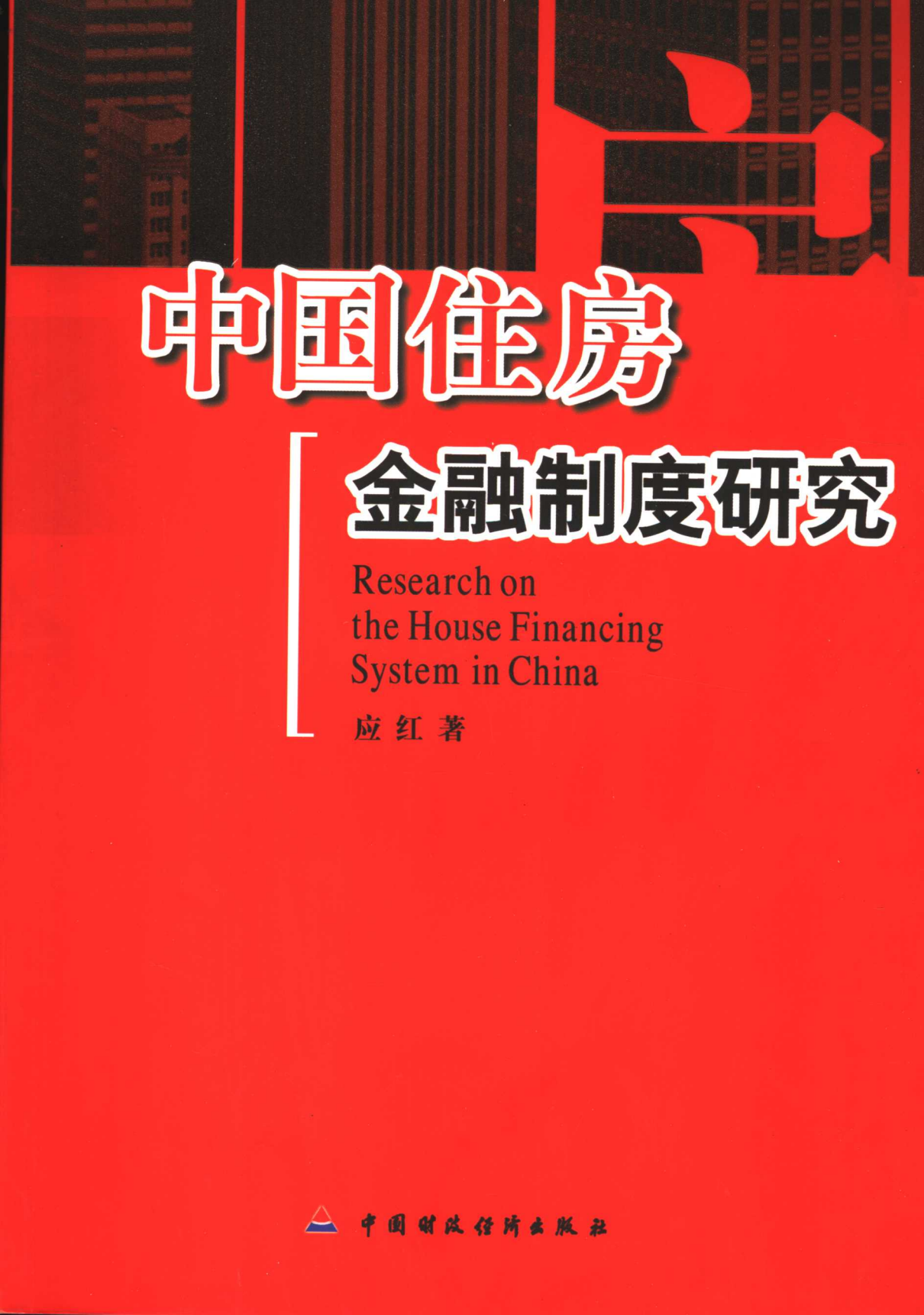




中国住房

金融制度研究

Research on
the House Financing
System in China

应红 著



中国财政经济出版社

中国金融制度研究

应红 著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住房金融制度研究/应红著. —北京: 中国财政经济出版社, 2007.4

ISBN 978-7-5005-9770-4

I. 中… II. 应… III. 住宅-金融体制-研究-中国 IV. F299.233.1
F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 033161 号

中国财政经济出版社出版

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

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

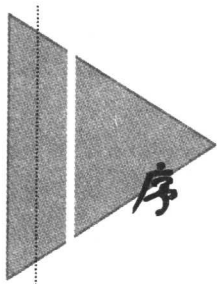
787×960 毫米 小 16 开 18.75 印张 310 000 字

2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月北京第 1 次印刷

定价: 32.00 元

ISBN 978-7-5005-9770-4/F·8486

(图书出现印装问题, 本社负责调换)



住房产业作为房地产业的重要组成部分，已经成为国民经济的支柱产业之一，其健康发展不仅直接关系到人们生活水平的提高，而且对调整经济结构、促进经济增长都发挥着不可替代的作用。在住房产业成长过程中，住房金融具有越来越重要的作用，因此，如何构建既能满足住房融资规模持续增长的需要，又兼备风险抵御机制的中国住房金融制度，就成为亟待突破并具实践意义的重要研究课题。应红博士研撰的《中国住房金融制度研究》一书正是基于此所做的开创性的尝试。本书提供了住房金融研究的一个新的研究视角，在住房金融研究一个新的专门研究领域提供了具有丰富内容的新的研究成果。

应红博士在中央财经大学从事了8年多金融学的教学和研究工作，又长期供职于中国建设银行总行的房地产信贷部门，有着长期和丰富的理论与实践知识积累。从20世纪90年代中叶起，她亲历了我国住房金融实践和理论的探索，包括住房金融从主要提供开发性住房建设贷款向大规模发放个人住房消费贷款的结构性转变；政策性住房金融业务由建行独家承办到各商业银行共同开办的竞争格局；政策性住房资金与商业性信贷资金从粗放经营到规范管理的调控历程等，并直接参与了住房抵押贷款证券化等创新性课题的研究，对中国住房金融的历史与现状、理论与实践有着切身的感受和长期的思考，并收集和整理了大量的第一手研究资料和相关信息。

《中国住房金融制度研究》是应红在其所完成的博士学位论文的基础上修改完成的。作者运用新制度经济学的基本原理，将住房金融的产生、成长和发展，置于制度演变的背景下，通过寻求其内生的合理性、外在的依存性、逻辑变迁的有效性，在明晰中国住房金融制度的变迁路径、基本特征和制度缺陷的基础上，对如何构建适合我国国情的住房金融制度进行了有益的探索，充分体现了作者的创见。

应该说，从新制度经济学这一视角研究我国住房金融制度具有一定的难

度。首先,我国住房金融制度的发展和完善是一项系统工程,不只是涉及住房金融机构,而且涉及政府综合部门、建设部门、财政部门、法律部门等相关部门,只有从多个视角综合考虑,才能对构建住房金融制度提出有价值 and 具有针对性的对策建议,这样才能使我国住房金融制度的重构设想具有可行性。其次,由于我国住房金融发展还处于初级阶段,已有的数据积累还不够充分,许多可行性论证往往来自经验性的分析判断,定量推测和数理演绎的前提条件尚不具备,对住房金融制度发展的分析判断较为困难。第三,研究中国住房金融制度框架体系的构建,需要对住房金融制度体系包含的各个制度子系统进行专门研究,并且需要研究清楚它们之间关系的性质和相互作用机制。

我们欣喜地看到,基于作者的学术和工作背景,经过作者的努力,本书不仅克服了研究中存在的多种困难,而且取得了多方面的有价值的研究成果。首先,全书运用新制度经济学的基本理论,自始至终地贯穿制度选择和制度安排的主线,结合中国住房金融发展的现实问题,通过大量的实证分析和规范论证,提出了住房金融制度重构的两条主线:一是制度结构上,宜突出主体、分清层次、多样安排;二是制度选择上,要立足于针对各层次的缺项与不足,进行制度安排方面的金融创新。其次,全书立足住房金融的特殊性,不仅深入分析了政府干预住房金融的动因及其必要性,而且第一次将政府对住房金融的干预,区分为管制和宏观调控两个层面,为政府制定规范和调节住房金融市场的政策提供了可供参考的指导性意见,对构建有效的中国住房金融市场的政府干预制度提供了新的重要的理论依据。第三,对住房金融风险规避制度进行了专门研究,分析了中国住房金融在规模迅速扩大的同时,金融风险也在快速聚集,阐明了以分散、化解风险为主要内容的风险管理制度同样是住房金融制度体系不可或缺的重要组成部分。第四,提出了政策性住房金融业务的重新定位问题,明确提出了政策性住房金融的重心应转移到为中低收入居民住房消费提供金融服务,主旨在促进社会公平目标的实现,并提出相关的政策建议。第五,结合中国建设银行首单住房抵押贷款证券化试点,通过对我国住房抵押贷款证券化实践的反思,提出了未来我国住房抵押贷款证券化不应局限于金融产品和金融工具的创新,而应着眼于整个住房金融发展的制度安排。第六,对国外住房金融制度进行了比较全面和深入的比较研究,通过对各国的历史变迁、经济发展和人文环境等不同因素的比较分析,揭示了不同国家的住房金融制度所表现出来的具有普遍性和规律性的共同特征,同时,揭示了不同国家的住房金融制度所表现出来的差异和特征,这为探求既符合市场经济条件下住房金融发展一般规律,又符合中国

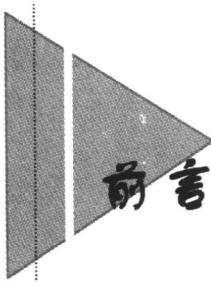
经济发展、金融发展、经济体制等国情的住房金融制度提供了必要的经验证据。

本书是作者长期从事住房金融理论研究和实际工作的结晶，也是作者博士阶段勤奋学习和研究取得的重要成果之一。20 世纪 90 年代以来，中国住房金融的理论研究逐步引起学术界和金融界的重视，但是同金融研究的其他领域相比，研究成果并不多，同住房金融未来长期发展的需要相比，目前住房金融研究所涉及的领域、研究的深度等都还存在着差距。本书是住房金融研究领域的一项新的重要的学术成果，不仅深入到了住房金融研究的一个新的重要的领域，而且在这个新的领域提供了既具有多方面理论创新，又具有现实参考价值的创新性结论。

作为一个长期关注住房金融发展和住房金融研究，并长期从事住房金融研究的研究人员，我从应红博士的这部学术专著中学到了很多新的知识，得到了很多新的启示。学术研究贵在创新，应红博士的这部专著在研究领域的选择、研究问题的选择、所得出的一些理论结论和提出的许多政策建议都具有超前性，我相信本书的出版将有益于住房金融研究的进一步深入，有益于中国住房金融制度的构建和住房金融发展政策的完善。

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read 'Guo An' (郭安).

2006 年 11 月 1 日



住房金融制度是指一个国家在住房金融发展过程中，逐步形成的由住房金融政策、住房金融机构、住房金融工具、住房金融市场、住房金融法规以及住房金融利率体系等一系列要素构建的、符合国情的、住房融资的行为规范和运行准则。一个有效率的、相对完善的住房金融制度对一国的住房经济发展和国民生活水平的提高起着至关重要的作用。

本书从新制度经济学、金融结构和金融深化的视角，运用金融学和房地产经济学相关原理，抓住我国住房金融成长机遇与创新挑战共存的有利契机，通过对中国住房金融制度变迁路径和现实特征的分析，深入研究住房金融运行制度和调控制度的实际效果和存在问题，比较借鉴国外住房金融的发展经验，在着力探讨我国住房金融发展内在规律的基础上，提出适合我国国情的住房金融制度选择的重构设想以及完善住房金融运行机制的创新思路，以期为我国住房金融的深度发展提供可资借鉴的理论支撑。

本书由九章构成。第一章主要阐述本书的选题背景及意义，揭示住房金融作为本书研究对象的确切涵义，从金融发展与经济增长、金融创新与住房金融制度安排、住房金融理论与住房金融发展等方面综述国内外学者的相关文献资料，明确本书的研究内容、研究结构和研究方法。

第二章在解读制度、金融制度、住房金融制度基本理论、阐释金融制度与金融发展一般理论的基础上，通过对住房金融的特征分析，明确了住房金融制度确立和发展的影响因素，构建了住房金融制度内在构成要素的框架轮廓，为深入研究我国住房金融制度提供了可资依循的理论渊源。

第三章沿着对中国住房制度改革进程的回眸反思，以及对中国金融制度形成轨迹与结构性问题的深入分析，明晰了中国住房金融制度的变迁路径与基本特征。着重研究了住房金融制度变迁对经济增长的传导效应，一方面体现在经济增长对住房金融制度的依赖性，另一方面表现为有效率的住房金融制度对经济增长的助推作用。同时，充分论证了我国住房金融的制度缺陷，

主要受制于住房体制改革和金融体制惯性作用而生成的变迁时滞与路径依赖,并通过对目前住房金融制度基本特征和现存问题的总括分析,指出了中国住房金融制度的矫正方向与选择重点,为后续章节展开一些重要而相互联系的制度研究视角,提供了历史背景和逻辑分析的基础平台。

第四章将住房金融的交易制度作为我国住房金融运行制度的核心部分,同时也作为住房金融制度的重要组成部分,进行了较全面和系统的研究。从制约住房金融制度运行的交易主体、交易客体、交易方式和交易集合等方面,全面揭示了我国住房金融交易制度的整体特征,并深入探讨了其存在和发展中的主要问题,为中国住房金融制度创新和策略选择奠定了较扎实的研究基础。

第五章主要以我国政策性住房金融运行制度的主体部分,即中国住房公积金制度为切入点,深入研究了住房公积金制度的理论及内容,并透过住房公积金的运行过程和管理体制,重点分析了住房公积金归集制度、使用制度和管理制度的功能缺陷,提出了住房公积金制度作为我国住房金融制度的重要组成部分,其在缴存机制、使用机制和监督机制等方面的改进设想与模式选择。

第六章着重探讨了中国住房金融的风险规避制度,通过揭示住房金融制度中的风险成因,分析了住房金融自我融资机制和风险规避机制的政策规定和制度要求,提出了规避来自开发商、购房人和银行内部操作风险的相应对策,并对住房金融风险规避进行了制度方面的整体设计,为构建有效率的住房金融制度,以及促进住房金融持续健康发展提供了风险抵御的制度保障。

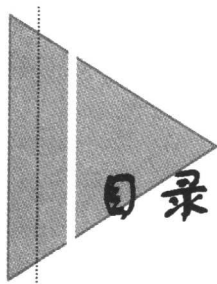
第七章深入研究了我国住房金融的政府管制与宏观调控制度,在阐释政府管制与宏观调控一般理论之后,本章从与以往研究政府在住房金融制度中的干预作用所不同的研究视角,全面分析了金融管制与宏观调控既相联系又相区别的辩证关系,深入研究从而结论性地阐述了建立和完善住房金融制度过程中,政府管制和宏观调控的不可或缺性和不可替代性,政府通过适度 and 有效的金融管制和宏观调控,以及恰当管制和调控方式的灵活运用,有助于推动中国住房金融制度的稳步运行和健康发展。

第八章通过比较研究发达国家和发展中国家的住房金融制度,揭示了世界各国普遍存在的住房金融机构多样性的突出特征;得出了住房融资模式选择与各国经济发展、文化传统、金融发展水平和人口增长等因素紧密相关,不存在千篇一律的、无差异性的融资模式的研究结论;分析了住房金融工具的演变和创新的国际化趋势,从而较全面和系统地归纳了国外住房金融制度的共性与差异,为借鉴不同国家住房金融制度的成功经验,提高我国住房金

融制度变迁中的效率性和完备性提供了创新条件。

第九章重点提出了重构中国住房金融制度的基本设想，并针对目前我国住房金融发展中的缺项与不足，进行制度安排上的金融创新。主要包括根据我国住房金融制度选择的战略目标和基本要求，提出我国住房金融制度设计的总体构想，并在此框架下，研究住房金融政府管制效率的提高、政策性住房金融的制度再造、建立抵押贷款保险机制为特征的住房金融风险抵御制度、进行住房抵押贷款证券化制度安排的再思考等方面内容。

另外，在本书的结语中，归纳和明确了本书的主要结论、主要创新点，并指出了有待进一步研究的问题。



第一章 导 论	(1)
第一节 选题背景及研究对象.....	(1)
第二节 国内外研究综述.....	(8)
第三节 研究内容与研究结构.....	(13)
第四节 研究方法.....	(15)
第二章 住房金融制度的理论分析	(17)
第一节 制度、制度变迁的基本理论.....	(17)
第二节 金融制度与金融制度创新的一般理论.....	(26)
第三节 住房金融制度的基本构架.....	(36)
第三章 中国住房金融制度的变迁过程和现实分析	(46)
第一节 住房制度、金融制度背景下的住房金融制度变迁.....	(46)
第二节 住房金融发展对经济增长的传导效应.....	(59)
第三节 住房金融制度的现实起点.....	(67)
第四章 中国住房金融交易制度	(76)
第一节 交易主体：住房金融机构体系考察.....	(76)
第二节 交易客体：住房金融工具的形式.....	(86)
第三节 交易方式：住房金融融资渠道分析.....	(92)
第四节 交易集合：住房金融市场构建及发展.....	(100)
第五章 中国住房公积金制度	(110)
第一节 住房公积金与住房公积金制度理论及内容.....	(110)
第二节 住房公积金的运行过程和管理体制.....	(116)

第三节	住房公积金制度的功能缺陷·····	(121)
第四节	住房公积金制度的改进设想及管理模式选择·····	(126)
第六章	中国住房金融风险规避制度·····	(133)
第一节	住房金融风险与制度性风险理论·····	(133)
第二节	住房金融自我融资机制和风险规避机制·····	(138)
第三节	住房金融风险的规避对策·····	(143)
第四节	住房金融风险规避制度设计·····	(148)
第七章	中国住房金融的政府管制与宏观调控·····	(155)
第一节	政府管制与宏观调控的一般理论·····	(155)
第二节	住房金融市场政府管制和宏观调控的动因分析·····	(162)
第三节	外国政府对住房金融干预的实证分析·····	(169)
第四节	政府支持住房金融制度发展的路径选择·····	(179)
第八章	住房金融制度的国际比较与借鉴·····	(188)
第一节	住房金融机构的多样性及变迁·····	(188)
第二节	典型住房融资模式的比较分析·····	(202)
第三节	住房金融工具：抵押贷款及其延伸·····	(216)
第四节	国外住房金融制度的共性与差异·····	(225)
第九章	中国住房金融制度发展与完善的对策选择·····	(232)
第一节	住房金融制度重构：分清层次的混合型模式·····	(233)
第二节	提高住房金融制度中的政府管制效能·····	(243)
第三节	政策性住房金融制度的改革取向·····	(245)
第四节	住房金融制度的风险抵御：抵押贷款保险机制·····	(248)
第五节	住房抵押贷款证券化制度安排的再思考·····	(256)
结 语	·····	(265)
一、本书主要结论·····		(265)
二、本书主要创新·····		(267)
三、有待进一步研究的问题·····		(268)
主要参考文献	·····	(269)
后 记	·····	(285)

第一章 导 论

第一节

选题背景及研究对象

一、选题背景及意义

住房产业作为房地产业的重要组成部分，成为国民经济的支柱产业，其健康发展不仅直接关系到人们生活水平的提高，而且对调整经济结构、促进经济增长发挥了不可替代的作用。众所周知，住房是人们生活的最基本构成要素之一，住房产业发展直接关系到人们的生活问题。在国外，一般而言，房产价值占家庭财富的 50% ~ 60%，是家庭财产的最重要组成部分。在企业资产中，房地产价值占企业总资产的 30% ~ 70%。就我国而言，目前人均国民生产总值（GDP）约为 1000 美元，城镇居民按户计算的住房自有化率达到 80% 以上，建筑和房地产业增加值占 GDP 的比例接近 10%。住房成为除金融资产以外，居民持有的最重要的资产。

住房产业和住房金融具有高度关联性，一方面住房金融在我国城市化进程日益加快、住房制度改革不断深入的过程中发挥了极大的促进作用。随着我国市场经济的不断发展与成熟，住房金融越来越多地参与住房产业的发展。在经济发展水平不高、市场化程度较低的情况下，住房建设主要是由房主自己开发、建设、居住的，因此，金融业参与较少，或没有参与。伴随市场经济的发展，银行参与住房建设的程度增加，从银行贷款支持自建房屋，到开发商借款开发，再到居民可以用抵押的方式取得购房贷款等等，住房金融与住房产业的关系日益密切。另外，当越来越多的银行贷款资金不足时，可以利用住房抵押债权从证券市场获得贷款。同时，我国居民个人住房贷款的规模与一些发达国家和地区相比，仍然具有较大的生长空间和发展潜力。据统计，我国香港房地产贷款约占银行贷款总额的 30%，很多西方国家这一比例在 15% ~ 20%。如果没有住房贷款，银行自身的发展也会受到不小

的影响。

另一方面,房地产市场的不良发展也会影响住房金融市场的正常运行。最近40年,日本曾经发生了3次地价高涨和随后的经济萧条。在20世纪80年代的10年间,日本地价上涨6倍,地价总值达2400兆日元,相当于美国地价总值的4倍。1991年“地产泡沫”破灭后,日本地价损失700兆日元,是日本当年GDP的1.4倍。在“地产泡沫”出现的过程中,银行降低贷款条件,刺激了土地投机行为。日本银行业向房地产产业投资的152兆日元,有79兆日元成为不良债权,从而导致大量银行出现呆账、坏账,银行运行不畅。日本各“住专”的不良债权率达70%~85%,对经济和社会发展产生了很坏的影响。泰国房地产产业的过度发展也产生了大量的银行呆账、坏账,成为东南亚金融危机的直接和基础性诱因。

由此可见,房地产业与住房金融的关系十分密切,处理好两者的相互关系,有助于住房市场和住房金融的相互促进,协同发展。

特别引人关注的是,近年来随着我国政府启动住房消费政策的实施以及居民收入的增长,住房市场上各种购房需求集中释放的态势越加明显。首先,改善型需求面扩大。在居民收入增长和住房贷款的支持下,改善住房的需求不再局限于高收入家庭。据无锡市房地局统计,2004年,年收入在4万元~6万元的中等收入家庭已经成为住房消费的主力,比例达到35%;购房者中30岁以下的达到43%。其次,投资用于保值增值需求猛增。受2002年6月以来股市持续走低、储蓄负利率、房价上涨、人民币升值预期等因素的影响,民间富余资金和国外资金流向房地产市场,致使市场上的投资(投机)需求骤增。随着长三角地区经济的快速发展,居民收入水平的提高,部分居民购房已不仅为了自住,追求保值、增值的购房需求势头很猛。第三,拆迁释放出的刚性需求规模较大。大规模的城市改造、基础设施建设,使大量的拆迁需求在近几年集中释放。2004年随着拆迁规模的控制、拆迁计划的严格执行,拆迁需求有所缓和,但总规模仍然较大。第四,外地人就业安家需求增多。长三角地区的经济活跃,吸引了大量外来人口就业。如上海市每年外来流动人口约500万人,其中约70%的人在沪居住时间超过1年,5%左右的人在当地购买自己的住房,影响当地住房需求约400万平方米左右^①。上述住房需求在短时期内将很难有效抑制。而且,经济发展较快的城市,可能会呈现住房需求不断上扬的发展势头。因此,构建既适应日益增加

^① 中国城乡建设经济研究所课题组:《调控新政对房地产市场的影响及建议》,载《中融网》(<http://www.jrjg.com>),2005年5月25日。

的住房融资的规模需要,又兼备风险抵御机制的中国住房金融制度,就成为亟待寻求突破并付诸实施的重大研究课题之一。

住房金融学作为金融学分支和房地产经济学分支,在我国,经过初创时期和规模递增性的实践运用,逐渐交叉融合形成新的应用学科体系。但是,与此相应的理论研究尚处于起步阶段,大部分论述局限于对具体操作环节的实用性浅析,停留于孤立、片面和静态的表象性层面,缺乏专门的、系统的、科学的深入研究,致使有关我国住房金融的制度设计和配套政策的提出始终处于滞缓状态,难以为科学决策提供支撑依据,而且住房金融市场缺乏遵循按照客观规律和内在机理指导下的运行规则。因此,专门地、系统地研究住房金融制度成因和内在运动规律,势必成为有效指导我国住房金融具体实践迫切需要完成的任务。在这一现实背景下,系统研究住房金融制度问题,对于促进我国住房金融的完善和发展,具有极其重要的现实意义。

同时,鉴于笔者曾长期就职于建设银行房地产信贷部门,从20世纪90年代中叶起,亲历了我国住房金融实践的发展(包括住房金融从主要提供开发性住房建设贷款向大规模发放个人住房消费贷款的结构性转变;政策性住房金融业务由建行独家承办到各商业银行共同争办的竞争格局;政策性住房资金与商业性信贷资金从粗放经营到规范管理的调控历程等)和理论的探索,并直接参与了住房抵押贷款证券化的创新研究,目睹了中德住房储蓄银行论证和创建的辛苦努力,对中国住房金融的历史与现状、理论与实践有着切身的感受和较多的思考。因此,笔者试图从新制度经济学和相关金融理论的视角,对中国住房金融制度进行较为系统的研究,并将此作为博士学位论文的选题和本书的主要研究方向。

二、研究对象

(一) 住房金融内涵

明确住房金融的内涵,有助于准确把握住房金融制度研究对象的关键环节。关于住房金融的内涵,中外学者有不同的定义。

英国学者 David Garnett 认为,住房金融是居民各类住宅的建设、改善、购买、租赁、维护和维修的货币信贷运行制度^①。他将住房消费分为自有住房、私有住房租赁和政府、住房协会的公共住房租赁三种形式,按资金投入的目的划分住房金融的范围和性质,并从广义上将住房融资划分为三种形

^① David Garnett, Barbara Reid, Helen Riley, 1991. Housing Finance, Second Edition, Longman Group UK Ltd., p3.

式:资本(capital)融资、岁入(revenue)融资和收入支持(income support)融资。储蓄或借贷形成货币资本,用来购买新房、二手房或改善住房条件。住房的岁入支出是保证住房资产有效运转,提供正常的住房服务(自有住房、私人租赁或公房租赁)所发生的日常性费用,主要包括贷款本息的债务偿还及住房相关的维护、维修和管理。收入支持融资是政府采取各种形式的补贴或财政资助使住房消费或住房相关的服务更便宜。

美国学者 Randall Johnston Pozdena 从住房抵押的角度来理解住房金融,他认为抵押市场和住房市场是紧密联系的;抵押被定义为用不动产作担保贷款的债务工具,抵押市场和住房市场是一种契约关系。在美国,大多数公共政策的关键点是抵押市场状况影响住房市场状况。因此,可以理解,一定程度上 Randall Johnston Pozdena 其实是将抵押贷款比作住房金融的^①。

在我国,对住房金融的含义,理论界存在着不同的认识和界定。20世纪90年代以前,对住房金融的研究,在房地产经济学和金融理论中尚属空白,学者们的探讨多是围绕如何有效地组织和调剂房地产领域中货币资金的运动为核心,因而,对房地产领域的金融活动一般是进行总括性的表述,尚没有从房地产金融中细分住房金融的概念和涵义。之后,随着我国城镇住房制度改革不断深入,住房货币化进程加快,有关住房金融专门性、系统性的理论研究逐步展开。

1992年董寿昆较早给出住房金融定义^②。他认为:“住宅金融是金融业新的分支,属于货币信用范畴。与一切金融一样,住宅金融本质上是一种借贷资金运动。”“是以住宅信贷为主的各种住宅信用和信用保险、保证的住宅信用资金的交易和再交易,并由此形成的以住宅基金为核心的住宅金融体系、市场和机制的总称。”^③住房金融的主要内容包括:(1)各类机构和组织发生的与住宅或住宅土地使用权相关的经济活动中提供的各种信用;(2)对建筑企业提供的住宅建筑的生产和资金周转的信用;(3)为普通居民购买、建造、修缮住宅提供的住宅信用;(4)各种民间的住宅信用和商业住宅信用;(5)住宅基金是我国住宅金融活动的核心;(6)抵押是住宅金融的主要方式;(7)政府和私人机构提供抵押偿还的保险和保证;住宅基金亦可作为信贷偿还的保证;(8)为增加住宅抵押资金的流动性,金融机构、政府之间住

① Randall Johnston Pozdena, 1988. The Modern Economics of Housing, Quorum Books, p115.

② 董寿昆等学者习惯将“住房金融”表述为“住宅金融”,本书认为,“住房”和“住宅”两者只是称谓不同,没有本质区别,因此,本书统一使用“住房金融”的提法。

③ 董寿昆:《比较金融研究——董寿昆论集》,北京,中国金融出版社2000年版,第304~306页。

宅抵押票据的再买卖以及以住宅抵押为基础的证券买卖；(9) 金融机构为住宅抵押放款办理存款和储蓄业务；(10) 上述各种借贷活动形成了规模庞大的住宅金融市场；(11) 为上述业务服务的信托、保险、证券服务；(12) 政府机构、各金融机构在住宅金融市场上的金融活动联结为有机的整体，从而形成以住宅基金为中心的、以住宅金融市场为基础的住宅金融机制和系统。

张东和曾国安将住房金融区分为广义住房金融和狭义住房金融。

张东认为，广义的住房金融是围绕住房再生产而发生的各种资金融通及其相应服务活动的总称。狭义的住房金融是围绕住房生产、流通和消费而发生的，通过金融机构运用各种金融工具和方式所进行的各种资金融通及其相应的服务活动，这些金融机构主要包括银行和证券机构、保险机构、财务公司、住房担保机构、住房资金管理机构、住房合作社等非银行金融机构^①。

曾国安认为，广义的住房金融是指与所有的住房建设、流通、消费、修缮等经济活动有关的货币信用、货币流通、保险以及货币结算等各项资金融通活动。狭义的住房金融主要是指与居民或消费性的非营利住房机构的住房建设、流通、消费、修缮等经济活动有关的货币信用、货币流通、保险以及货币结算等各项资金融通活动。广义的住房金融与狭义的住房金融的不同之处在于资金融通的对象不同。狭义的住房金融的融资对象只包括居民和消费性的非营利住房机构，而不包括其他经济主体。广义的住房金融的融资则包括所有的经济主体，除了居民和消费性的非营利住房机构之外，还包括营利性的住房机构。同时，曾教授认为，住房金融一般是指狭义的住房金融。住房金融的研究重点是与居民的住房购置有关的资金融通活动^②。

郁文达从对住房性质的划分入手，分析了住房金融的起源、实践和购买住房消费的特点，提出住房金融是研究居民购买自有住房的资金融通制度。住房金融研究的重点是居民购买自有住房的资金融通活动，它是住房金融最主要的组成部分^③。

综上，中外学者对住房金融核心内容的理解是一致的，但对住房金融的外延的拓展却不尽相同。英国学者 David Garnett 的定义比较全面，包括了住房消费的各种形式（自有住房的购买、私有住房和公共住房的租赁）和各个环节（建设、购买、改善、维护和维修）。美国学者 Randall Johnston Pozdena

① 张东：《住房金融：理论新探与实证分析》，北京，中国财政经济出版社 2004 年版，第 1 页。

② 曾国安：《住房金融：理论、实务与政策》，北京，中国金融出版社 2004 年版，第 1~2 页。

③ 郁文达：《住房金融：国际比较与中国的选择》，北京，中国金融出版社 2001 年版，第 1~6 页。

的定义过于狭窄,只涉及抵押市场,试图用抵押市场涵盖住房金融,据此对住房金融的研究难免片面和不准确。董寿昆定义幅度最为宽泛,类似于房地产金融的概述,而且他从参与住房金融的主体、住房金融业务范围、住房金融工具和住房金融市场等方面对住房金融的内容进行了分层表述,形式上更接近于对住房金融制度进行界定。张东以住房资金融通参与住房再生产活动的活动程度,区分广义和狭义的住房金融的定义,研究出发点是正确的,但因为归纳得不够清晰准确,使广义和狭义的住房金融释义有所重叠。曾国安从资金融通的对象不同,对住房金融的广义和狭义的区分应该说是准确的。郁文达的定义属于狭义住房金融范畴,并进一步强调了“购买”和“自有住房”的特征。

值得注意的是,研究住房金融应该将住房金融的内涵和住房金融的研究重点加以区分。即对住房金融的界定应该是准确和全面的,对住房金融的研究重点则可以是有选择和侧重的,不能将两者混为一谈。

本书认为,广义的住房金融是指围绕住房建设、流通、消费等而发生的不同经济主体进行货币流通、信用活动以及交易行为的融资总括。狭义的住房金融是指围绕住房消费而发生的不同经济主体进行货币流通、信用活动以及交易行为的融资总括。融资既包括通过金融机构融资,又包括政府补贴或税收优惠等隐性融资。

本书研究住房金融的重点,主要是指狭义的住房金融,即围绕住房消费而发生的不同经济主体进行货币流通、信用活动以及交易行为的融资总括。这是因为:(1)住房建设和流通的融资活动与其他非住房房地产建设和流通的融资活动没有本质差别,尽管由于住房本身有其特有的自然属性和经济属性,但住房生产和流通的融资活动的主体是企业,金融机构对这类融资活动的审批只是在申请受理条件的宽严把握上有一些相关政策规定,但基本的审批流程和处理程序可以统归于公司类信贷的范畴。(2)住房消费的融资活动由于其融资主体是居民(个人),根据收入来源的结构特征,融资贷款不仅具有规模大、期限长的特征,而且主要采用“一次抵押贷款、按月偿付本息”的支付方式,这使其与一般融资活动的特征显著不同。(3)各国学者研究住房金融的重点也是围绕住房消费过程中的融资活动,因为,国外的住房金融主要是针对个人购买和租赁住房资金不足而提供的住房融资行为,企业建房所需资金一般通过在资本市场上的证券融资方式予以解决。而且,住房消费也是各国政府关注的公共政策之一。(4)将住房金融研究重点侧重于狭义的住房金融范畴,可以抓住有关住房金融的热点问题和疑难环节,寻求有针对性的重点突破,以推动我国住房制度改革向纵深发展。