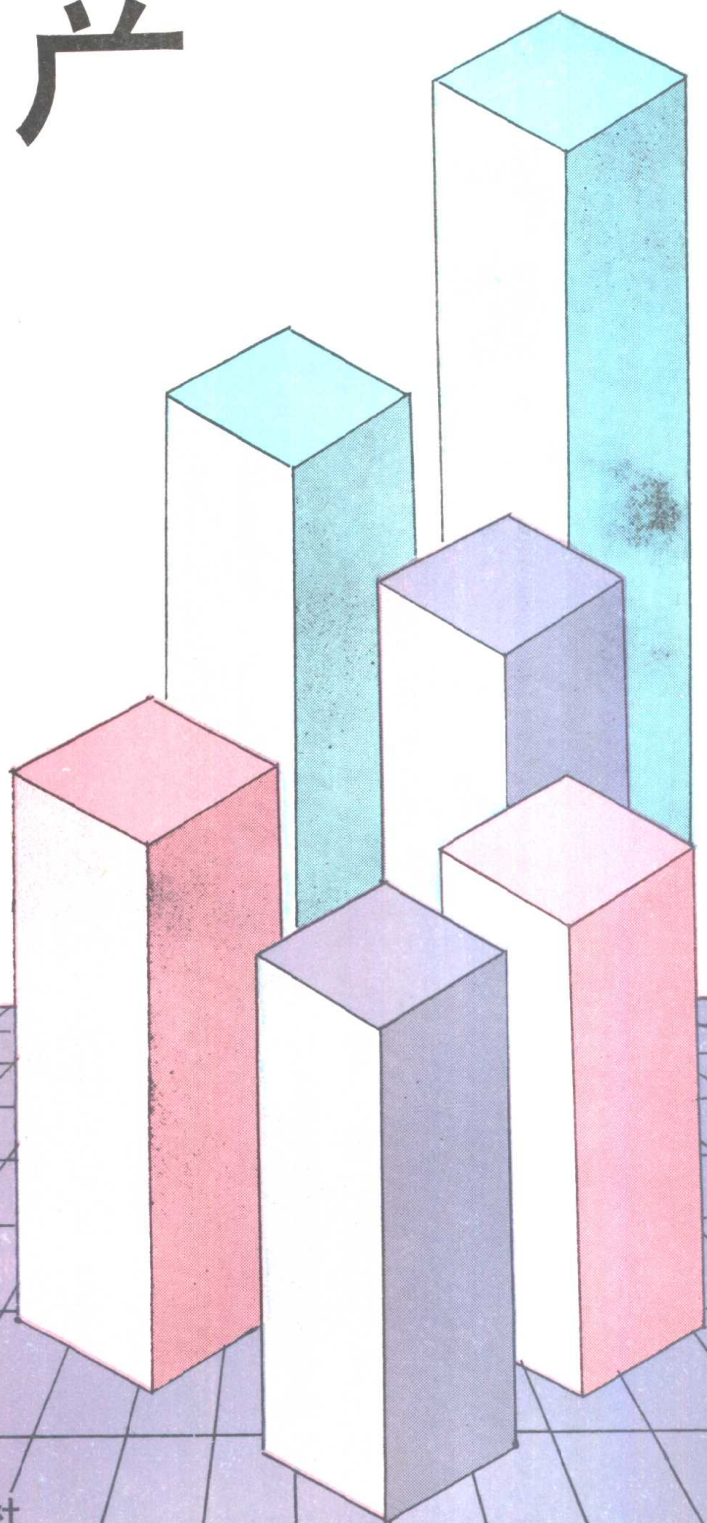


房地产 金融

周志祥 编 著



中国人民大学出版社

— 房地产金融 —

周志祥 编著

(京)新登字 156 号

房地产金融

周志祥 编著

出版者：中国人民大学出版社

发行者：中国人民大学出版社

(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

印刷者：中国人民大学出版社印刷厂

经销者：新华书店总店北京发行所

开 本：850×1168 毫米 32 开

字 数：411 000

印 张：15.875

版 次：1994 年 8 月第 1 版

印 次：1995 年 3 月第 2 次印刷

册 数：4 001-9 000

书 号：ISBN7-300-01911-0/F·552

定 价：12.10 元

内 容 提 要

本书从我国房地产业发展的实际出发，全面系统地论证了房地产金融的基本原理和方法。从理论和实践的结合上介绍了房地产金融的职能和作用，房地产资金运动、投资决策、房地产信用、证券、储蓄、贷款和抵押贷款、信托、典当、保险以及房地产金融的融资主体和融资中介。本书服从探讨问题的需要，在有关章节分别介绍了房地产融资的国际经验。融理论与实践、国内与国外、现实与未来于一体，是一本具有较强的理论性、政策性和知识性的著作。可供大专院校师生、研究单位、房地产企业和金融机构的实际工作者阅读和参考。

前 言

展现在读者面前的这本房地产金融是在作者多年教学实践的基础上撰写而成的。

随着我国商品经济的发展和社会主义市场经济体制的建立,土地使用制度和住房制度改革的深入发展,房地产业不断成长,将逐渐发展成为我国重要的支柱产业之一。以房地产业发展和房地产融资为研究对象的房地产金融等新兴学科应运而生。

本书编写的指导思想是,密切结合我国城乡房地产业发展及其资金融通的实际,广泛借鉴和吸收国外的有益经验,在充分论理的基础上,做到理论联系实际,从房地产资金运动和房地产投资的客观实际出发,全面系统地阐明房地产资金融通的理论、政策和信贷资金运动的规律。为此,在内容的安排和取材上,力求将实际生活中已有的经验和做法作出科学总结。对实践中已初露端倪和尚未发生而按其经济运行的客观过程有可能发生的情况也作了一定的探索。为开阔视野,借鉴国外有益的经验,并服从研究问题的需要,在有关章节介绍了一些国家和地区的做法。

本书的构思和设计过程是,四年以前为了给土地管理专业开设土地金融课而设计了以融通土地资金为主要内容的土地金融,以后随着住房制度改革的需要增加了住房金融,最后又为建立房地产经济与管理专业的需要而形成目前这个体系。

本书区别于其他房地产金融论著的重要特点之一是,除了论述一般的房地产金融理论外,还论述了地产金融和农村住房资金的融通。这样做的目的在于使城乡房产、地产和房地产资金融通形成一个完整的体系。随着经济的发展,城市的今天必将是农村

的明天,农地和农村住房资金融通应该是房地产金融的重要内容。

本书的内容体系大致可以分为六个部分:(1)绪论和第一、二章主要论述房地产金融的对象、任务,明确房地产金融的职能和作用,以及建立房地产金融的条件和发展前景。(2)第三——五章,从论述房地产资金运动的客观规律出发,探讨了房地产的投资活动。同时引出房地产信用和信贷。(3)第六、七两章论述房地产信贷资金的来源和筹资渠道,这是房地产融资的前提。(4)第八——十二章是本书的主要篇章,探讨房地产信贷资金的运用方式、融资手段和融资的社会保障制度。(5)第十三、十四两章为房地产融资的主体和融资机构。如果说以上各章是在探讨房地产资金的筹资和融资方式,那么这两章讨论的是房地产融资行为的承担者和组织者。(6)第十五、十六两章专题讨论农村的地产融资和住房消费经济以及住房资金融通。至此,就完成了本书旨在城乡两个领域对房产、地产和房地产融资的探讨。

在本书编著过程中,广泛参阅了本学科及相关学科有关同仁的著作和有关文章,如果没有他们的先行研究和丰硕成果,本书是难于完成的。本书在撰写绪论、九、十六两章时,分别参阅了余必龙、殷红和梁兴安的博士和硕士学位论文,采用了他们很好的观点。本书初稿形成后,在深圳房地产经济与管理班的研究生班作了讲授,并听取了对房地产开发和建设、房地产估价和房地产经营具有丰富的实践和操作经验的成华、高章清、廖志、孙毅、张国玖、王晨阳等人的修改意见,王晨阳为本书的成稿提供了大量材料,在此一并致谢。

由于房地产金融在我国尚处于初创阶段,加之作者自身学识的局限,尤其是缺乏实践经验,书中不足之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

目 录

绪 论.....	1
第一节 房地产金融的概念.....	1
第二节 房地产、房产和地产.....	3
第三节 房地产业与房地产金融之间的关系.....	9
第四节 房地产金融的构成和特征	10
第五节 房地产金融学科的对象和内容	12
第一章 房地产金融的建立和发展	16
第一节 房地产的商品化与房地产金融	16
第二节 发展房地产金融的制约因素	26
第三节 建立和发展房地产金融的任务	35
第四节 房地产金融的发展	39
第二章 房地产金融的职能和作用	47
第一节 房地产金融在产融一体中的地位和作用	47
第二节 房地产金融对居民的消费引导	54
第三节 房地产市场的建立和发展	60
第三章 房地产资金	65
第一节 房地产资金的概念、构成和特点	65
第二节 房地产资金的循环	69
第三节 房地产资金的筹集、使用和管理	76

第四章	房地产投资	98
第一节	房地产投资概述	98
第二节	房地产投资的收益与风险	108
第三节	房地产投资形式	120
第五章	房地产信用和信贷	126
第一节	房地产信用	126
第二节	房地产信贷	131
第三节	房地产信贷条件	138
第六章	住房储蓄存款	144
第一节	储蓄原理与住房储蓄的意义和作用	144
第二节	住房储蓄存款种类与实务	152
第三节	国外住房储蓄存款	158
第七章	房地产证券与证券市场	163
第一节	证券与证券市场的一般原理及其在房地产资 金融通中的运用	163
第二节	房地产证券的发行	177
第三节	房地产证券市场	191
第八章	房地产贷款	200
第一节	房地产贷款的性质、任务和作用	200
第二节	为房地产开发经营企业提供的贷款	204
第三节	为居民提供的住房贷款	210
第四节	国外住房贷款	214
第九章	房地产抵押贷款	222

第一节	房地产抵押贷款的基本原理·····	222
第二节	房地产抵押贷款的职能与作用·····	231
第三节	房地产抵押贷款的运行·····	236
第四节	房地产抵押贷款的种类和形式·····	248
第五节	房地产抵押贷款市场·····	256
第十章	房地产信托·····	265
第一节	信托原理及其在房地产信托中的运用·····	265
第二节	房地产信托部门的信托及有关业务·····	272
第三节	房地产信托投资形式·····	278
第十一章	房地产典当·····	283
第一节	典当的涵义和房地产典权的性质·····	283
第二节	房地产典当与房地产抵押、出售、出租和 信托的比较·····	286
第三节	典当的产生、发展和房地产典卖融资的扩展·····	291
第十二章	房地产保险·····	298
第一节	保险原理与房地产保险基金·····	298
第二节	房地产保险的组成要素·····	309
第三节	房地产保险的作用和应该遵循的原则·····	314
第四节	保险种类和房地产险种及其内容·····	320
第五节	房地产保险的实施·····	334
第十三章	房地产融资中介·····	338
第一节	建立房地产融资中介的必要性·····	338
第二节	房地产融资专业银行和专业银行房地产融资 机构·····	341

第三节	房地产非银行融资机构·····	350
第四节	国外房地产金融机构·····	356
第十四章	房地产融资主体·····	368
第一节	房地产融资主体概述·····	368
第二节	城市房地产融资主体·····	372
第三节	农村地产融资主体·····	377
第十五章	农地资金融通与农业和农村经济发展·····	383
第一节	地产资金融通与农地流动·····	383
第二节	地产资金融通与农业经营方向的转变·····	392
第三节	农地流转形式和建立与发育农地流转市场的 条件·····	402
第四节	农地融资中介·····	413
第十六章	农村住房消费及其融资·····	423
第一节	农村住房消费的特点及其影响因素·····	423
第二节	我国农村的住房消费与经济发展·····	433
第三节	农村住房消费引导和住房融资机制的建立·····	444
附录	房地产金融有关运作实务举例·····	448
一、	城市用地分类·····	448
二、	城(镇)建设用地分类·····	459
三、	××市土地使用合同书·····	467
四、	银行年度房地产信贷计划·····	468
五、	发行企业债券申请表·····	469
六、	土地开发和商品房贷款的申请和审批表·····	471
七、	城(镇)土地开发和商品房贷款合同书·····	473
八、	抵押协议书·····	474

九、抵押贷款合同书	476
十、个人购买商品房的抵押贷款合同书	482
十一、房地产贷款担保书	487
十二、分期还款的计算公式及还款计划	488
十三、房价分期付款案例	489
十四、抵押贷款展期申请书	490
十五、房租计算案例	492
十六、建筑物地段、楼层、朝向差异的价格系数	494
主要参考书目	495

绪 论

第一节 房地产金融的概念

一、什么是金融和房地产金融

房地产金融是房地产资金的融通。房地产金融既指与房产相联系的地产，即房产与地产相统一的房地产金融，又指与房产无关的地产（如城市绿地和公共用地等）金融，还有农业用地金融。

金融是一个常见的经济词汇。它是指以银行为中心的所有各种形式的信用活动以及在信用基础上组织起来的货币流通。其核心内容是指货币资金的融通。即通过信用形式，主要是银行信用的形式，对货币资金的调剂。房地产金融则是银行为发展房地产业而开展的信用活动和提供的货币资金融通。

二、金融的基本内容

信用活动和货币流通是金融的两个基本内容。信用是以偿还为条件的价值运动的特殊形式，是商品买卖过程中的延期付款或货币借贷。可见商品货币经济是信用的基础。只要有商品生产和货币经济的存在，信用的存在就不可避免。房产、地产和房地产都可以作为商品，土地的使用权也可以有偿转让，这就具备了产生信用的条件。

商品买卖本是商品的等价交换，但是由于种种原因，商品和货币在社会各阶层之间的占有是不均衡的。有的商品所有者要出售商品，而拥有货币者却并不一定需要这种商品；有人需要购买某种商品，但他往往又缺少货币，这就不可避免地会发生赊欠和借贷。房地产是高价值商品，在发生房地产交易时，一手交钱，一

手交付房地产的机会很少，往往需要通过抵押贷款或其他借贷方式来实现，即房地产交易是经常在赊欠和借贷中进行的。在借贷或支付赊欠货款时，货币承担着支付手段的职能。它作为价值独立存在，实行价值单方面的转移，这是信用产生和发展的必不可少的前提，也是房地产信用存在的客观条件。

土地使用权的转让，按契约规定，到期要对所有者或原使用者付给一定报酬，如提供租金或口粮，这些有偿物也可能通过信用形式提供。甚至土地使用权作为抵押品而进行借贷，所有这一切也都是土地信用关系。

货币流通，是指在商品交换过程中，货币同商品不断变换位置的运动。是货币作为流通手段和支付手段不断运动的全过程，即商品流通过程中产生的货币的运动形式。所以，货币流通不能离开商品流通而单独存在。因而，商品流通就成为货币流通的前提，货币流通则是商品流通的表现形式。货币流通，不论在范围、规模，还是速度上，都要受商品流通的制约。房地产资金的融通，也完全由房地产的交换活动所决定。

上面分别介绍了信用活动和货币流通的基本范畴。那么信用活动和货币流通两者又是怎样结合在一起而形成新的金融这一经济范畴的呢？

在商品经济不甚发展的时期，不论是信用活动还是货币流通，都是相对独立的经济范畴。后来，随着资本主义经济制度的建立和发展，资本主义信用关系以及现代意义上的银行也得到了迅速的发展。银行在全国范围内再分配货币资本，并在此基础上组织非现金结算，而且银行所发行的用于扩大信用的票据——银行券，也逐步代替了铸币的流通。从而信用货币在流通中充当了流通手段和支付手段。在商品交换中，大额的交易都通过银行帐户上货币金额的转移来进行结算。这样，银行帐户上的金额的多少在很大程度上反映着贷款的增加或减少。从而，货币资本的融通和流

通中货币数量的增减变化就成了一个经济过程的两个方面。虽然信用活动和货币流通仍然是两个经济范畴，但它们之间相互独立的状态已由不可分割的状态所代替。伴随着这个变化过程，便逐步形成了一个能概括这两个范畴的金融概念。

综上所述可以认定，在房地产经营中，凡是在房地产信用基础上发生的房地产资金融通，不管其采取何种手段或形式，均属房地产金融。诸如：房地产抵押贷款的发放、土地和房地产开发基金的筹集和运用、土地或房地产证券和票据的发行、土地和房地产证券市场的建立和发展以及房地产信托、保险等等都属于房地产金融之列。

第二节 房地产、房产和地产

一、房地产

房地产是城市（或集镇）的房产和地产的合称。它不仅指房屋、土地，还包括产权等经济权属的含义。由于房产和地产有着不可分割的联系，而且两者在经营上的结合总是客观存在的，因此，人们通常把房产和地产合称为房地产。它是房屋建筑和建筑地块有机结合组成的整体。从实物形态上看，房产是各种明确了权属关系的房屋以及与之相连的建筑物，如水塔、围墙、烟囱、排水引水设施等。从经济形态上看，房产是不同产权所有者所拥有的不动产，它凝结着活劳动和物化劳动。房地产是城市（或集镇）社会政治、经济、文化生活重要的物质基础和承载物，是组成城市的先决条件。房地产是不动产形式的固定资产，是社会经济生活中的巨大财富，也是关系到国计民生的重要财产和资源。在国家法律允许的范围内，房地产可以出让、转让和抵押。

二、房地产房地相联

房与地相联，房产和地产的不可分割性是由其内在的统一性

决定的。房与地的辩证统一观是房地产经济领域中的一个基本理论问题。也是我国房地产经济体制改革中的一个重要的实践问题。在城市房地产经济中，房与地是“统一物”的两个部分，两者在质上内在的统一性主要是由以下三个方面决定的：（1）房与地同属于“不动产”范畴。房与地都具有在空间位置上不可移动或不能移动的物理特征。虽然狭义的房与地各具不同的物质形态，但它们内在地统一于不动产这个范畴之中。（2）任何房产都是房地产。房屋总是固着于土地上的，土地是房屋必需的物质构成要素。房产就其现实形态而言，它总是房屋建筑物与土地的有机统一体，建筑劳动把房与地统一在一起。因此，从完整的意义上说，任何房产都是房地产；从房屋形态上及房产的实现上看，房与地的市场流转必然是同步进行的。（3）“地上有房”是城市建筑地块的普遍状态。房地产经济领域中的地，虽然能离开房屋建筑而独立存在，但是从普遍现象来看，“地上有房”，这是现代城市建筑地块的普遍现象，是一般的存在形态。在城市建设过程中，即使有些建筑地块尚处于“空地”状态，但这只是一种建筑地块与房屋建筑物暂时的“游离”现象，从发展的眼光看，地上必将有房，地产也必将是房地产。

由于房产和地产存在统一性，便决定了房地产经济领域中房价和地价存在相互依赖和相互包含的关系。这种依赖关系主要表现在：（1）建筑的地段因素对房价贵贱具有重要的制约作用。土地处于不同地理位置，使不同地段的房屋，由于社会政治、经济地位，交通条件和繁华程度的差异而形成不同区位价值，从而导致房价高低不一，因此“房以地为贵”，有什么样的地价，就有什么样的房价。这是人们的共识。（2）房价对地价也存在制约作用。地上有房屋等建筑物的地段，房屋数量的多少和质量的好坏，对该地段地价有直接影响。就是对于空地来说，它的价格的高低也要受该空地容积率指标以及所建房屋的预期售价高低的制约。因

此，从这一方面来说“地又以房为贵”。总之，房产与地产是相互依赖的，房价和地价也是相互包含的，而且在一定条件下，还可以相互转化。因此，无论在认识上或是在实践上，都不能人为地夸大房产与地产的相对独立性，而是应从两者的统一性上去认识和思考问题。当然，在分析和研究房地产经济问题时，还是可以把房产和地产两者分别进行研究的。下面我们将从房产和地产两个方面去探讨它们的客观规定性。

三、房产

房产是指房屋财产。我国城镇房屋按其用途可分为住宅房屋和非住宅房屋两大类。住宅房屋是重要的生活资料，是人们从事社会、经济、政治、文化活动所需要的最基本的物质条件之一。在现代城市中，住宅约占城市房屋总量的二分之一左右。非住宅房屋又可分为四种房屋：（1）生产用房，是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋。包括工、交、建筑等工业企业生产活动所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房。（2）营业用房，是指商店、银行、旅馆、邮局、饭店等各种经营性服务业等第三产业所使用的房屋。它既包括直接用于经营活动的房屋，也包括办公室、仓库等辅助用房。（3）行政用房，指党、政、军机关，工、青、妇团体，民主党派等使用的办公用房及辅助用房。（4）其他专业用房，指文化、教育、科技、卫生、体育活动用房，外国驻所在国机构用房，宗教事业用房，等等。

四、地产

地产是指明确所有权的土地，是土地财产的简称。地产既包括住宅或非住宅附着物的土地，也包括已开发的和待开发的土地。它是土地所有者重要的不动产。

地产有狭义的和广义的之分。狭义地产是指在法律上有明确权属关系的、经过开发能给所有者、经营者或使用者带来相应的经济收益的土地。

狭义地产的农村地产部分，一般是指能用于农、林、牧、渔业生产的土地的所有者和使用者所占有的土地。

狭义地产的城市地产部分，是指城市地产中能够给经营者、使用者带来经济效益的建设用地，是城市土地的一部分。作为建设用地的地产，在开发过程中凝结着大量的物化劳动和活劳动，具有价值和使用价值。我国城市地产大致有以下六种；（1）工业生产用地；（2）生活居住用地，包括建造用于居住、行政、文化和服务设施用地；（3）公共绿化用地，包括公园、林带、机场、码头的房屋及设施用地；（4）市政、公用设施用地，包括建造用于供水、排水、道路、交通、供气、供热、垃圾处理等方面的房屋和设施用地；（5）商业用地；（6）其他占用城市较大空间的用地，如军事用地、城市公共用地等。

狭义地产具有两层含义，首先，它包括土地物质，即纯自然土地；其次，是土地资产，即已开发土地中所凝结的劳动或物化的劳动。

广义地产是指综合的或复合的地产，即包括狭义地产和土地上的附着物。由于土地附着物的外延广泛，通常包括一些非地产性的其他财产，因此，最广义的地产也就是不动产的同义词。

当前，学术界对地产有多种不同的解释。有代表性的有以下三种：

第一种学术观点认为：“地产是商品化的土地”。^①他们认为，地产是土地的经济形态，而土地则是地产的物质形态，土地与自然界同时出现，而地产却是经济发展的产物，是国家在法律上确认的一种财产权。地产作为一种可以买卖的对象，与其他商品一样具有价值。

上述观点把土地所有权的存在看作是地产与土地的内在联系

^① 周秉腾等：《特区土地制度》，海天出版社 1989 年版，第 50 页。