

清华大学



21世纪工程管理系列

房地产金融

Project Management

r o j e c t M a n a g e m e n t

■ 邓宏乾 主编

Project Management

复旦大学出版社

博學



21世纪工程管理系列

房地产金融

Project Management

P r o j e c t M a n a g e m e n t

□ 邓宏乾 主 编
陈淑云 副主编
崔 宾

Project Management

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/邓宏乾主编. —上海:复旦大学出版社,2006.12
(复旦博学·21世纪工程管理系列)
ISBN 7-309-05293-5

I. 房… II. 邓… III. 房地产-金融学 IV. F830.572

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第147775号

房地产金融

邓宏乾 主编

出版发行 复旦大学出版社 上海市国权路579号 邮编 200433
86-21-65642857(门市零售)
86-21-65118853(团体订购) 86-21-65109143(外埠邮购)
fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

责任编辑 罗翔
总编辑 高若海
出品人 贺圣遂

印刷 杭州长命印刷有限公司
开本 787×960 1/16
印张 18.5
字数 362千
版次 2006年12月第一版第一次印刷
印数 1—4100

书号 ISBN 7-309-05293-5/F·1207
定价 29.90元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

主编简介

邓宏乾，男，1964年11月生，湖北松滋人。1989年毕业于华中师范大学，获经济学硕士学位，1996年破格晋升为教授。现为华中师范大学经济学院副院长，华中师范大学城市与不动产研究中心主任。中国民主促进会会员，曾任湖北省第八届政协委员。主要兼职有：建设部住房政策专家委员会副主任委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会专家组成员，湖北省政府特邀土地监察专员，湖北省房地产经济学会副会长，湖北省工程建设专家委员会房地产与建筑经济组组长，武汉房地产估价师协会专家委员，武汉市土地招标评标专家，中国注册房地产估价师，深圳房地产和物业管理进修学院兼职教授、客座研究员。承担多项国家社会科学基金课题，出版学术著作6部，在《经济学动态》、《中国房地产》等刊物上发表学术论文40多篇。

内 容 提 要

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104

本书可作为普通高等学校工程管理、公共管理、房地产经营管理等专业的教学用书,对房地产行业的从业人员也有较强的参考价值。

编 委：（按姓氏拼音排列）

陈耀东	南开大学
邓宏乾	华中师范大学
冯 浩	湖北大学
李 斌	华中科技大学
李惠强	华中科技大学
卢新海	华中科技大学
彭浩涛	湖北大学
谭术魁	华中科技大学
王爱民	武汉理工大学
王晓鸣	华中科技大学
杨克磊	天津大学
杨 青	复旦大学
张宗新	复旦大学
郑立群	天津大学

总 序

摆在我们面前的这套丛书是一套 21 世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2005 年的“国八条”到 2006 年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有 190 所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有 360 所高校开设有工程管理课程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策

和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力:(1) 工程管理的基本理论和方法。(2) 投资经济的基本理论和知识。(3) 土木工程的技术知识。(4) 工程项目建设的方针、政策和法规。(5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。(6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

尹伯成

2006 年 7 月于复旦大学

目 录

第一章 绪论	1
学习目标	1
第一节 房地产金融的产生与发展	1
一、世界范围看,房地产金融的产生	1
二、世界范围看,房地产金融的发展	3
三、中国房地产金融的产生与发展	5
四、2003 年宏观调控以来我国房地产金融政策	8
五、我国房地产金融发展的基本情况	10
第二节 房地产金融学的学科性质	12
一、房地产金融学的理论基础和学科性质	12
二、房地产金融的内涵	13
本章小结	15
关键词	15
复习思考题	15
 第二章 房地产金融基本知识	16
学习目标	16
第一节 房地产金融的分类及特征	16
一、房地产金融的分类	16
二、银行的房地产金融业务	17
三、房地产金融的特点	17
第二节 利率、收益率	19

一、利率	19
二、资金等效值与现金流量图	22
三、收益率	23
第三节 担保融资	25
一、担保与反担保	25
二、保证贷款	26
三、质押贷款	29
本章小结	38
关键词	38
复习思考题	38

第三章 房地产抵押	40
学习目标	40
第一节 房地产抵押权的概念及特征	40
一、房地产抵押	40
二、抵押权的特征	41
三、抵押的类型	41
第二节 房地产抵押权的设定	43
一、抵押当事人	43
二、抵押标的物	44
三、房地产抵押合同	49
四、房地产抵押登记	49
五、房地产抵押价值及其评估	53
第三节 房地产抵押权的效力	54
一、房地产抵押权的内部效力	54
二、房地产抵押权的外部效力	57
第四节 房地产抵押权的实现	60
一、房地产抵押权实现的条件	60
二、抵押权实现的方式	61
三、抵押房地产拍卖	62
四、抵押房地产处分价款的分配	64
五、抵押权的消灭	66
第五节 房地产抵押权的几个特殊问题	66

一、绝押合同问题	66
二、抵押期间问题	67
三、关于优先受偿权问题	69
四、农村村民的房屋是否可以设定抵押权	70
本章小结	70
关键词	71
复习思考题	71

第四章 住房金融	73
学习目标	73
第一节 住房金融概述	73
一、住房金融的含义	73
二、住房金融的基本特征	74
三、住房金融的分类	77
第二节 我国的住房公积金制度	79
一、住房公积金的性质和特点	79
二、住房公积金的归集、使用和提取	80
三、住房公积金的利率和税收	83
四、现行住房公积金的管理制度	86
五、现行住房公积金制度存在的问题	87
第三节 我国住房金融发展分析	89
一、充分发挥商业银行在住房金融中的主导作用	89
二、改革住房公积金制度,建立有效率的政策性住房金融体系	90
三、设计适应居民支付能力的多样化的住房抵押信贷工具	91
四、培育住房抵押贷款二级市场	92
本章小结	92
关键词	92
复习思考题	93

第五章 个人住房贷款	94
学习目标	94
第一节 个人住房贷款概述	94

一、个人住房贷款的概念及种类	94
二、个人住房贷款的特征	95
三、个人住房贷款中的几个主要术语	96
四、个人住房贷款的担保方式	96
五、住房置业担保	97
六、个人住房贷款的性质	99
第二节 个人住房贷款工具	102
一、月等额偿还按揭贷款	102
二、等额本金偿还按揭贷款	105
三、递增式偿还按揭贷款	106
四、漂浮式按揭贷款	109
五、可变利率按揭贷款	111
六、逆向年金抵押贷款	116
第三节 个人住房贷款的运作	118
一、自营性个人住房贷款的运作	118
二、住房公积金个人住房贷款	120
三、住房组合贷款	122
四、个人住房贷款的主要风险及其防范	122
本章小结	124
关键词	124
复习思考题	125

第六章 房地产开发融资	126
学习目标	126
第一节 房地产开发抵押融资	126
一、普通抵押	126
二、最高额抵押	127
三、集合抵押	130
四、浮动抵押	132
五、增值分享抵押贷款	134
第二节 房地产开发贷款	135
一、房地产开发贷款的种类及特点	135
二、房地产开发贷款的相关规定	136

三、房地产开发贷款的主要风险及其防范	139
第三节 项目融资	142
一、项目融资的含义及特征	142
二、项目融资与公司融资的比较	144
三、项目融资的优势与不足	145
四、项目融资的适用范围	146
五、项目融资的参与者及其权责	146
六、项目融资的运作程序	147
第四节 BOT 项目融资模式	149
一、BOT 融资的内涵及其主要形式	149
二、特许权协议的主要内容及特许双方的权责	151
三、BOT 融资的基本操作流程	153
本章小结	155
关键词	155
复习思考题	155

第七章 房地产投资证券化	156
学习目标	156
第一节 房地产投资证券化概述	156
一、房地产投资证券化的含义	156
二、房地产投资证券化的特征	156
三、房地产投资证券化的功能	157
第二节 房地产投资信托	158
一、房地产投资信托的内涵	158
二、房地产投资信托的组成	159
三、房地产投资信托的运作	160
四、房地产信托投资的风险管理	163
五、我国房地产投资信托发展	165
第三节 房地产投资基金	167
一、房地产投资基金的内涵及类型	167
二、房地产投资基金的构成	170
三、基金的设立	172
四、基金的发行与交易	173

五、投资基金的投资限制、费用与收益分配	175
六、基金的期限、变更、终止	175
本章小结	176
关键词	177
复习思考题	177

第八章 住房抵押贷款证券化	178
学习目标	178
第一节 住房抵押贷款证券化概论	178
一、住房抵押贷款证券化的内涵	178
二、住房抵押贷款证券化的特征	179
三、住房抵押贷款证券化与其他融资方式的区别	179
四、住房抵押贷款证券化的意义	180
第二节 住房抵押贷款证券化基本理论	183
一、住房抵押贷款证券化的运作模式	183
二、住房抵押贷款证券化的主要参与者	184
三、住房抵押贷款证券化运作流程	185
四、住房抵押贷款证券化运作工具	188
五、住房抵押贷款证券化风险及控制	191
第三节 住房抵押贷款证券化操作实践	194
一、美国的住房抵押贷款证券化	194
二、英国的住房抵押贷款证券化	195
三、德国住房抵押贷款证券化	196
四、我国香港地区的住房抵押贷款证券化	197
五、中国(内地)住房抵押贷款证券化	198
本章小结	203
关键词	203
复习思考题	203

第九章 房地产保险	205
学习目标	205
第一节 保险基本理论和基本原则	205

一、保险的含义和特征	205
二、保险的性质和职能	207
三、保险基金	208
四、保险的基本原则	210
第二节 保险合同	212
一、保险合同的含义和特征	212
二、保险合同的要素	213
三、保险合同的成立和生效	217
四、保险合同的调整	218
第三节 房地产保险的品种	220
一、房地产业务中的财产保险	220
二、房地产业务中的责任保险	224
三、房地产业务中的信用保证保险	226
四、房地产业务中的人身保险	229
第四节 房地产保险的运作	232
一、投保与承保	232
二、索赔与理赔	233
本章小结	234
关键词	235
复习思考题	235

第十章 国外房地产金融概览	236
学习目标	236
第一节 国外房地产金融制度	236
一、金融制度与房地产金融制度	236
二、国外房地产金融制度的主要类型	237
三、典型国家的住房金融制度	239
第二节 国外房地产金融机构	240
一、国外房地产金融机构的分类	241
二、典型国家的房地产金融机构	242
三、国际房地产金融机构	249
第三节 国外房地产金融市场	251
一、金融市场与房地产金融市场	251

二、国外房地产金融市场的类型 251

三、典型国家的房地产金融市场 253

本章小结 256

关键词 257

复习思考题 257

参考文献 258

部分复习思考题参考答案 260

附录 中诚信托投资有限责任公司北京万年花城贷款项目集合资金
信托计划书 274

后记 279

第一章

绪 论

学习了本章后,你应该能够:

1. 了解房地产金融的产生和发展;
2. 了解房地产金融学的性质;
3. 了解我国房地产金融发展的基本情况;
4. 掌握房地产金融的内涵。

学
习
目
标

第一节 房地产金融的产生与发展

一、世界范围看,房地产金融的产生

从世界范围分析,房地产金融的产生是与解决住房短缺紧密相关的。世界范围看,19世纪中叶以来大致经历了三次大的“房荒”。所谓“房荒”是指住房严重供应不足,居住拥挤,环境恶化所导致的严重的住房短缺的现象。世界范围三次大的房荒,大致始于产业革命,止于20世纪80年代末期,前后经历了150多年。

(一) 第一次房荒

第一次房荒,始于19世纪中叶,以英国为代表的产业革命,推动了西欧各国城市化的发展。随着城市化的推进,大量人口集中于城市,带来了住宅的严重缺乏。正如恩格斯在《论住宅问题》中所指出的那样,本来就很恶劣的工人的居住条件因人口突然涌进大城市而特别尖锐化,房租大幅提高,有些人简直无法找到住所。缺乏的现象不仅局限于工人阶段,而且也伤害了小资产阶级,因为霍乱、肠热症、天花以及其他造成大量死亡的疾病,……于是超出它们的发源地传播到资本家先生们居住的空气较好的比较卫生的城区去。住宅问题不是单纯的经济问题,而且是一个社会问题。为了解决住宅短缺,英国于1775年成立了世界上第一家住房协会——克特利住房协会,应当说这是住房金融的萌芽。该协会由工人自发组成,入会会员共同集资购买土地和建造房屋,房屋建成后所有会员抽签,中签者先购房,