

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产金融

FangDiChan JinRong

曹建元 编著

上海财经大学出版社

新世纪高校工程管理专业系列教材

F830.572
C128:1

房地产金融

曹建元 编著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/曹建元编著. —上海:上海财经大学出版社, 2003. 4

新世纪高校工程管理专业系列教材

ISBN 7-81049-852-5/F · 736

I. 房… II. 曹… 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(2002)第 106829 号

FANGDICHAN JINRONG

房 地 产 金 融

曹建元 编著

责任编辑: 刘光本 封面设计: 优典工作室

上海财经大学出版社出版发行

(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海崇明县裕安印刷厂印刷装订

2003 年 4 月第 1 版 2004 年 6 月第 3 次印刷

890mm×1240mm 1/32 11.5 印张 331 千字

印数: 8 001—12 000 定价: 19.00 元

新世纪高校工程管理专业系列教材

编委会

顾 问

张君一 俞文青

主 任

储敏伟

副主任

杨大楷

委 员

(按姓氏笔画为序)

王洪卫	杨大楷	应望江
季宝红	姚玲珍	储敏伟

总 序

随着改革的深入和社会主义市场经济的建立,在我国经济管理体制和资源配置机制发生根本性变革的同时,工程项目的管理体制、管理内涵、管理方法、管理形式和管理手段等也都发生了巨大变化,项目的投资主体更加多元化,决策机制更加科学化,融资渠道与方式则向更深、更广的领域拓展。而WTO的加入,更加快了我国融入经济全球化的进程,使国内外资金的对流规模越来越大,从而扩大了工程建设规模,增加了社会对工程管理人才的需求。正是在这样的背景下,我们强烈地意识到:以国内外先进的工程管理理念、管理理论和管理方法,来培养基础知识扎实的工程管理高级人才,是摆在我们工程管理教育工作者面前的一项艰巨任务。因此,工程管理教学与研究的改革和发展已经迫在眉睫,造就新世纪工程管理人才的培养方案必须作前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器”。工程管理人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,几经酝酿,我们决定编写这套以教材为主的工程管

理丛书。

工程管理学是一门融管理学、经济学和工程(即工程技术基础知识)于一体的新兴交叉学科。学科主要涉及的教学研究领域包括:工程管理的基本理论与方法,投资经济的基本理论与方法,工程技术知识,工程项目建设的方针政策与法规,工程决策与全过程管理,等等。学科建设的基本任务,是通过揭示工程管理活动的规律,为我国在推动社会主义市场经济的进程中制定一系列投资与建设的规划和政策,健全建设法规和构筑建设管理主体,以及进行投资估算、工程谈判、合同签订、项目融资、建设管理提供理论依据。基于这样的考虑,本丛书的编写,以工程经济学、工程项目管理学、工程造价与管理、工程合同管理、项目评估与可行性研究以及工程项目融资等内容为重点,充分发挥学科理论与实务运作相结合的优势,推动学科向经济与管理相结合、法规与建筑技术相结合、投资与建设相结合的前沿学科发展,并以外向型与国际化为依托,进一步发挥学科的工程经济、财务与会计、估价与投资分析、金融与保险、物业管理与工程监理等的优势,使学科更好地为经济建设服务,以适应新世纪国际化复合型人才培养的需要。

我国财经类高等院校的工程管专业始建于1999年。在此之前,有关工程管专业的课程主要分散在投资经济管理、房地产经营管理以及工商管理学科中,由此造成了工程管专业学科方向不明确、学科体系不完整的状况。1998年教育部颁布的《普通高等学校本科专业目录》,在学科调整时设置了工程管专业,从而掀开了工程管学科建设的崭新一页。由于该专业设置的时间不长,需要探讨研究的内容很

多;同时,一个学科的建设和发展,也需要社会各界的关爱和几代人的努力。因此,本丛书在内容和体系方面,肯定还存在许多不足,恳请同行批评指正。

本丛书的编写和出版,得到了国家建设部等政府管理部门以及许多实际工作部门的大力指导和支持,得到了兄弟院校的帮助,也得到了上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

新世纪高校工程管理专业系列教材编委会

前 言

进入 21 世纪,房地产业在我国已经作为一个产业而得到发展,并且正朝着国民经济的支柱产业方向发展,房产建设和消费尤其是住房的建设和消费已开始逐渐成为新的经济增长点,而这些都离不开大量的资金投入和相关的风险保障,房地产业与金融业的关系因而越来越密切。以研究金融机构对房地产开发、流通和消费领域提供信用服务和理财等其他金融服务为主要内容的房地产金融学科应运而生,并得到不断发展。房地产金融学是经济学科的一个分支,是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和经济法学等学科之间的边缘学科。它是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上发展起来的,是系统论述房地产金融活动的理论和方法的学科。

本书在编著时,力求理论联系实际,对房地产金融的理论和实践进行阐述,对当前房地产金融领域已有的经验和做法作出总结,并对房地产金融的发展进行一定的探索,希望能使读者对房地产金融有较为全面、系统的认识。

本书共分十二章,内容大致分为五个部分:第一部分(第

一章)论述房地产业与金融业的关系、房地产金融学的研究对象与内容;第二部分(第二章)论述房地产金融组织体系和房地产融资主体;第三部分(第三章至第六章)阐述房地产银行信用的受授,尤其是房地产抵押贷款的发放和运行管理,阐述政策性住房金融制度与业务,介绍房地产融资信用调查和项目融资分析;第四部分(第七章至第十一章)阐述房地产金融机构的其他金融服务,内容涉及房地产信托、房地产典当、房地产保险、房地产金融结算和房地产证券化等内容;第五部分(第十二章)介绍了国外及中国香港地区房地产金融的经验。

本书是作者结合教学实践和在房地产金融领域的从业(执业)经历,在力求达到理论性、实务性和一定前瞻性相结合的目标的基础上编著而成的。全书各章之后附有复习思考题,便于读者思考。本书可以作为高等院校有关专业房地产金融课程的教材和参考用书,也可以作为房地产金融机构工作人员、房地产开发经营企业筹资人员业务学习用书。

本书在编著过程中,参阅了不少有关文献资料,对于本书的编著有较大的帮助。本书在出版过程中得到了上海财经大学出版社的帮助,在此一并表示感谢。

由于编著者的水平有限,书中定有不妥之处,恳请读者批评指正。

曹建元

2003年2月

目 录

总序	1
前言	1
第一章 总论	1
第一节 房地产业及其资金运作	1
第二节 房地产金融的概念	7
第三节 房地产业与金融业的关系	17
第四节 房地产金融学的研究对象和内容	19
本章小结	21
复习思考题	22
第二章 房地产金融机构和房地产融资主体	23
第一节 房地产金融机构的组织体系	23
第二节 房地产金融机构的任务	34
第三节 房地产金融机构的管理	37
第四节 房地产融资主体	43

本章小结	45
复习思考题	46
第三章 房地产银行信用及其管理	47
第一节 房地产信用概述	47
第二节 房地产银行信用的受授业务	50
第三节 住房储蓄积数贷款	62
第四节 房地产银行信用管理	66
本章小结	70
复习思考题	71
第四章 房地产抵押贷款	72
第一节 房地产抵押贷款的原理与种类	72
第二节 房地产抵押贷款的运作	80
第三节 房地产抵押贷款管理	98
第四节 银行对抵押房地产的估价	102
本章小结	120
复习思考题	122
第五章 政策性住房金融	123
第一节 住房公积金制度	123
第二节 住房公积金贷款	130
第三节 政策性住房置业担保	137
本章小结	141
复习思考题	142
第六章 房地产融资征信调查和项目融资分析	143
第一节 房地产融资征信调查概述	143

第二节 房地产融资征信调查的主要指标·····	153
第三节 房地产开发项目的融资分析·····	161
本章小结·····	173
复习思考题·····	173
第七章 房地产信托 ·····	175
第一节 房地产信托概述·····	175
第二节 房地产资金信托和其他受托业务·····	183
第三节 房地产代理、征信、咨询和担保·····	187
本章小结·····	189
复习思考题·····	190
第八章 房地产典当和其他非金融机构房地产融资 ·····	191
第一节 典当概述·····	191
第二节 房地产典当和房地产典权·····	196
第三节 房地产典当与房地产抵押贷款、房地产租赁的关系·····	200
第四节 其他非金融机构的房地产融资·····	202
本章小结·····	205
复习思考题·····	206
第九章 房地产保险 ·····	207
第一节 房地产保险概述·····	207
第二节 房地产保险的运行要素·····	212
第三节 房地产保险的运行原理·····	227
第四节 房地产保险的主要险种·····	237
本章小结·····	270
复习思考题·····	272

第十章 房地产金融的结算业务	273
第一节 结算概述.....	273
第二节 银行票据结算.....	280
第三节 银行其他结算.....	286
本章小结.....	291
复习思考题.....	292
第十一章 房地产证券化	293
第一节 房地产证券化与证券市场概述.....	293
第二节 房地产融资证券化.....	301
第三节 住房抵押贷款证券化.....	305
本章小结.....	317
复习思考题.....	318
第十二章 国外及中国香港地区的房地产金融	320
第一节 国外房地产金融概述.....	320
第二节 美国的房地产金融.....	325
第三节 新加坡的房地产金融.....	342
第四节 中国香港地区的房地产金融.....	346
本章小结.....	351
复习思考题.....	353
参考文献	354

第一章

总 论

本章在简要介绍房地产业及其资金运作的基础上,对房地产金融的概念进行了定义,概要介绍了我国房地产金融的主要发展历程,分析了房地产业与金融业的关系,并阐述了房地产金融学的研究对象和内容。

第一节 房地产业及其资金运作

一、房地产和房地产业

(一) 房地产的概念
 房地产是房产与地产两种财产的合称,是以房与地的这种物的存在为前提的一种财产形态,是土地和附着于土地之上的房屋等建筑物以及构筑物所构成的物质形态在经济上的体现,是房屋与土地的经济形态,它涉及到权属关系。房产和地产都是与一定所有制关系下的房屋和土地相关联的,产权的形成、转让、抵押和租赁等是房地产经济活动的主要内容。房地产的各种经济活动的实质就是其权属(产权)的运行过程。因此,房地产不仅是指土地及土地附着物,而且还包括由此而

衍生的各种权属关系。

(二) 房地产的特征

房地产作为一种财产,与其他形态的财产相比,具有如下的物质性质方面的特征和经济性质方面的特征,显示出房地产财产的自然属性和社会属性。

1. 房地产物质性质方面的特征

(1) 固定性

属于不动产的房地产,从建设到使用始终固定在某个确定的场所,不能移动。除非自然毁损和人为拆除,它是一直建立在一定的地理位置上的。

(2) 多样性

房地产受地质、地形、水文、气候等自然条件的限制和影响,同时还受文化、风俗、民族习惯等社会因素的影响,这些影响都会导致人们对房地产的需求不同,也决定了房地产在不同地区、不同条件下存在着异质性,从而导致房地产生产的单件性和房地产本身的多样性。

(3) 耐久性

房地产的使用价值具有耐久性,如果不是人为原因或自然灾害,使用年限可长达数十年甚至更长,在整个使用年限里都能基本保持原有的使用价值,从而也使房地产服务具有长期性。

(4) 体积大

房地产的外在形态一般都比较 大,要占相当大的空间。随着现代社会城市化发展和人们生产与生活水平的提高,房地产的建筑标准在提高,房地产规模也在扩大,从而导致房地产的生产跨年甚至跨若干年,客观上也决定了某些房地产生产的长期性。

2. 房地产经济性质方面的特征

(1) 房地产所处的地理位置对其价格有着重大影响。

由于房地产所处场所的固定性,使得购买者或承租人对房地产的选择,深受该房地产周围的交通、就业、购物和文化教育设施等条件的影响。这些条件的优越与否直接影响了房地产的价格,土地的价格又

受土地的地段价差影响,处在有利区位的房地产价格就高;反之则低。

(2) 房地产的单件性使得房地产估价显得日趋重要。

由于房地产本身的多样性,为了实施房地产的交易,需要有专门的机构和人员从事房地产估价工作,以便能够公平有效地实现房地产的交易。

(3) 房地产产权具有可分割性,投资者可以以出售或出租等方式寻求投资回报。

所有权是法定权利的集合体,它包括占有权、使用权、收益权和处分权。在必要的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者,甚至随着社会经济的发展和需要,以上权利可以分割并重新组合,产生新的权属状态,如租赁权、信托权、抵押权、可保权益等。在房地产交易中,房地产所有者既可以以出售房产的方式转移房屋产权和土地使用权,也可以在保留房屋产权的情况下转移一定期限的房屋使用权,如房屋出租,甚至可以以分时度假方式向多个受让人转让分时度假房等。房地产产权的可分割性也为房地产金融的多样化运行(如房地产抵押、房地产典当、房地产信托、房地产保险等)提供了可能和法律上的保障。

(4) 房地产生产投资大。

房地产在生产过程中,从土地征用、规划设计到委托施工,要投入大量的人力和物力,单位产品的价格较高,房地产的购买者也需要投入大量的资金,这也为金融机构介入房地产领域提供了机会。金融机构可为房地产开发和消费提供融资服务。

(三) 房地产业的概念

房地产业是一个从事为实现房地产产权权属而进行相应经济活动的一个产业部门,是从事房地产开发、经营、管理和服务等项房地产经济活动的各个经济单位的总体。这个产业的经济活动涉及金融、保险、建筑和法律等领域。

在我国的国民经济三次产业的划分中,房地产业被列为第三产业,与金融业、保险业等共同列入第三产业的第二层次,即为生产和生活服

务的部门。

房地产业主要构成单位是各种形式的房地产开发、经营、管理和咨询机构,包括房地产开发公司、房地产投资咨询公司、房地产物业管理公司、房地产交易市场组织和房地产估价事务所等。此外,房地产业的构成单位还包括从事对住宅发展管理、土地批租经营管理和其他房屋管理的房地产管理机构。这些单位(机构)的有效运作,使得房地产业具有房地产投资开发的组织职能、房地产产品流通的媒介职能以及房地产使用的日常管理职能。

二、房地产业资金及其运作

(一)房地产业经济活动的资金分类

房地产业资金是指房地产业在房地产开发、经营和管理活动中的各项财产物资的货币表现。房地产业经济活动的资金分类,视房地产业经济活动各类主体的不同而有差异,但就综合性的房地产开发经营企业从事房地产的形式与流通过程来看,房地产业经济活动的资金可以从来源、实物形态和价值转移方式等方面进行划分。

1. 按资金来源渠道划分,从事房地产投资开发经营的房地产开发经营企业其资金来源主要包括两大部分。

(1)房地产开发经营企业的投资者权益。

房地产开发经营企业的投资者权益构成了房地产开发经营企业自有资金的来源。它包括国家投入的资本金、法人投入的资本金、个人投入的资本金和外商投入的资本金以及相应的公积金和投资者其他权益。

(2)房地产开发经营企业的负债。

房地产开发经营企业的负债包括向各金融机构的借款、债券筹资、预收购房定金、预收代建款和其他负债。

2. 按资金的实物形态和价值转移方式的不同,房地产开发经营企业的资金可以分为固定资金和流动资金两大类。

(1)房地产开发经营企业的固定资金。