

The background of the book cover is a photograph of several tall, modern apartment buildings or skyscrapers. The buildings are viewed from a low angle, looking up, which makes them appear to converge towards the top of the frame. The lighting is bright, creating a high-contrast, almost golden-yellow tint across the entire image. The texture of the buildings' facades is visible, showing windows and architectural details.

齐国相 主编

房地产 金融学

辽宁人民出版社

编辑：杨 威

郑建珍

提万邦

孙 扬

发展房地产业金融
推进住房商品化

刘鸿儒

国家体改委副主任
国务院房改领导小组组长

刘鸿儒题

前 言

《房地产金融学》是随着我国商品经济的发展和住房制度改革深入应运而生的—门新兴学科。它是适应我国国情,围绕住房制度改革,实行住房商品化这一总目标,专门研究房地产开发资金的融通,促进我国城市建设和房屋商品化进程,发挥金融调节功能及经济杠杆作用,实现房地产业投入产出的良性循环;研究金融与房地产经营开发优化结合,使房地产业真正成为我国支柱产业之一;研究房地产金融市场活动,搞活房地产资金等具有中国特色的房地产金融专业理论学说和务实指南。

住房制度改革,是我国国民经济体制改革系统工程之一。它使住房作为商品进入商品交换的循环之中。住房的商品化,必然要求金融业的积极参与和支持。金融参与房地产经营开发,在商品经济发达的国家和地区早已盛行;而在我国,仅是近10年来随着房改进程,才逐步被人们认识和提到议事日程,它是适应国民经济转轨变型的需要,也是推行住房商品化的必然结果。住房制度改革,把住房建设从基本建设的笼子放了出来,使住房逐步由“产品”变为商品,为金融业在房地产开发和经营活动中大展宏图提供了条件。

我们编写和出版《房地产金融学》的指导思想是:紧密结合国内实际,借鉴和吸取国外的有益经验,在强调实际应用的前提下,把理论与实践结合起来,把领导能力与岗位需要结合起来,希望增强产融意识,加强产融理论指导。其目的在于从深层次研究完、探索有关房地产金融方面的理论、政策及其资金活动规律;揭示房地产金融的本质与特性,从中找出一条适合我国国情的能导致房地产与金融协调发展、提高经济效益和使用资金效益的路子,并可供全国金融界、房地产业界领导和广大干部学习与岗位

培训使用；供科研部门、成人大专及全日制普通大专院校使用。同时，作为我们为配合住房制度改革，推进房地产金融业发展，而向实践与理论界同仁献上的一份薄礼。

本书的构思与设想，是由从事房地产金融工作多年的张志平同志提出的，经与有丰富经验、且多年从事金融工作的领导和从事经济、金融理论教学与研究的专家、学者们共同切磋定强、分劳而成。

该书共分导论；房地产金融的定义、作用，相互关系及所面临的任务；房地产金融的历史沿革；房地产抵押；房地产开发信贷、投资、信托；房地产金融组织、市场；住房基金、信贷；房地产保险；国外房地产金融活动；我国房地产金融今后发展的设想等共十四章、28万多字。第一、十四章由中央财政金融学院商季光教授撰写；第二章是张志平同志执笔；第三章由中央财政金融学院财经研究所国内经济室陈灵副主任编写；第五章执笔者为工商银行沈阳市分行高级经济师杨宗经；四、六至九章由华中师范大学城市经济管理系讲师邓宏乾主笔；第十、十三章执笔者为湘潭大学副教授董寿昆；第十一章是由深圳市房产管理局经济学硕士、经济师王堤编写；第十二章由华中师范大学教授高秉坤、副教授王宏吉统稿联笔。

为保证该书质量，特成立《房地产金融学》编辑委员会，其成员有齐国相、张志平、戴启祥、商季光、高秉坤、王宏吉、董寿昆、邓宏乾、杨威、提万邦、郑建珍、孙杨。主任委员是张志平、副主任委员是齐国相、商季光。

该书在编辑过程中，曾得到国家体改委副主任高尚全、建设部房地产司司长张元端、城乡建设部政策研究中心主任包宗华、国务院房改领导小组办公室顾问张毓荣、中国工商银行房地产信贷部主任顾士范、沈阳市副市长任殿喜、张瑞昌、人行沈阳市分行行长孙学彬、工行沈阳市分行行长李纪荣、工行太原市分行行长陈春堂、工行抚顺市分行行长廉志文、沈阳市建委副主任石爱民、

沈阳市计委副主任孟祥忱、人行中山市分行副行长刘文让、人行沈阳市分行总经济师赵宝林等有关方面领导同志的指导，在此一并表示感谢。

由于房地产金融学在我国尚处初创阶段，加之我们学识和经验上的局限，以及时间的仓促，书中不足之处在所难免，欢迎不吝赐教。

《房地产金融学》编辑委员会

1991年11月

目 录

前 言

第一章 导 论…………… (1)

第一节 房地产经济的重要性…………… (1)

第二节 我国的房地产制度…………… (2)

第三节 我国住房制度的改革…………… (3)

第四节 住房制度改革必须有金融的参与…………… (5)

第五节 建立房地产金融学的必要性及其任务…………… (6)

第六节 房地产金融学的性质及其研究对象…………… (8)

一、围绕我国改革住房制度, 实行商品化这一基
本目标, 探讨如何理顺住房资金来源渠道,
实现投入产出的良性循环…………… (8)

二、研究如何发挥金融的调节功能, 促进住房
制度的改革…………… (9)

三、银行是经营货币的特殊企业, 它所经营的信贷
资金是有偿的, 它可以利用信贷、利率、结算
等经济杠杆为住房制度的改革和房地产的开发
经营提供多种服务…………… (9)

四、建立和发展有领导的房地产金融市场, 是
服务房改、完善市场体系的需要…………… (9)

第二章 房地产金融的定义、作用、相互关系 及所面临的任务…………… (10)

第一节 房地产金融的定义与特点…………… (10)

一、房地产金融的定义…………… (10)

二、房地产金融的特点.....	(10)
第二节 房地产金融的职能作用.....	(13)
一、房地产金融的职能.....	(13)
二、房地产金融的作用.....	(14)
第三节 房地产业与金融业的相互关系.....	(19)
一、房地产业与金融业的内在关系.....	(19)
二、房地产业与金融业相互依存的外在表现.....	(21)
第四节 城市住房制度改革对金融业发展的影响.....	(24)
一、住宅商品化的实行引起货币流通量的增加, 从而促进了金融业的大发展.....	(25)
二、住宅商品化的实行,有助于完善信贷结构.....	(25)
三、城市住房制度改革将促进金融机构与金融 业务的多样化发展.....	(26)
四、城市住房制度改革的实施将强化银行调控 经济的深度和广度.....	(27)
五、城市住房制度的改革对我国保险事业的繁荣 具有重大意义.....	(28)
第五节 我国房地产金融面临的任务与难点.....	(29)
一、我国房地产金融面临的任务.....	(29)
二、我国房地产金融面临的难点.....	(31)
三、我国房地产金融业摆脱困境的措施.....	(33)

第三章 房地产金融的历史沿革..... (35)

第一节 旧银行房地产业务发展历史概况.....	(35)
一、旧中国房地产金融的发展概况.....	(35)
二、旧中国房地产金融业务的特点.....	(39)
第二节 新中国房地产金融的发展.....	(42)
一、我国城镇住房制度及金融参与房地产业务 的三个阶段.....	(43)

二、我国现阶段房地产金融业的发展.....	(44)
第四章 房地产抵押贷款.....	(56)
第一节 房地产抵押贷款概况.....	(56)
一、银行贷款形式结构.....	(56)
二、房地产抵押贷款的特征.....	(57)
三、房地产抵押贷款的功能.....	(59)
四、房地产抵押贷款的原则.....	(59)
五、房地产抵押权的设定.....	(63)
第二节 抵押房地产的估价和抵押率的确定.....	(64)
一、房地产价格评估的主要内容.....	(65)
二、房产价格评估方法.....	(66)
三、地产价格评估方法.....	(70)
四、抵押率及其确定原则.....	(74)
五、抵押房地产的审查.....	(75)
第三节 抵押房地产的占管、处分.....	(77)
一、抵押房地产的占管方式.....	(77)
二、抵押房地产的处分.....	(80)
第四节 房地产抵押贷款的一般程序.....	(81)
一、开发房地产的房地产抵押贷款的程序.....	(81)
二、住宅抵押贷款的程序.....	(96)
第五章 住房信贷业务.....	(98)
第一节 住房存款.....	(99)
一、住房存款的目的和重要性.....	(99)
二、住房存款的政策原则.....	(100)
三、住房存款种类.....	(101)
第二节 住房贷款.....	(102)
一、住房贷款的政策原则.....	(103)

二、住房贷款的对象、用途和条件.....	(104)
三、住房贷款种类.....	(105)
四、住房贷款的申请和审批.....	(107)
五、住房贷款的期限和利率.....	(112)
六、住房贷款的管理与检查.....	(114)
七、住房贷款的特点分析.....	(115)
第六章 房地产开发信贷业务.....	(118)
第一节 单位住房信贷业务.....	(118)
一、业务的意义和作用.....	(118)
二、单位住房基金存款业务.....	(120)
三、单位住房贷款业务.....	(121)
第二节 建筑企业贷款.....	(123)
一、发放建筑企业贷款的意义和作用.....	(123)
二、贷款的对象和条件.....	(124)
三、贷款程序.....	(125)
四、建筑企业流动资金贷款经营要点.....	(128)
第三节 商品房开发和土地开发贷款业务.....	(132)
一、贷款的意义和作用.....	(132)
二、贷款对象和范围、条件.....	(133)
三、商品房贷款.....	(134)
四、土地开发贷款.....	(138)
第七章 房地产投资业务.....	(141)
第一节 投资及投资方式.....	(141)
一、投资的涵义与投资的目的.....	(141)
二、投资与贷款的区别与联系.....	(142)
三、投资方式.....	(143)
第二节 房地产投资、费用及成本估算.....	(144)

一、总投资	(144)
二、成本	(147)
三、资金的时间价值及其指标的计算	(148)
第三节 投资经济效益	(151)
一、投资经济效益的概念	(151)
二、投资经济效益指标体系	(153)
三、分析投资经济效益应遵循的原则	(164)
四、提高投资经济效益的主要途径	(166)
第四节 金融机构投资的优势	(167)
一、有利于分散风险, 减少风险环节	(167)
二、有利资金管理	(168)
三、资金供应保证性强	(168)
四、联系面广有利资产经营	(169)
五、运用资金优势, 促进销售	(170)
第八章 房地产信托业务	(171)
第一节 房地产信托业务的作用与特点	(171)
一、房地产信托概述	(171)
二、发展房地产信托业务的必要性	(173)
三、房地产信托业务的职能和作用	(176)
四、房地产信托业务的特点	(177)
第二节 房地产信托业务种类	(178)
一、房地产委托业务	(178)
二、房地产代理业务	(182)
三、房地产租赁业务	(185)
四、房地产咨询业务	(186)
第三节 开展房地产信托业务应注意的问题	(187)
一、我国房地产信托业务的沿革及现状	(187)
二、开展房地产信托业务应注意的问题	(188)

第九章 房地产金融组织..... (90)

第一节 房地产金融组织的设置原则..... (90)

一、根据国情与借鉴国外先进经验设立房地产金融组织..... (90)

二、根据改革需要,有计划、有重点、因地制宜地设置房地产金融组织..... (94)

三、应是独立核算,自负盈亏的法人..... (95)

四、要兼顾地方利益..... (96)

第二节 房地产金融组织种类及组建..... (96)

一、住房储蓄银行的特点及组建..... (96)

二、房地产信贷部..... (204)

三、房地产投资公司..... (205)

四、住房生产信贷合作社..... (206)

五、专业银行设置的房地产公司..... (207)

第三节 房地产金融经营管理..... (207)

一、计划管理..... (208)

二、资金管理..... (211)

三、贷款管理..... (212)

四、经济核算..... (213)

第四节 建立具有中国特色的房地产金融体系..... (215)

一、建立具有中国特色的房地产金融体系的必要性..... (216)

二、房地产金融体系是金融体系的重要组成部分..... (220)

三、房地产金融体系建立的要求与模式..... (221)

第十章 房地产金融市场..... (227)

第一节 房地产金融市场的重要性..... (227)

一、房地产金融市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分..... (227)

二、房地产金融市场是住房制度改革和住房 发展的强有力支柱·····	(229)
三、房地产资金的集散中枢·····	(231)
第二节 房地产金融市场的定义和职能·····	(233)
一、房地产金融市场的定义·····	(233)
二、房地产金融市场的职能·····	(235)
三、构建房地产金融市场的基本原则·····	(238)
第三节 房地产金融市场的资金供求·····	(241)
一、房地产金融市场的资金需求·····	(241)
二、我国房地产资金需求的特点·····	(243)
三、我国房地产资金的供应及其特点·····	(245)
四、房地产金融市场资金供求的调解机制·····	(247)
第四节 房地产金融市场的结构·····	(249)
一、初级市场·····	(249)
二、二级市场·····	(251)
第五节 房地产有价证券的特点和发行·····	(253)
一、发行有价证券是筹措房地产资金 的重要手段·····	(253)
二、房地产证券的种类·····	(254)
三、房地产证券的发行方式和程序·····	(257)
第十一章 住房基金 ·····	(259)
第一节 住房基金的性质和作用·····	(259)
一、关于住房基金的特性·····	(259)
二、关于住房基金的作用·····	(261)
第二节 住房基金建立的原则和途径·····	(266)
一、建立住房基金的原则·····	(266)
二、建立住房基金的途径·····	(268)
第三节 住房基金管理·····	(273)

一、明确方向加强目标管理·····	(274)
二、统筹全局加强宏观管理·····	(278)
三、针对难点加强实务管理·····	(282)
第十二章 房地产保险 ·····	(288)
第一节 房地产保险的发展进程和主要内容·····	(288)
一、保险和房地产保险的发展进程·····	(288)
二、保险和房地产保险的内容及分类·····	(291)
第二节 房地产保险的权利义务关系·····	(296)
一、投保人的权利和义务·····	(296)
二、保险人的权利和义务·····	(298)
第三节 房地产保险的经营管理·····	(301)
一、科学地确定保险责任·····	(301)
二、认真建立保险基金·····	(303)
三、准确制定保险费率·····	(304)
四、合理使用保险资金·····	(305)
第十三章 国外房地产金融活动 ·····	(311)
第一节 国外房地产金融业的概况·····	(311)
一、发达资本主义国家的房地产金融·····	(311)
二、欧美日本诸国房地产金融的类型·····	(316)
三、发展中国家的房地产金融·····	(319)
第二节 美国房地产金融·····	(323)
一、住宅抵押在美国经济中的地位·····	(323)
二、美国住宅抵押市场的结构·····	(325)
三、政府的住宅金融活动·····	(327)
第三节 日本、巴西、新加坡的住宅金融市场·····	(329)
一、巴西——国家银行控制的住宅信贷市场·····	(330)
二、新加坡——公积金制与住宅信贷市场结合·····	(334)
三、日本——混合型的住宅金融市场·····	(336)

第十四章 对我国房地产金融今后发展的设想	(340)
第一节 房改决策的思路.....	(340)
第二节 房地产业的复兴、发展和土地使用制度的改革.....	(342)
第三节 扩大房地产金融业务.....	(343)
一、房地产金融可以与经营开发结合起来.....	(343)
二、开办各种贷款, 促进房地产业的发展.....	(344)
三、运用各种信用形式, 吸收更多的资金.....	(344)
四、开展房地产信托和房地产业务代理.....	(345)
第四节 充实和调整房地产金融机构.....	(346)
一、把竞争机制引入银行, 在中央银行领导下, 允许多家经营.....	(346)
二、应当试办住房储蓄银行.....	(347)
三、建立房地产金融系统, 成立全国性的房地产专业银行.....	(348)

第一章 导 论

第一节 房地产经济的重要性

房地产经济是世界经济的一个重要方面，因为它是世界各国国民经济中的重要产业支柱。尤其是住宅产业是发达国家经济中最重要、最活跃的行业。它的发展当然受制于社会生产的发展水平，但它又对整个社会生产有着很大的影响作用，因为住宅建设影响到诸多领域，如建筑业、建材业的发展，社会和人民的消费水平，以及国家的产业结构等。

土地在开发、使用中所发生的各种经济活动，是城市房地产经济的一个重要内容，因为地是组织生产和流通的基本条件，无论住房与工厂厂房都要利用土地或建筑地段，和土地是紧密结合在一起的。因此从这个意义上来讲，城市房地产经济是城市生产流通的重要条件之一。

住宅经济又是房地产经济的重要组成部分，因为住房是人类赖以生存和发展的必需消费品，是劳动力再生产的物质条件之一。不论任何社会，住房都是一项可以作为个人所有的生活资料。住房与社会生产力的发展水平有着十分密切的关系，一个国家居民的住房水平，标志着该国的经济发展水平。国际上公认的一般居住水平为最低标准人均2平方米（即人均一张床），文明标准人均8平方米（即户均一套房），舒适标准人均10平方米以上（即人均一间房），许多发达国家已达到或超过人均居住面积20平方米以上。

住宅作为商品，与一般商品的生产一样，都是再生产过程，

它包括生产过程和流通过程的统一，同样具有生产、交换、分配、消费四个环节，它们之间互相关联，连续运转。作为商品生产，不间断的进入流通，通过等价交换进入消费，就可实现住宅再生产的良性循环，从而实现住宅资金的良性循环。

住宅作为一种商品，虽具有商品的普通属性，但又有它的特殊性，是一种特殊商品，它本身投资大、体积大、生产周期和使用时间长，一般是固定在某一块特定的土地上，不能移动。由于它的特殊性，不论是在发展中国家或发达的资本主义国家，对低收入阶层的住房问题都有一定的福利属性。由于它的资金占用时间长，具有稳定性和固定性，投资的风险较小，因而在世界许多国家和地区的金融业，都以相当大的资金力量支持房地产的开发和经营，如美国、日本、德国等国的银行，用于房地产方面的贷款或投资占其贷款、投资总额的1/3左右，最高的竟达70%。

第二节 我国的房地产制度

我国城市长期以来实行土地无偿使用和住房的统建、统配的低租金福利制度。建国40多年来，国家为城镇居民建房投资近2000亿元，建成14多亿平方米住房；尤其是从1985年以来，每年投资都达300亿元，和世界一些发达国家和地区比较，我国的住房投入是高的。1985年我国城乡住房投资占生产总值为8.35%，而同期美国占3.1%、日本占5.8%、香港地区占4.2%。我国住房投资虽然如此之高，但由于实行无偿分配的供给制和低租金的住房制度，不把住房作为商品投入流通领域进行出售、出租，而是通过内部分配，不计盈亏，形成社会福利的一部分，使房租价格与价值严重背离；住房资金不能实现投入产出的良性循环，实际上国家用于建房的资金只有投入，没有产出，投资不能实行自身积累，从而形成建房越多，国家的补贴越多，包袱背的越沉，住房要求反而越大的严重局面。