

房地产金融

朱军 主编

刘宗福 尚恩丹 刘欣 史初江 著

0.4

NEUPRESS

NEUPRESS 东北大学出版社

前 言

房地产业的资金运动具有运用规模大、占用周期长、周转速度慢的特点,这就决定了房地产业的发展,离不开金融业的资金支持。金融参与房地产的经营开发,在商品经济发达的国家和地区早已盛行,而在我国,随着住房商品化的深入,也出现了一股房地产投资、开发的热潮,但是,由于金融业介入的非规范化,使得房地产市场一度成了极度投机的市场,并严重阻碍了房地产业的健康发展。因此,从理论上研究房地产业与金融业的关系,在实践中探索二者的有机融合,对完善房地产市场,深化金融体制和住房制度的改革,具有十分重要的意义。

迄今为止,研究房地产金融问题的论著,多是以金融业为主要对象。我们认为,随着我国社会主义市场经济体系的形成和现代企业制度的建立,企业的地位和作用越来越受到人们的重视。企业的生产经营成果——利润,是国民收入的最基本来源,也是金融业信贷资金的重要来源。因此,研究房地产金融,必须对房地产开发经营企业的金融管理予以足够的重视。本书从这一新的观点出发,在体系上作了一些新的尝试。

全书由两部分组成。第一部分介绍房地产金融业,包括房地产金融机构及其信贷、信托、保险、结算等项业务,并介绍了国外房地产抵押贷款的状况;第二部分介绍房地产经营企业的金融管理,包括资金筹措、投资决策和资金的管理。

参加本书编写的有:朱军(沈阳合作银行银合支行行长)、刘宗福(中国人民大学投资系副教授)、尚思丹(沈阳合作银行信贷处,经济师)、刘欣(中国建筑工程总公司,经济学硕士)、

史初江(中国人民大学投资系、经济学硕士)。

在本书编写过程中,得到了中国人民大学投资系彭翊同志、曹晋生同志的大力协助和支持。并参阅了有关房地产经济管理、企业金融等方面的文献和书籍,在此,一并向他们致以诚挚的谢意。

疏漏之处在所难免,诚请批评指正。

作者

1994年5月

目 录

前言

导论 房地产业与房地产金融

- 第一节 房地产业与金融业的融合 (2)
- 第二节 房地产金融的概念与范围 (6)
- 第三节 发展房地产金融的现实意义 (7)

第一篇 房地产金融业

第一章 房地产金融机构

- 第一节 我国房地产金融机构的产生与特点 (12)
- 第二节 房地产金融机构的作用 (16)
- 第三节 房地产金融机构的审批与管理 (20)

第二章 房地产信贷业务

- 第一节 概述 (25)
- 第二节 房地产开发企业流动资金贷款 (28)
- 第三节 房地产开发项目贷款 (37)
- 第四节 房地产经营贷款和临时周转贷款 (41)
- 第五节 房地产抵押贷款 (44)
- 第六节 住房贷款 (50)

第三章 房地产信托

- 第一节 信托业与房地产的融合——房地产信托 (59)
- 第二节 房地产融资信托——房地产信托业务之一 (63)
- 第三节 房地产代理——房地产信托业务之二 (67)
- 第四节 其他业务——房地产信托业务之三 (71)

第四章 房地产保险

- 第一节 保险的基本原理 (73)
- 第二节 房屋财产保险 (76)
- 第三节 房地产工程保险 (80)

第四节 房地产其他保险	(87)
第五章 房地产业务的货币结算	
第一节 货币结算概述	(93)
第二节 汇票结算	(99)
第三节 本票结算与支票结算	(106)
第四节 汇兑结算与委托收款	(112)
第五节 住房券的承兑与结算	(115)
第六章 国外房地产抵押贷款	
第一节 美国——发达的房地产抵押市场	(119)
第二节 美国房地产抵押贷款担保机构及贷款种类	(124)
第三节 香港——别具特色的房地产抵押市场	(127)
第四节 美国与香港房地产抵押制度比较	(132)
第二篇 房地产经营企业金融	
第七章 房地产经营企业的资金筹措	
第一节 筹资概述	(137)
第二节 短期资金筹措	(153)
第三节 长期资金筹集	(160)
第八章 房地产经营企业投资决策	
第一节 房地产市场预测	(173)
第二节 房地产开发项目可行性研究	(185)
第三节 房地产投资风险管理	(196)
第九章 房地产经营企业资金管理	
第一节 房地产资金的概念和种类	(215)
第二节 房地产企业资金运动过程分析	(220)
第三节 房地产经营企业资金管理	(224)

导论 房地产业与房地产金融

世界经济的急剧发展，呈现出百年锐于千载的景象。伴随经济发展而来的是人口都市化现象日趋显著，房荒与投资缺乏问题也接踵而至，住房短缺问题已成为了一个世界性的难题。加之政府财力有限，使我们不得不将注意力集中于金融上。

纵观世界各国，房地产业的活跃与发展，均离不开金融业的巨大推动，而房地产市场则是金融业借贷资金的最大出路，它们彼此繁荣，兴衰与共。银行自诞生之日始就以参与房地产信贷业务为己任。英国早在18世纪就创办了房地产抵押贷款的金融机构；经济发达的美国，半个世纪以来，建筑业和房地产业在整个产业结构中占的比重很大，成为支柱产业，也是由于金融业作为后盾；截止1986年6月底，香港银行投向房地产方面的贷款达781.95亿港元，占全港各行业使用银行贷款总额的31.65%，为各行业之首，60%的股票都同房地产业有关，诸如此类不胜枚举。

新中国成立前，旧中国的各种商业银行，一直在为房地产业开办各种金融业务，如房地产抵押贷款、代办房地产转让、代理房地产业务、代理收租，甚至直接参与房地产投资。解放后，长期的单一计划和产品经济模式，使价值量最大的房地产商品最早被纳入了实物分配体系，银行的作用虽然存在，然而关系房地产业与金融业的纽带却被人为割断。在房地产业被排斥于商品流通领域之外的同时，银行也随之变成

了财政单纯的支付工具。导致本应成为经济支柱并提供巨额收益的房地产业，吸纳了总额高达几千亿元的投资却无法回流；也导致住房开支本应占居民消费相当比重，却出现了我国居民收入支出中恩格尔系数居高不下，而高档耐用消费品不相称普及的怪现象。症结就在于我国的房地产业一直游离于货币经济体系的运行之外，“金饭碗”变成了国家补贴永远也填不满的“无底洞”；其次，将房地产商品重新纳入货币经济运行轨道，是社会主义市场经济的必然，在建立和完善市场运行机制过程中，也并无不可逾越的鸿沟，障碍正逐步被扫清。摆脱困境的必由之路便是深化金融改革，强化房地产金融，除此别无选择。在我国目前的社会经济生活中，房地产金融的发展可谓日新月异。中国人民建设银行与中国工商银行都成立了房地产信贷部，开办各类房地产金融业务；中国人民保险公司等单位也在原有业务的基础上，对房地产办理信投、担保、保险、典当等业务；其它金融机构也相继开办了房地产金融业务；房地产金融业务也已从国内扩展到国外；房地产金融的形式更是多种多样，如：房地产抵押贷款、按揭贷款、开发贷款、发行住房建设债券、信托、保险、担保、货币结算等等。各类金融与非金融机构均在进行房地产金融的积极开拓和有益探索。但与国外房地产金融业务的状况相比，还有许多领域尚待进一步开拓。

第一节 房地产业与金融业的融合

毋庸置疑，金融业对房地产业的支持犹如血维人命，水托船行。人们常比喻它们为一对孪生兄弟。随着介入房地产业的银行资金渐为庞大，二者关系日趋密切，溶合交汇的效

应就产生了房地产金融。

房地产业与金融业的相互融合，不是一种偶然现象，而是现代社会经济发展之必然。这种必然性主要由两个因素所决定。即房地产资金运动的特点和金融业对经济增长的功能作用。

一、房地产资金运动的特点

房地产与金融之间紧密联系，首先是由房地产资金运动的特点所决定的。其运动特点主要有以下三个方面：

1. 房地产资金运用规模庞大。由于房地产产品自身规模庞大，需耗用大量土地资源、人力资源，以及原材料和设备等工业产品。城市经济的发展、土地的稀缺和市场需求的拉动，又促使这些资源和产品价格上涨很快，且上涨幅度也很大。尤其是土地价格更为突出。房地产开发和建造中需要占用大量资金也影响到流通领域和消费领域。这就使房地产再生产和资金运动的各个环节，都要大规模占用资金。作为投资者来说，无论投资于房地产开发还是房地产租赁经营，以至购置生产、经营和生活等类房屋作为自用，若没有大量的资金就都不能问津。这种资金运用规模，如果仅仅依赖于自有资金，不但容易发生财务风险，甚至可以说根本难以实现。如果其中某一环节仅依赖于自有资金也会造成资金运动阻滞，影响房地产再生产过程的顺利进行。

2. 房地产资金占用周期长，周转速度慢。在开发建设阶段，由于房屋生产周期长，往往在半年、一年甚至长达数年中，只有投入而不能产出，资金周转速度慢。资金占用期决定于生产周期。在经营销售阶段，当采用一次性营销方式时，资金回收和周转速度一般比较快。但前提是市场需求旺盛，所

销售的房地产适销对路，否则产品滞销，交易困难，同样会延长资金的占有期。在采用现赁方式销售时，由于资金是用租金形式分期收回，所以资金占用量虽可逐年减少，但全部资金收回一般需10年左右。如若购置的房地产用于生产或经营目的，也需通过折旧的办法经过相当长的时间逐步摊入成本。

3. 房地产资金运动受区域影响。这是由房地产自身区位的固定性引起的。房地产区位的固定性不仅给它带来许多的经济技术特点，而且也形成资金运动的空间跨度较小，往往局限于房地产所在区域的特点。房地产供给与需求，就一个项目来说，它只能统一于同一区位。尽管购买者或投资者也可能来自其他城市，甚至国外，就一个房地产市场来说，也带有很强的区域性，市场的供需圈比较窄小。因此，资金运动往往局限于一个城市或区域内，流动性很差。

房地产资金运动的上述特点带来了资金运用和资金积聚的尖锐矛盾。

房地产资金运用和资金积聚、资金来源的矛盾主要表现在以下方面：

1. 房地产资金投入的一次性和资金积累长期性的矛盾。

2. 资金运用的集中性、大额性和资金来源的小额性和分散性的矛盾。

3. 资金回流缓慢和再生产中资金投入连续性的矛盾。

这些矛盾在生产规模小的情况下不显突出。但在经济加快发展，城市迅速成长、规模日益扩大、功能日臻健全与完善的情况下，这些矛盾就逐渐尖锐化。

二、金融业对经济增长的功能作用

房地产资金运用和资金积聚、资金来源的矛盾，决定了房地产业的发展对金融业的依赖。

金融一般是指货币资金的融通。也就是货币、货币流通、信用，以及与之相关的经济活动。金融是适应商品货币关系的发展而产生和发展的，它对不同时期的经济发展都具有积极促进的功能作用。在现代经济中，金融是合理分配资金和有效利用资金的杠杆。在货币金融市场，资金总是流向最有利的场所，总是流向最需要它们的地方。它既是经济增长的基础，又是经济运行中的润滑剂。没有金融，在现代社会里庞大的经济机体就无法正常运转。

金融对直接的、实质性房地产投资的作用，在于它能满足房地产投资开发与经营租赁等活动对于资金的特殊需求，能较好地解决房地产资金运用和资金来源之间的矛盾。

金融机构利用其庞大的机构网络，吸存社会和居民手中闲散的资金，积少成多，作为房地产信贷资金的来源；金融机构可以利用短期存款余额进行长期信贷活动；可以利用不动产抵押债券和其自身的资信，在同行业间进行融资活动，也可以在不同城市和地区间进行融资活动，以满足房地产资金需求。

当然，金融业对房地产的资金支持也使其自身获得了长足的发展。它不仅使金融资产得到迅速扩大，金融业务大大增宽，而且获得了丰厚的、较为稳定的营业利润，并且可以不承担太大的金融风险。

第二节 房地产金融的概念与范围

一、房地产金融的概念

随着社会经济的极大繁荣与发展，产业资本必然与金融资本逐渐相互结合、相互渗透，进而融为一体。这不仅推动着各类产业和金融业的发展，而且对整个经济的发展也具有重大意义。如前所述，作为资金密集型产业之一的房地产业，需占用巨额资金，且运转周期长，活动范围广，尤其需要拥有雄厚资金实力的金融业和健全完善的资金市场作为有力后盾，以实现房地产业资金活动的良性循环。而本大利厚，殷实可靠的房地产业也必将吸引金融业的注意力，金融业通过直接投资和其他各种融资手段，将所拥有的资金及向社会吸存的各类闲散资金投放于房地产业，使其得到有效运用。

可见，所谓房地产金融，就是指在房地产开发、经营、管理、服务等过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的集资、筹资和融通资金等一系列经济活动。它属于产业金融的一个分支。

二、房地产金融的范围及其拓展深化

房地产金融的业务范围，就目前我国的情况来看，主要包括：建立各级住房基金，吸收房地产开发企业存款；发行房地产开发建设债券；开办住房及房地产按揭、抵押贷款，开办住房及房地产结算；发展融资租赁和住房及房地产保险等业务。

虽然我国的房地产金融框架已初步形成，但就总体而言

仍处于起步阶段，各地房地产金融活动的开展很不平衡，已经开展的房地产金融业务尚不配套，还没形成一个完整的体系，还有很多业务没有真正开展起来。这些表明，房地产金融亟等深化。此深化过程从其表征来看就是房地产金融业务的拓展过程，也即金融机制对房地产运动的作用过程。该过程释放出来的是资金筹集功能、资金融通功能和货币结算功能。房地产金融业务的拓展，包括广度和深度两个方面。广度拓展是指金融业务在种类、方式和金融手段方面在外延上的扩展；深度扩展是指单项金融业务的深化。针对我国房地产金融的现状，深化房地产金融要在广度拓展的同时，把重点放在深度拓展上。对此，作为房地产金融体系核心的抵押贷款是一项很有现实意义的金融活动。

第三节 发展房地产金融的现实意义

一、发展房地产金融有利于增加房地产投资、加速房地产业的发展

房地产商品的自然、经济属性决定了房地产业是一个资金占用量大、运行周期长的产业。因此，房地产业的资金在周转过程中存在矛盾，如果单靠房地产业自我循环和平衡，再生产是难以为继、无法顺畅进行的，房地产业也很难繁荣发展。特别是长期以来，我国实行的是产品经济模式，土地无偿使用，居民住房及其他各类用房也均由国家提供，通过低租金租赁。在这种经济模式下，房地产资金的运行很难实现良性循环，国家财力又负担不起，房地产投资十分匮乏，导致城市土地开发和房屋建设呈现凋敝萎缩的态势，房地产总

供应量大大滞后于总需求，房地产业陷入了难以启动、步履维艰的困境，也导致土地这一宝贵资源得不到合理开发和利用，国家也无法从中获取合理的收益，房屋和土地的余缺无法进行相互调剂。所有这一切矛盾又往往集中地表现为资金的短缺。房地产业要复苏、起飞及至振兴、繁荣，急需大量资金的注入。而金融业，包括银行、钱庄、信用社以及储蓄、保险、信托等多种形式的金融机构，是社会资金的总汇，在社会上信誉卓著，经营网点脉络畅通，信息反馈灵敏。利用它聚集闲散资金，利用资金运行的时间差、地区差、行业差，灵活融通资金的功能，把房地产分散的资金聚集起来，把居民手中的住房购买力集中起来，通过资金的融通，保证房地产资金供应，促使投入产出的良性循环，使再生产顺利进行，从而解决房地产业资金运行过程中的矛盾。而资金雄厚的金融业与房地产业的融合发展就恰恰顺应了这个要求，使需求资金殷切的房地产业得到了有效的财力支持，从而，发展势头锐不可挡，逐步确立其作为国民经济支柱产业的不可动摇的地位，并为财政提供可观收益。

二、发展房地产金融，可以极大繁荣金融业

金融业所聚集和蓄积的资金，一定要着眼于时间观念、周期观念和效益观念，从而抓紧机会，寻找资金出路，以取得最佳的营运效果。而在诸多产业中，房地产业是其资金投向较为理想的目标。因为，首先，房地产业开发经营的对象是土地、房屋等不动产，其贷款一般以房地产作为抵押，且贷款额度一般是作为物质担保的房地产价值的60%~70%，若到期不能清偿贷款本息，银行就有权处置变卖被抵押房地产，所得拍卖价款足以抵还全部本息。因而房地产贷款比一般工

商业贷款清偿力要高，银行承担风险也小。另外，房地产由于其自然、经济特性，日久并不灭损其价值，反而随人类文明进步、工商服务事业发达而日增其价值，且属于实体财产，不易隐藏和被盗，是可靠的抵押品。因而，金融业将资金投入房地产业，可以最大限度地保证资金的安全。其次，由于经营房地产金融业务，不仅包括发放房地产贷款，还包括经营房地产开发、经营和投资业务。这些业务，除了保证应得的贷款利息之外，还能谋取房地产开发、经营的利润。其利息和利润之和，一般比单一的贷款收息要高出一倍或者更多。最后，由于房地产本身目标显著，招摇过市，能够成为金融业显示实力的重要标志之一，金融业投资于房地产业，用以博取存款人信任，达到招揽存户、大量吸收存款的目的。而且，我国现阶段金融业为配合房改，开办房改金融业务，先存后贷，这样便可更多吸纳社会上的游资。

三、发展房地产金融，对于活跃房地产市场，推进住宅商品化进程、调整消费结构起到很大作用

房地产商品价值量庞大，往往买方缺乏一次性付款的经济承受力，只能借助于金融业的扶持。通过金融业对买方提供贷款，就可以克服价格与收入之间的障碍，增加房地产市场上的有效需求量（尤其是住宅需求），实现房地产资金的良性循环，从而达到启动市场的目的。有效需求的增加必然使交易活动频繁，房地产市场就会呈现兴旺景象。另外，长期以来的低租金福利制使住宅支出在我国居民消费支出中所占比重畸轻，导致国家房地产投资亏损日趋严重，财政负担日益沉重，也使消费结构畸形发展。住宅支出的低水准，虽在恩格尔系数居高不下的情况下，仍然形成了“过剩”的消费

基金，冲击高档耐用消费品市场，出现消费超前和消费过热现象。而发展房地产金融，提高了个人对住宅的购买力，便可促进住宅自有化，将大量的消费资金引向住宅需求，使消费需求结构呈现出合理化、正常化的趋向。

第一篇 房地产金融业

第一章 房地产金融机构

金融机构是以货币为经营对象的组织。其作用是以信用的方式将社会上暂时闲置的零散资金归集起来，融通给需要资金的企业和个人。房地产金融机构是以房地产业为融资对象的专业性金融机构。

目前，在世界各国一般都未设立专门的房地产金融机构，房地产金融业务是由商业银行来承担。各商业银行，尤其是资金实力雄厚的银行，都非常愿意将资金通过直接或间接的方式投入到房地产业中去。这是因为，一方面房地产业回报率高，虽然也会出现暂时的滞销，但从长远来看是可以保值增值的，基本上属于经久不衰的行业，尤其是在宏观经济环境良好的时候，因此银行向房地产业贷款风险小、周转快；另一方面，银行投资房地产，可以改善银行的资产结构，提高资产的安全性。所以各国银行都竞相介入房地产业，如美国、英国、德国和日本等国的银行，用于房地产开发、经营、消费方面的贷款约占其贷款总额的三分之一左右，最高可达70%。

我国也设有专门的房地产金融机构。房地产金融业务主要由建设银行承担，其他银行和非银行金融机构也都不同程度地有所参与。特别是1992年房地产业有了突飞猛进的发展，各金融机构纷纷增加对房地产业的信贷与投资，金融机

构的参与对房地产业起到了巨大的推动作用。

第一节 我国房地产金融机构的产生与特点

一、我国房地产金融机构的产生

信用机构的产生与发展，是与商品经济的发展紧密相联的。商品经济的发展必将会带来信用机构的发展，反之亦然，两者辩证统一，互为因果。房地产金融受制于房地产业，没有房地产业，也就没有房地产金融。同时金融又反作用于房地产业，无论是房地产商品的生产者，还是消费者都离不开金融机构的支持。所以，房地产业的发展是房地产金融发展的基础，而充分发挥金融机构的中介作用，则是房地产业迅速发展的重要条件。

我国的房地产业自新中国成立后到党的十一届三中全会以前出现了相当长时间的空白。在此期间，土地供应采取的是无偿使用的办法，住房实行供给制，其他用房由国家投资，因此根本不存在房地产业，房地产金融也就无从谈起了。党的十一届三中全会上提出要发展社会主义商品经济，并提出要逐步推行住房商品化。根据这一精神，各地在推进住房商品化方面进行了有益的探索，主要进行补贴出售公房的试点。为了配合这些试点，建设银行给予了积极支持，其中主要是对个人买房提供信贷支持。可以说，我国房地产业起源于住房商品化，而房地产金融则起源于住房金融。另外，为了逐步实行城市综合开发，80年代初期各地纷纷成立了统建办公室，凡需要建设住房的单位可以将资金交给统建办公室，由该办公室统一组织建设。统建办公室的成立和城市综合开发