

房地产金融

郑之杰 主编

fangdichan jinrong



中国财政经济出版社

房 地 产 金 融

主 编：郑之杰

副主编：金洪戈 种国锋

刘惠斌 周振明

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融/郑之杰主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2001. 8

ISBN 7-5005-5160-6

I. 房... II. 郑... III. 房地产-金融
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 031127 号

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.com>

E-mail: cfeph@dic.gov.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 8190406 财经书店电话: 81033436

北京印刷一厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 15.12 印张 308 000 字

2001 年 6 月第 1 版 2001 年 6 月北京第 1 次印刷

印数: 1—4 000 定价: 32.00 元

ISBN 7-5005-5160-6/F·4595

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

序 言

世界上商业银行产生近 400 年以来，最主要的业务是存款和贷款。发放贷款使银行增加收益，是银行得以运行的基础。而这种传统意义上的贷款内容和种类随着历史的发展与时代的变迁，在不同的经济发展阶段，表现出不同的形态。在市场经济条件下，商业银行的成功运作，在于利用有限的资产取得最佳的经济效益，正因为如此，对于现代商业银行来说，房地产金融业务自 20 世纪 70 年代以来，已经发展成为商业银行和非银行金融机构的重要业务之一。

—

现代商业银行业务主要包括负债业务、资产业务和中间业务。房地产金融业务是集该三项业务于一体的金融业务，就业务对象来说，包含公司银行业务和个人银行业务。

我国的房地产金融业务是伴随着商业银行体制改革而得到长足发展的。20 世纪 80 年代开始的住房制度改革，是经济体制改革的重要组成部分。这项改革旨在变原有的计划经济条件下的住房无偿使用的分配制度，为符合市场经济要求的住房商品化。经过近 20 年的发展，我国已经基本建立起了适应市场经济发展要求的房地产市场体系，在这个市场体系中房地产金融市场、房地产交易市场空前活跃。随着福利性住房分配制度的结束，标志着我国的房地产市场发展已经进入到了一个全新的、以市场为导向的、机制相对健全的领域。

房地产业是以土地和房屋为经营对象，从事房地产开发、经营、管理以及维修服务的集多种经营活动为一体的综合性产业。它在国民经济发展中具有十分重要的地位和作用。首先，它是国民经济发展的基础产业之一，在国民经济中具有基础性作用；其次，它又是先导性、关联性较强的产业，它能带动建筑业、建材、钢铁、家具、化工等相关数十个产业发展；第三，它是一个技术密集型产业，能带动施工、机械、材料等基础科

技的发展；第四，它是一个劳动密集型产业，能够提供不同类型的劳动岗位，吸纳大量的劳动力就业；最后，它是一个高附加值产业，能为政府增加大量财政收入。在城市庞大的房地产业中，住宅占据其中的55%，它们是国家和居民重要的物质财富。

纵观我国房地产金融业务的发展主要体现出了以下三个方面的特色：

第一，建立以市场为基础的房地产市场体系。

长期以来，我国的住房体系是建立在计划经济体系下，以实物分配为主要特征。国家有关房地产发展的法律规定等，也是围绕着这种福利性体制进行设计，在这种背景下，使得我国的住房业发展缓慢，人均居住面积和住房质量与经济发展不相协调，尤其是与发达国家相比，我国在住房方面欠账显然过多。随着经济体制改革，社会主义市场经济在我国得到了迅速的发展，与此相适应的是房地产业也相应地迅速发展。自我国实行住房制度改革以来，随着房地产的发展，房地产市场体系已经基本形成，并成为国民经济新的增长点。

第二，我国的房地产市场潜力巨大。

我国由于人口众多，加之房地产业在近20年内才得以发展，长期的积累形成了总体的市场需求在相当长的一段时间内呈上升趋势；我国由于人口基数较大，人均住房面积的提高需要付出巨大的财力支出，而与此同时也表明了我国的房地产市场潜力巨大。围绕着房地产市场的发展，可以带动与其相关的产业如：建筑材料、

住房装修、大件日用消费品等的市场发展，有利于在改善居民居住条件的同时，启动消费市场。

第三，我国的房地产资金相对短缺。

我国的房地产业与发达国家和地区相比，资金相对短缺。由于资本市场发展比较缓慢，国家财政投入又需要投向基础建设，对于一些需要政府部门投入的住房，在短期内还难以迅速得到解决，为此发展房地产金融业，则显得尤为重要。我国房地产资金在来源方面长期以来一直以政府和企业为投资主体，个人住房消费几乎为零，所以建立有效的房地产金融体系，有利于完善我国的房地产资金市场，健全我国的金融市场体系。

二

我国房地产市场在发展中，也存在着一些难点，主要表现为以下两方面的问题。

第一，价值与价格背离。由于我国在房地产业的发展过程中，主要是以各地区为主制定一些法规，由于管理机制的不合理以及市场运作体系缺乏规范，所以在一段时间内，住房市场表现出的主要矛盾是住房的价值与其实价格背离，一方面影响了房地产业的发展，同时也使得开发商有房难卖，而广大居民无房可买，其中主要原因之一就是目前住房的价格对于广大工薪阶层来说难以接受。另外一个原因与制度体系相关，就是各种收费项目繁多，而又存在着一些不合理的因素，很难为居

民接受。

第二，是市场机制不健全。房地产业的发展，需要健全的市场体系支撑，而我国在市场经济发展的初期，在体制建设方面还存在着许多缺陷，如：房地产市场体系的建立、多种住房形式的存在、金融品种不发达、居民收入偏低等，要解决这些问题，仅仅依靠房地产市场这一单一的体系是远远不够的，需要在经济发展的同时，在总体上培育健全的市场体系。

三

在我国，房地产业属于新兴产业，虽然自改革开放以来，我国房地产业得到了长足发展，特别是近几年来，国家把房地产业，特别是住宅产业作为国民经济发展的新的增长点，通过政府各项政策扶持，房地产业一直保持较高的发展速度。但是我国房地产业整体发展水平仍然比较低。国外房地产业增加值一般为 GDP 的 10%—20%，而我国仅为 4%。有关研究表明，房地产业的发展与国民经济发展有着密切关系，一般意义上认为增长速度比为 1:0.7 (1.4:1)。由于我国国民经济未来一段时期，将始终保持较高的增长速度，因而房地产业，特别是住宅产业将会持续进入高速发展时期。

同房地产金融业务刚刚兴起一样，房地产金融理论的研究与发展也仅处于起步阶段，房地产金融理论探索还不够深入，还没有一个成熟的理论体系，一系列问题

还有待于从理论和实践上进一步探讨。如房地产信贷结构的调整，对房地产业发展的影响问题，房地产金融业务发展过程中，房地产金融工具、产品的开发和创新问题，房地产抵押贷款证券化问题，房地产金融风险与防范问题，房地产金融市场的发展问题等等。

应该发挥地区优势，在一些大型城市和中心城市，要加快房地产的发展，在一些能够快速发展的地区要加快发展，对于经济落后地区同样要解决广大居民的住房问题，其重点是发展经济适用住房，在资金上可以由各级政府给予适应的补贴或政策优惠。实践证明，房地产市场的发展离不开金融业的参与和支持。从事房地产开发建设，需要大量的资金投入，满足单位和居民投资置业需求也需要大量资金，这些都需要商业银行进行筹集和融通，另一方面，房地产市场相伴产生房地产金融市场，也是金融市场的一个重要组成部分，是商业银行业务发展的重要领域。仅就住房金融来说，在西方国家，居民住房贷款是商业银行消费信贷的最主要组成部分，居民住房贷款在商业银行全部贷款中的比重高达 20%—40%。我国住房金融虽然起步晚、规模小，但伴随住房制度改革的深入和住宅产业的发展而迅速发展，在我国以住房金融为主的房地产金融业有着广阔的发展前景和巨大的发展空间，是各家商业银行不可忽视的重要的业务领域。

近年来，金融体制改革步入快速轨道，各家商业银行普遍深化以客户为中心、以市场为导向、以效益为目

标的经营管理机制改革，在人民银行加大住房信贷投入、支持住房建设和消费的金融政策指导下，纷纷加大房地产金融业务的经营力度，通过加大个人住房信贷投放力度，优化房地产信贷结构，通过加大房地产信贷投放力度，优化整体信贷结构。目前，房地产金融业务已经成为各家商业银行金融业务的一个重要板块，对整个商业银行业务发展有着举足轻重的影响。

人类社会已经进入了 21 世纪，发展成为了我们所面临的主题，伴随着新经济的兴起，世界经济呈现出全球化发展的格局。我们研究金融问题，目的是在现实中有效地把握与灵活的运用，同时通过有效的理论指导实践。应该说我们目前的房地产金融业务还处于一个发展的阶段，有些领域仍然需要完善。我们面临着中国加入世界贸易组织后国外金融业的竞争，也面对着迅速发展的房地产市场的考验，商业银行的房地产金融业务领域也需要创新、需要提高、需要为国民经济发展和社会进步做出应有的贡献。

郑之杰

2001 年 3 月

目 录

第一篇 房地产业与房地产金融业

第一章 房地产业概述	(1)
第一节 房地产业基本概念	(1)
第二节 房地产业资金运动	(12)
第二章 房地产金融业概述	(21)
第一节 房地产金融的概念	(21)
第二节 房地产金融的发展	(36)

第二篇 房地产信贷资金的来源与运用

第三章 房地产信贷资金的来源	(45)
第一节 房地产信贷资金来源概述	(45)
第二节 政策性房地产信贷资金来源	(53)
第三节 商业性房地产信贷资金来源	(57)
第四章 房地产信贷资金的运用	(63)
第一节 房地产信贷资金运用概述	(63)
第二节 房地产信贷结构的调整与优化	(73)

第三篇 房地产信贷业务品种与操作

第五章 房地产开发企业贷款的品种与操作·····	(79)
第一节 房地产开发企业贷款种类·····	(79)
第二节 房地产开发项目贷款评估·····	(86)
第三节 房地产开发贷款操作·····	(92)
第六章 房地产置业贷款的品种与操作·····	(100)
第一节 单位置业贷款的品种与操作·····	(100)
第二节 个人置业贷款的品种与操作·····	(111)

第四篇 房地产金融领域的中间业务

第七章 抵押房地产估价业务·····	(130)
第一节 房地产估价的原则·····	(131)
第二节 影响房地产价格的因素·····	(134)
第三节 房地产估价的主要方法·····	(139)
第八章 房地产金融咨询和代理业务·····	(148)
第一节 房地产金融咨询业务·····	(148)
第二节 房地产金融代理业务·····	(155)

第五篇 房地产金融业务的竞争与创新

第九章 房地产金融业务的竞争与营销·····	(163)
第一节 房地产金融业务的市场竞争·····	(163)
第二节 房地产金融业务的市场营销·····	(172)
第十章 房地产金融创新·····	(190)

第一节	房地产金融创新概述	(190)
第二节	房地产金融工具创新	(195)
第三节	房地产金融产品创新	(199)

第六篇 房地产金融业务管理

第十一章	房地产金融的授权授信管理	(204)
第一节	授权授信管理	(204)
第二节	授权管理与授信管理的原则	(205)
第三节	授信业务特性与授信管理问题	(209)
第四节	房地产金融授信业务实务	(212)
第十二章	房地产信贷业务风险管理	(214)
第一节	房地产金融风险分类	(215)
第二节	房地产金融风险识别	(217)
第三节	房地产金融风险估价	(223)
第四节	房地产金融风险处理	(229)
第五节	房地产金融风险防范措施	(234)
第六节	个人住房抵押贷款风险及防范对策	(238)
第十三章	房地产贷款统计与信息管理	(249)
第一节	房地产贷款统计	(249)
第二节	房地产贷款的信息管理	(253)

第七篇 房地产金融市场

第十四章	房地产金融市场概述	(257)
第一节	房地产金融市场的构成	(257)
第二节	房地产金融市场的分类	(264)

第三节 房地产金融市场的融资方式·····	(272)
第十五章 房地产金融市场结构·····	(275)
第一节 房地产抵押初级市场·····	(276)
第二节 房地产抵押二级市场·····	(281)
第十六章 房地产抵押贷款证券化·····	(288)
第一节 房地产抵押贷款证券化的基础·····	(288)
第二节 房地产抵押贷款证券化的主体、结构和工 具·····	(295)

第八篇 非银行房地产金融业务

第十七章 房地产信托·····	(305)
第一节 房地产信托概述·····	(305)
第二节 房地产信托业务·····	(315)
第三节 房地产信托资金的运用·····	(328)
第十八章 房地产保险·····	(337)
第一节 房地产保险概述·····	(337)
第二节 房地产保险的作用·····	(349)
第三节 房地产保险的内容·····	(357)
第十九章 房地产典当·····	(376)
第一节 房地产典当的概述·····	(376)
第二节 房地产典当的特点·····	(381)

第九篇 国外房地产金融业务

第二十章 国外房地产金融概述·····	(387)
第一节 国外房地产金融制度·····	(387)

第二节	国外房地产金融机构·····	(390)
第三节	国外房地产金融市场·····	(405)
第二十一章	美国的房地产金融业·····	(410)
第一节	美国房地产金融业的特征·····	(410)
第二节	美国的房地产金融机构·····	(412)
第三节	美国的房地产抵押贷款·····	(416)
第四节	美国住房抵押贷款证券化·····	(423)
第二十二章	欧洲国家房地产金融业·····	(430)
第一节	英国房地产金融业·····	(430)
第二节	德国房地产金融业·····	(434)
第三节	法国房地产金融业·····	(441)
第二十三章	新加坡房地产金融业·····	(448)
第一节	新加坡住宅发展局·····	(448)
第二节	新加坡的居者有其屋计划·····	(451)
第三节	新加坡住房基金制度介绍·····	(454)
第四节	新加坡住房金融机构及特点·····	(459)
主要参考文献 ·····		(463)
后记 ·····		(465)

第一篇

房地产业与房地产金融业

第一章 房地产业概述

第一节 房地产业基本概念

一、房地产基本概念

房地产，既是一种稀缺的资源，也是重要的生产要素，同时也是人们生活的必需品。按照产业结构的划分，房地产业属于第三产业的第四个层次。在市场经济发达的国家和地区，房地产业往往因其重要地位和作用而成为支柱产业。

（一）房地产的含义

所谓房地产，即指房产与地产的合称，是房屋与土地在经济关系方面的体现，属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形

态，而房产和地产则体现相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相联的，房屋建筑与建筑地块总是连在一起，表现为一种有机整体，因此在经济形态上，房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性，房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动性，或者一经移动就要丧失其价值，因此房地产又常常称为不动产。

在房地产中，房产与房屋、地产与土地是有区别的。房屋是指该建筑物的物质形态或物理特征。一提到房屋，一般要想到它是人类生活或生产的基本物质条件，想到的是它的形态、建筑材料、建造质量、构建技巧、使用用途等，是生产、分配、交换和消费的主体。而房产是指作为财产的房屋，也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产，不仅是指实物形态的房屋，更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利义务关系。土地不管是原始状态的土地，还是经过人类开发改造的土地，都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层，通过称为地皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓，这时土地体现着相应的生产关系。也就是说地产是土地社会属性的具体体现，是在一定所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。

（二）房地产的特点

作为一种商品，与其他商品相比，房地产有着明显的不同之处，这集中体现在如下几个方面：

1. 固定性

房地产一般具有固定性，不能随便移动位置。这首先是因为土地的位置是固定的，交通条件的改善只会改变其通达程度，城市规划的调整和城市建设的演进只体现在改变其相对位置上，土