



全国高等院校金融学系列



规划教材



房地产金融



徐保满◎编著



科学出版社

www.sciencep.com

全国高等院校金融学系列规划教材

房 地 产 金 融

徐保满 编著

科 学 出 版 社

北 京

内 容 简 介

本书是普通高等院校金融学专业的主干课程。全书共十章,分为五大部分。第一部分包括第一、二章,提出房地产金融的理论框架,在此基础上主要阐述了在房地产信贷业务中房地产开发企业流动资金贷款的申请、审查、管理及经济效益的考核以及我国房地产金融的运行环境。第二部分包括第三、四章,研究了房地产抵押贷款的业务内容、一般程序、原则及要求,特别是住房抵押贷款证券化的基本结构及现金流、运作机理、运作模式选择及程序设计等。第三部分包括第五、六章,论述了房地产项目评估和价格评估的一系列问题。房地产项目评估包括房地产贷款项目的财务和经济评价、房地产贷款项目的不确定性分析、房地产贷款项目的综合评价与评估报告,房地产价格评估包括土地价格评估方法和房产价格方法及房地产总体价格评估方法。第四部分包括第七~九章,分别探讨了房地产信托业务、房地产保险业务和房地产金融市场。第十章构成第五部分,通过介绍美国、日本、德国、新加坡有关房地产金融业务的实践经验,为我国房地产金融业的快速发展提供了借鉴。

本书可作为高等院校本科生、研究生的教材,也可作为从事房地产业务及房地产金融业务工作人员必备的业务指导书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/徐保满编著.—北京:科学出版社,2007

(全国高等院校金融学系列规划教材)

ISBN 978-7-03-019841-9

I.房... II.徐... III.房地产-金融学-高等学校-教材 IV.F830.572

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第135068号

责任编辑:田悦红 韩尔立 / 责任校对:耿 耘

责任印制:吕春珉 / 封面设计:飞天创意

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新蕾印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2007年9月第 一 版

开本:B5(720×1000)

2007年9月第一次印刷

印张:20 1/2

印数:1—3 000

字数:408 000

定价:26.00元

(如有印装质量问题,我社负责调换<海生>)

销售部电话 010-62136075 编辑部电话 010-62135763-8007

全国高等院校金融学系列规划教材

编 委 会

主 任 李志辉

副主任 马君潞 李秀芳

编 委 (按拼音排序)

曹 华 范晓云 韩文霞 梁 琪

倪志良 王东胜 王志军 徐保满

张志超 赵春梅 周爱民

丛 书 序

金融是现代经济的核心。经济决定金融，经济的发展水平决定金融的发展水平。同时，金融在服务于经济的过程中，又反作用于经济，影响着经济发展的速度和结构。进入 21 世纪，经济发展正日益突出金融作为切入社会经济运行和经济发展之主流的特征，整个社会经济运转的轴心正朝着金融业倾斜，金融的强大杠杆效应正在影响着社会经济的方方面面。

金融领域的一系列变革，一方面不断地给经济发展注入强大动力，另一方面也促使金融自身发展日趋复杂化，从而引发许多前所未有的问题。面对金融改革方案的推出与实施、金融政策与法规的出台、金融市场各类现象的频发，现代中国急需深化金融政策和金融市场的研究，造就和培养一大批金融人才，健全和完善自身金融体系，以顺应时代的变革和经济可持续发展的要求。

一套高质量的教材是提高金融教学质量的前提之一。“全国高等院校金融学系列规划教材”是适应我国现在金融人才培养需求而推出的一套容量大、体例新、质量高、系统性强、适应面广的全新金融学系列教材。它既汇聚了以南开大学为代表的多所学校多年来在金融学教材建设中所取得的重要成果，又代表了高等金融学教育界在新时期积极探索教材改革与创新的最新发展趋势。

本系列丛书包括《国际税收》、《国际金融实务》、《证券投资分析》、《金融机构管理》、《中央银行学》、《企业财务报表分析》、《投资银行学》、《金融租赁》、《金融英语》、《保险中介与实务》、《寿险实务》、《国际金融管理》和《保险客户服务》等金融学领域各专业方向所涉及的理论和实务课程，成为一个具有可塑性的金融学教材库。丛书编者在写作方法上力求规范分析与实证分析相结合，理论与实践相结合，内容上利用国



内外最新研究成果,跟踪中国金融改革实践,做到体系完整、内容丰富、实用性强。本系列丛书是针对当前国内金融相关部门的人才需求现状和在校学生的接收能力,为高等院校金融类专业各层次学生编写的教材。它对国内金融工作者也极具参考价值。

参加本系列教材编写的主要是南开大学经济学院具有丰富教学经验和科研经历的专家,他们既了解相关领域的学术动态,也熟悉金融教学的具体要求。本系列教材编写的指导思想是:以学生为中心,以培养学生的综合素质为主;贯彻金融学研究 with 教学的最新思想,遵循学科自身发展规律和教学规律;以教育部颁布的教学大纲为指导,结合学术发展的最新成果,力求切合经济社会发展和高等金融学教育需要;力求具有科学性、前瞻性、启发性的特点,做到低起点、高出点和真正好学、好教;有利于学生创造性地掌握金融学科知识并在此基础上形成自己的创新思维,以推动我国高等金融学教育事业的蓬勃发展。

丛书在写作过程中参考了国内外同行的研究成果,在此对他们表示衷心的感谢。同时感谢科学出版社的领导、编辑人员在丛书出版过程中的大力协助。

最后,我们恳请各界同仁和读者对本套丛书提出宝贵意见和建议,以供我们进一步修订完善。

前 言

房地产作为人们生活的必需品、重要的生产要素和稀缺资源，从古至今一直是人们最重视、最珍惜的财产。房地产业与金融业是一对孪生兄弟，房地产业的蓬勃发展，离不开金融业的有力支持，二者有着相互促进、共同繁荣的密切关系。近年来，为适应我国经济体制深化改革特别是住房制度改革的需要，我国各金融机构相继开办了各类房地产金融业务，在房地产经济快速发展中发挥着日益显著的作用。进入 20 世纪 90 年代以来，我国政府、中央银行颁布了包括房地产开发信贷、消费信贷、住房公积金、抵押贷款证券化、住房置业担保等一系列房地产金融政策，这些政策的实施，有效地改善了居民的居住条件，同时在推动居民住房投资、扩大内需、拉动经济增长、扩大就业等方面也发挥了重要作用，促进了房地产金融业务的快速发展，更进一步促进了房地产市场的繁荣与活跃。

房地产业具有明显的行业特征，它与国民经济的发展有很强的相关性。研究表明，我国现行的房地产金融制度、业务品种、市场服务及运作机制方面都滞后于房地产业发展的要求。因此，深入研究房地产金融理论，探索房地产金融制度创新，对我国房地产业的持续健康发展有着积极的现实意义。

本书是编者在多年教学实践和专业研究的基础上撰写而成的。它以房地产金融为研究对象，注重理论联系实际，力求使人们能比较全面系统地掌握房地产金融理论和实务，清晰地了解房地产金融的运作和国外有关房地产金融业务的经验。

本书适用于普通本科生、研究生及理论工作者阅读，也是从事房地产业务，尤其是房地产金融业务工作人员必备的业务指导书。

目 录

第一章 房地产金融概述	1
第一节 房地产金融的涵义及其作用	1
一、房地产金融的涵义	1
二、房地产金融的特征	2
三、房地产金融的作用	2
第二节 我国房地产金融系统的运行	6
一、我国房地产金融系统的形成	6
二、房地产金融系统的结构	6
三、我国房地产金融系统运行的有效性评价	7
四、促成房地产金融系统有效运行的条件	17
五、中房指数系统	26
第二章 房地产信贷业务	28
第一节 房地产信贷资金来源	28
一、建立房地产信贷基金的必要性	28
二、房地产信贷资金的来源渠道	29
三、房地产信贷计划的编制	31
第二节 房地产贷款业务	34
一、房地产贷款业务的政策原则	34
二、房地产贷款业务的种类	35
三、房地产贷款业务的程序与管理	40
第三节 房地产信贷机构	59
一、房地产信贷机构的职能	59
二、房地产金融机构的类型	60
三、房地产信贷部的主要业务内容	60
四、房地产信贷部的经营管理模式	61
第三章 房地产抵押贷款	63
第一节 房地产抵押贷款业务的内容	63
一、房地产抵押贷款的概念	63



二、我国开办房地产抵押贷款的意义	63
三、房地产抵押贷款的形式	64
四、房地产抵押贷款的业务种类	64
五、我国房地产抵押标的物	74
六、抵押标的价格的确定	77
七、抵押率的确定	79
八、关于假按揭问题	80
第二节 房地产抵押贷款的一般程序	81
一、生产经营性房地产抵押贷款的发放程序	81
二、消费性房地产抵押贷款的发放程序	90
三、按揭贷款的程序及条件	96
四、抵押期限	104
第三节 房地产抵押贷款的原则及要求	104
一、房地产抵押贷款的原则	104
二、房地产抵押贷款的要求	106
第四节 房地产典当	117
一、房地产典当的含义	118
二、房地产典当的特征	118
三、办理房地产典当的一般手续	118
四、出典的权利	119
五、房地产典当和房地产抵押的区别	120
第四章 住房抵押贷款证券化	121
第一节 住房抵押贷款证券化的基本结构	121
一、住房抵押贷款证券化运作的基本结构	121
二、住房抵押贷款证券化运作的现金流	122
第二节 住房抵押贷款证券化的运作机理	122
一、风险分散机理	123
二、资产组合机理	123
三、资金配置机理	124
四、信用分工机理	125
五、利益驱动机理	125
第三节 我国实施住房抵押贷款证券化的现实意义	127
第四节 我国住房抵押贷款证券化的模式选择	128



一、我国住房抵押贷款证券化运作的模式选择	128
二、我国住房抵押贷款证券化运作模式选择	132
三、中国住房抵押贷款证券化运作的程序设计	134
第五节 我国实施住房抵押贷款证券化的举措	136
一、满足技术支持的要求	136
二、扩大住房贷款规模	136
三、实现抵押贷款信息管理标准化	137
四、完善一级市场的风险控制机制	138
五、批发、包装抵押贷款与出售抵押贷款集合	138
六、规避定价风险	138
七、力求合理避税	139
八、准备相关法律文件及相应的报告	139
第五章 房地产贷款项目评估	140
第一节 房地产贷款项目评估概述	140
一、房地产贷款项目评估的必要性	140
二、房地产贷款项目评估的主要依据	141
三、房地产贷款项目评估的主要内容	144
四、房地产贷款项目评估的主要方法	148
第二节 房地产贷款项目的财务评价	149
一、房地产贷款项目的财务评价概述	149
二、货币的时间价值	149
三、净现值	156
四、内部收益率	159
第三节 房地产贷款项目的不确定性分析	162
一、房地产贷款项目的经济评价	162
二、不确定性因素分析	166
第四节 房地产贷款项目的综合评价	171
一、房地产贷款项目的综合评价	171
二、房地产贷款项目的评估报告	172
第六章 房地产价格评估	180
第一节 房地产价格特征及其构成	180
一、房地产价格的一般特征	180



二、房地产价格	181
三、房地产价格构成	183
四、房地产价格的影响因素	184
第二节 房地产价格评估原则和程序	187
一、房地产价格评估的意义	187
二、房地产价格评估的应用范围	188
三、房地产价格评估原则	189
四、房地产评估程序	191
第三节 土地价格评估方法	192
一、收益还原法	192
二、市场比较法	193
三、成本法	195
四、剩余法	195
五、路线价法	196
六、长期趋势评估法	196
第四节 房产价格评估的方法与程序	198
一、对照法	198
二、成本法	200
三、重置法	200
四、交易实例比较法	204
五、经济适用房价格构成因素	205
第五节 房地产总体价格评估方法	206
一、房地产价格评估的主要方法	206
二、房地产价格评估实例	207
第七章 房地产信托业务	209
第一节 房地产信托概述	209
一、房地产信托的概念	209
二、房地产信托关系成立的必备条件	209
三、房地产信托业务种类	210
四、房地产信托业务特点	211
五、房地产信托的职能及作用	212
第二节 房地产信托存贷款业务	213
一、房地产信托存款	213



二、房地产信托贷款	216
三、房地产委托贷款	217
第三节 房地产信托投资	218
一、房地产信托投资的种类与方式	219
二、房地产信托投资的条件	220
三、房地产信托投资与开发的程序	223
四、房地产信托投资项目管理	230
五、房地产信托投资的会计处理	232
第四节 房地产信托其他业务	236
一、房地产信用担保	236
二、代理买卖、保管房地产有价证券	238
三、房地产买卖信托	240
第五节 房地产回租方案	242
一、顶底回租	242
二、区间顶底收益方案	243
三、并列回租	244
四、利润均享方案	244
五、有政府参与的房地产回租	245
第六节 国外房地产信托业务	247
一、房地产投资领域的信托业务	247
二、房地产流通领域的信托业务	250
第八章 房地产保险	252
第一节 房地产保险概述	252
一、房地产保险的涵义	252
二、房地产保险的特点	252
三、房地产保险的当事人	253
四、与房地产财产有关的损失类型	253
五、房地产保险的作用	254
六、房地产保险应遵循的基本原则	254
七、近因原则	256
八、房地产保险合同	256
第二节 房地产保险的种类及内容	257
一、房屋财产保险	257



二、房地产责任保险	259
三、房屋建筑工程保险	261
四、信用保险	261
第三节 房地产投保与理赔程序	265
一、房地产投保程序	265
二、索赔程序	266
三、理赔程序	267
第九章 房地产金融市场	272
第一节 房地产金融市场概述	272
一、房地产金融市场的涵义	272
二、建立房地产金融市场的必要性	272
三、房地产金融市场的产业特点	273
四、建立房地产金融市场应具备的条件	273
五、房地产金融市场的种类与业务内容	274
第二节 房地产金融市场主体及业务种类	280
一、房地产金融市场的主体	280
二、我国主要的房地产金融机构	282
三、金融机构的房地产业务	285
第三节 房地产证券的发行与交易	289
一、房地产证券	289
二、房地产证券的发行	290
三、房地产证券的发行价格	291
四、房地产证券的交易	291
五、房地产金融市场的展望	294
第十章 外国房地产金融借鉴	295
第一节 美国住房抵押贷款制度	295
一、住房抵押贷款业务种类	295
二、美国住房抵押市场的基本特点	297
第二节 日本的房地产金融制度	298
一、日本的住宅金融公库	298
二、日本的住房合作社	299
三、设立职责分明的管理机构	300



四、住房金融制度的配套措施	300
第三节 德国的住房储蓄体系	301
一、德国的住房储蓄制度	301
二、住宅储蓄业务过程	302
三、政府对住宅储蓄的支持	304
四、德国的住房金融机构	304
五、奖励政策	305
六、住房储蓄法	306
第四节 新加坡的公积金制度	306
一、公积金的基本内容与做法	306
二、中央公积金局及其运作	307
参考文献	310

第一章

房地产金融概述

房地产业是从事房产和地产的开发与经营的行业，其发展过程与国民经济其他产业有着广泛而密切的联系，在商品经济发达的国家被称为“支柱型产业”。

房地产金融是为房地产业资金的筹集、融通、清算等提供服务的金融业务，是伴随着房地产业的发展而发展起来的。党的十一届三中全会以后，我国的房地产金融业务得以迅速发展，在对地方产业的支持方面正发挥着不可替代的作用。

第一节 房地产金融的涵义及其作用

一、房地产金融的涵义

房地产金融是通过各种信用手段，为房地产领域筹集、融通资金的经济活动。在房地产商品的生产、流通过程中所发生的存贷款、信托、保险及房地产金融机构所进行的各种信用活动都是房地产金融活动。

房地产金融的基本任务是运用多种金融方式和金融工具筹集和融通资金，支持房地产开发、流通和消费，促进房地产再生产过程中资金的良性循环，促进房地产经济的发展。

房地产金融业务主要包括：吸收房地产业存款，开办住房储蓄，办理房地产贷款，尤其是房地产抵押贷款，从事房地产投资、信托、保险、典当和货币结算以及代理房地产有价证券的发行与交易等。

我国的房地产金融包括政策性房地产金融和商业性房地产金融。政策性房地产金融主要是与住房制度有关的金融活动，有极强的政策性，其资金来源具有强制性，资金运用也具有专向性和优惠性。政策性房地产金融资金的运作，不以盈利为目的；商业性房地产金融是以盈利为主要目的的金融业务，其资金来源和运用有较大的自主性。



二、房地产金融的特征

(一) 长期性

房地产金融的长期性是指房地产金融资金的融通和使用期限较长。房地产金融资金的运行一般都与房地产的开发经营相联系。房地产商品的生产周期比一般商品的生产周期长,并且当房地产商品进入消费领域后,由于使用年限较长,其价值补偿是通过房屋折旧在规定的使用年限中逐步积累的,所以其生产所需资金要经过相当长的积累过程,因此房地产金融市场的融资具有长期性。

(二) 安全性

由于房地产位置固定具有不可移动性,功能期限较长。随着社会经济的发展及人们对住房需求的增加,促使房地产不断增值。故房地产金融商品进行交易时,其债权可靠,安全程度较高。

(三) 政策性

房地产金融是国家和政府推行有关住房政策、土地政策、金融政策的重要措施。在我国,通过采取各种房地产金融政策,可以加快住房制度改革的进程,调节社会的需求结构,促进房地产经济的发展。

三、房地产金融的作用

房地产金融业务的产生起源于房地产融资活动,在诸多的房地产融资渠道中,金融业有着其他社会部门不可比拟的作用。

(一) 房地产业融资的必要性

1. 房地产融资是房地产商品特性的要求

房地产业的发展有着向社会广泛融资的必要性,这是由房地产商品固有的特点决定的。房地产商品既具有一般商品的属性,又具有其自身的特性。具体表现为:房地产开发建设投资量大,资金周转期长,房地产企业对其开发建设项目的资金需求不可能全靠自身的积累或财政投资来解决,因而需要进行广泛的社会性融资活动。

房地产商品价格高,根据我国职工工资水平的现状,要实现住房商品化,并保证货畅其流,使房地产企业投入的资金实现良性循环,就必须通过融资手段对房地产商品的消费环节给以支持。



2. 房地产融资是实现房屋商品化的客观要求

随着经济体制改革的深入,人们日益认识到房屋的商品属性,在把房屋作为商品纳入市场经济体系的同时,房地产开发经营企业也必须实行企业化经营,对于房地产商品再生产过程中所需资金,要由原来单一的国家财政渠道转为社会性多渠道融资予以解决。这不仅能促进房屋商品的生产,还将促进房地产开发经营企业自觉加强经济核算,提高资金使用效益。

3. 房地产融资是房地产经济发展的重要保障

鉴于房地产业所具有的特点,房地产经济的发展速度既取决于国家制定的产业政策及其他外部条件,又取决于房地产建设可获资金量的多少。我国房地产业的振兴发展增加了资金的需求量,房地产融资活动的深度和广度,直接制约着房地产经济的发展以及社会对房地产商品消费的满足程度。因此有必要面向社会广泛地为房地产建设筹资,以保证房地产业的正常发展。

(二) 我国房地产业的融资渠道

目前,我国房地产业的主要融资渠道有以下几种。

1. 财政拨款

财政拨款是由国家财政无偿调拨的专项住房建设资,金对居民住房给以的补贴和对房地产开发建设项目给以的无偿性拨款。

2. 企业自筹

企业自筹是由房地产开发建设企业或单位通过自身的积累和向社会筹集而取得的用于房地产建设项目的资金。一般运用企业积累的建房基金不具有偿还性质;而通过其他方式向社会筹集的资金具有偿还性。

3. 利用外资

在房地产开发建设中可以通过向国际金融机构争取免息、低利贷款和以土地入股的方式引进外资;向国外发行房地产债券或股票等方法,积极利用外资进行房地产融资。

4. 银行贷款

银行运用信贷手段,以各种方式吸揽社会闲置资金,或举办各种形式的有奖住房储蓄,增加房地产信贷资金来源,发放房地产生产建设贷款和住房消费性贷款,房地产贷款具有偿还性并要求支付利息。