用增级方式	311
四、推行住房抵押贷款证券化的步骤设想	311
第十三章 住房金融风险与防范	314
第一节 住房金融也有风险	314
一、住房融资投资风险	315
二、住房抵押贷款风险	317
第二节 防范住房金融风险	320
一、防范住房融资投资风险	320

二、防范住房抵押贷款风险	323
第三节 尽快建立住房抵押贷款保险制度	326
一、我国应尽快建立住房抵押贷款保险制度	326
二、当前我国建立住房抵押贷款保险制度 的对策建议	328
主要参考文献	332
后记	334