


ZHUFANG JINRONG LILUN SHIWU YU ZHENGCE

住房金融：理论、实务与政策

曾国安 著



0100...00100020001002001020...
0100201002001000200010020010201000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...
010020100200100020001002001002001000...

 中国金融出版社

I832.45

Z021

F832.45
Z021:2

住房金融： 理论、实务与政策

曾国安 著



中国金融出版社

责任编辑：张哲强

责任校对：刘明

责任印制：裴刚

图书在版编目 (CIP) 数据

住房金融：理论、实务与政策/曾国安著. —北京：中国金融出版社，2004.5

ISBN 7-5049-2488-1

I. 住…

II. 曾…

III. 房地产—金融—研究—中国

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 18144 号

出版 **中国金融出版社**
发行

社址 北京市广安门外小红庙南里3号

发行部：66024766 读者服务部：66070833 82672183

http://www.chinafph.com

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 北京地矿印刷厂

尺寸 148毫米×210毫米

印张 14

字数 417千

版次 2004年5月第1版

印次 2004年5月第1次印刷

定价 26.00元

如出现印装错误本社负责调换

作者简介

曾国安 经济学博士，现任武汉大学经济学系教授、武汉大学社会保障研究中心教授，武汉大学经济学系副主任，《经济评论》杂志执行主编，兼任湖北省经济学会副会长、武汉市房地产学会常务理事、湖北省社科期刊研究会常务理事等职。

目 录

第一章 导 论	(1)
第一节 住房金融的含义与分类	(1)
一、住房金融的含义	(1)
二、住房金融与房地产金融的关系	(2)
三、住房金融的分类	(2)
第二节 住房金融的特征	(4)
一、住房金融的特征与住房的特点的关系	(4)
二、住房金融的特征	(6)
第三节 研究住房金融的意义	(9)
一、理论意义	(9)
二、实践意义	(10)
第二章 发展住房金融的意义	(13)
第一节 促进城镇住房体制改革	(13)
一、改革传统的城镇住房体制的必要性	(13)
二、城镇住房体制改革的顺利进行需要住房金融的支持	(16)
第二节 促进住房市场的扩展	(18)
一、住房市场与住房金融之间的一般分析	(18)
二、商品房市场的扩展依靠住房金融的支持	(19)
三、规范的公房市场的形成和扩展需要住房金融的支持	(22)
第三节 促进住房建设	(23)
一、住房发展商的住房建设与住房金融发展之间的关系	(23)

二、居民自建住房与住房金融发展之间的关系	(24)
三、住房互助组织的住房建设与住房金融发展之间的关系	(25)
四、政府的住房建设与住房金融的支持	(26)
第四节 促进居民居住水平的提高	(27)
一、迅速提高城镇居民的居住水平是我国面临的重要任务	(27)
二、居民居住水平的提高需要住房金融的支持	(31)
第五节 加快住房自有化进程	(33)
一、住房自有化与住房金融发展之间的关系	(33)
二、加快我国城市住房自有化进程的重要意义	(41)
三、加快我国城市住房自有化进程需要加快住房金融的 发展	(44)
第六节 支持住房产业成为新的经济增长点	(45)
一、住房产业成为新的经济增长点的制约因素	(45)
二、消除住房产业成为新的经济增长点的制约因素依赖 于加快住房金融的发展	(47)
第七节 培育金融发展的新的增长点	(48)
一、提高消费信贷的比重是金融业发展的趋势	(48)
二、以住房金融的发展推动中国金融业的发展	(50)
第三章 住房金融机构体系	(52)
第一节 住房金融机构的分类与功能	(52)
一、住房金融机构的含义	(52)
二、住房金融机构的分类	(52)
三、住房金融机构的功能	(56)
第二节 住房金融机构模式	(64)
一、住房金融机构的几种模式	(64)
二、中国住房金融机构模式的选择	(65)

第四章 住房金融机构的资金筹集	(73)
第一节 住房金融机构的一般筹资方式	(73)
一、吸收存款	(73)
二、发行债券	(77)
三、发行股票	(90)
四、其他一般筹资方式	(97)
第二节 住房金融机构的特殊筹资方式	(98)
一、契约式住房资金筹集	(98)
二、其他特殊筹资方式	(102)
第三节 中国的住房公积金制度	(103)
一、住房公积金制度的建立	(103)
二、住房公积金制度的特点	(104)
三、现行住房公积金的管理制度	(106)
四、现行住房公积金制度安排和政策实施中的问题	(108)
第五章 居民住房贷款	(112)
第一节 居民住房贷款的含义、分类与特征	(112)
一、居民住房贷款的含义与类型	(112)
二、居民住房贷款的特征	(117)
第二节 居民住房抵押贷款	(122)
一、居民住房抵押贷款的含义与特征	(122)
二、居民住房抵押贷款的程序	(124)
三、居民住房抵押贷款中的几个主要问题	(127)
第三节 住房贷款风险与防范	(130)
一、住房贷款的风险	(130)
二、住房贷款风险的防范及其局限	(134)
第四节 中国居民住房抵押贷款市场发展缓慢的 原因与对策	(137)
一、中国居民住房抵押贷款市场发展缓慢的供给方面的 原因与对策	(137)

二、中国居民住房抵押贷款市场发展缓慢的需求方面的原因与对策·····	(147)
三、中国居民住房抵押贷款市场发展缓慢的中介机构方面的原因与对策·····	(153)
四、中国居民住房抵押贷款市场发展缓慢的制度方面的原因与对策·····	(160)
第六章 居民住房抵押贷款二级市场·····	(166)
第一节 发展居民住房抵押贷款二级市场的必要性·····	(166)
一、居民住房抵押贷款二级市场的含义与特点·····	(166)
二、居民住房抵押贷款的一级市场与二级市场的关系·····	(168)
三、发展居民住房抵押贷款二级市场的必要性·····	(170)
四、居民住房抵押贷款二级市场的功能·····	(173)
第二节 居民住房抵押贷款二级市场的构建·····	(176)
一、居民住房抵押贷款二级市场的参与者·····	(176)
二、居民住房抵押贷款二级市场的运行程序·····	(178)
三、居民住房抵押贷款债权的转让方式与二级市场的形成·····	(179)
四、住房抵押证券的投资风险与信用提升·····	(182)
第三节 中国居民住房抵押贷款二级市场发展的制约因素与对策·····	(184)
一、中国居民住房抵押贷款二级市场发展的制约因素·····	(184)
二、发展中国居民住房抵押贷款二级市场的对策·····	(186)
第七章 住房保险·····	(188)
第一节 住房保险的必要性特点·····	(188)
一、住房保险的必要性及其作用·····	(188)
二、住房保险的特点·····	(192)
第二节 住房保险的运行·····	(197)

一、住房保险承保的主要风险·····	(197)
二、住房保险的主要险种·····	(199)
三、住房保险的运行程序·····	(206)
第三节 中国住房保险发展的制约因素与对策·····	(209)
一、中国住房保险发展的制约因素·····	(209)
二、推动中国住房保险发展的对策思路·····	(214)
第八章 住房金融发展中政府的作用·····	(217)
第一节 建立和维持公平交易和公平竞争的信贷秩序·····	(217)
一、住房金融发展所需要的信贷秩序·····	(217)
二、住房金融市场本身形成和维持公平交易与公平竞争的 信贷秩序的条件·····	(219)
三、第三种力量在形成和维持公平交易与公平竞争的信 贷秩序中的作用及其局限性·····	(222)
四、政府应成为形成和维持住房金融市场公平交易与公 平竞争的信贷秩序的依靠力量·····	(223)
五、政府形成和维持公平交易与公平竞争的信贷秩序的 措施·····	(225)
第二节 促进解决住房金融市场的信息不对称问题·····	(226)
一、住房金融市场信息不对称产生的必然性及其经济后 果·····	(226)
二、住房金融市场本身解决信息不对称问题的方法及其 局限性·····	(228)
三、政府解决住房金融市场信息不对称问题的必要性 与 方法·····	(230)
第三节 促进住房金融市场的竞争·····	(232)
一、住房金融市场的垄断及其经济后果·····	(232)
二、政府应采取措施提高住房金融市场的竞争性·····	(236)
第四节 支持住房金融的发展·····	(238)
一、政府支持住房金融发展的必要性·····	(238)

二、政府支持住房金融发展的方式与措施	(241)
--------------------	-------

第九章 经济发达国家的住房金融	(245)
-----------------	-------

第一节 经济发达国家住房金融的一般特征	(245)
---------------------	-------

一、经济发达国家住房金融发展的三个阶段	(246)
---------------------	-------

二、经济发达国家住房金融发展的一般特征	(247)
---------------------	-------

第二节 英国的住房金融	(255)
-------------	-------

一、英国住房金融的特点	(255)
-------------	-------

二、英国的住房协会	(263)
-----------	-------

三、英国住房金融发展对中国住房金融发展的借鉴意义	(286)
--------------------------	-------

第三节 美国的住房金融	(290)
-------------	-------

一、美国的住房金融机构	(290)
-------------	-------

二、美国住房金融的特点	(301)
-------------	-------

三、美国政府对住房抵押贷款二级市场发展的支持	(304)
------------------------	-------

四、对美国住房金融的简要评价	(313)
----------------	-------

第四节 加拿大的住房金融	(315)
--------------	-------

一、加拿大住房金融发展概况	(315)
---------------	-------

二、加拿大住房金融发展的特点	(321)
----------------	-------

三、加拿大政府对住房金融发展的支持	(323)
-------------------	-------

四、加拿大住房金融发展的启示意义	(326)
------------------	-------

第五节 德国的住房金融	(328)
-------------	-------

一、德国住房金融的特点	(328)
-------------	-------

二、德国的建房互助储蓄信贷社	(336)
----------------	-------

三、对德国住房金融的简要评价	(343)
----------------	-------

第六节 其他经济发达国家的住房金融	(345)
-------------------	-------

一、日本的住房金融	(345)
-----------	-------

二、澳大利亚的住房金融	(350)
-------------	-------

三、挪威的住房金融	(353)
-----------	-------

第十章 发展中国家的住房金融	(355)
第一节 发展中国家住房金融发展概况	(355)
一、发展中国家住房金融发展的一般特征	(355)
二、发展中国家住房金融落后的原因与影响	(360)
第二节 新加坡的住房金融	(367)
一、新加坡中央公积金制度的主要特点	(367)
二、新加坡中央公积金制度下的住房融资	(372)
三、新加坡政府促进住房自有的其他措施	(376)
四、简要评价	(379)
第三节 印度的住房金融	(383)
一、印度住房金融发展的背景	(383)
二、印度住房金融机构体系	(385)
三、印度住房金融发展的特点	(389)
四、简要评价	(393)
第四节 韩国、巴西和泰国的住房金融	(394)
一、韩国的住房金融	(394)
二、巴西的住房金融	(396)
三、泰国的住房金融	(400)
附录：有关住房金融的政策与法规	(404)
一、国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(404)
二、国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知	(411)
三、个人住房贷款管理办法	(416)
四、住房公积金管理条例	(422)
主要参考文献	(430)
后 记	(434)

第一章 导 论

第一节 住房金融的含义与分类

一、住房金融的含义

金融是指资金融通活动，包括货币信用、货币流通、保险以及货币结算等活动，其中最重要的是货币信用活动。住房金融是与住房建设、流通、消费、修缮等经济活动有关的各项资金融通活动的总和，包括与住房建设、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活动，其中最重要的是货币信用活动。住房金融是金融活动的重要组成部分，也是房地产经济活动的重要组成部分。

住房金融就其对象来分，可以划分为广义的住房金融与狭义的住房金融。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，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。住房金融一般是指狭义的住房金融。

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（如住宅合作社），而不包括其他经济主体；广义的住房金融的融资对象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（其中主要是住宅发展商）。

我们研究的住房金融是狭义的住房金融。

在狭义的住房金融中,最主要的是与居民的住房购置有关的货币信用、货币流通、保险以及货币结算等资金融通活动,因此住房金融的研究重点就是与居民的住房购置有关的资金融通活动。

二、住房金融与房地产金融的关系

为了更准确地把握住房金融的含义及其范围,需要将住房金融与房地产金融进行比较。

房地产金融,是指与房地产的开发、建设、流通、消费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的总和。

若将房地产划分为地产与房产,则房地产金融可划分为土地金融与房产金融。土地金融,是指与土地的流通、开发、改造、经营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的总和。房产金融,是指与住房与非住房建筑物等各种房产的建设、流通、改造、修缮以及消费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的总和。住房金融是房产金融的重要组成部分,从而是房地产金融的重要组成部分。房地产金融的各个组成部分可用图 1.1 表示。

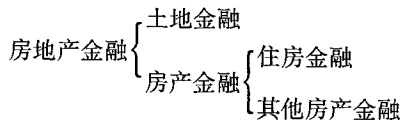


图 1.1 住房金融与房地产金融的关系

房地产金融的范围要比住房金融的范围宽得多,住房金融作为房地产金融的一个组成部分,具有房地产金融的一般属性,同时作为一种专门领域的资金融通活动,又有其特殊属性。

三、住房金融的分类

住房金融可依不同的标准划分为不同的类型,前面所述广义和狭

义的住房金融，也是一种分类，除此之外，还有以下几种主要的分类：

（一）正式的住房金融与非正式的住房金融

按照住房金融业务是否由正式的住房金融机构举办，住房金融可以划分为正式的住房金融与非正式的住房金融。

正式的住房金融是指由正式的住房金融机构举办的住房金融业务。其主要特点是：住房金融业务的举办者为正式的住房金融机构；住房金融活动受政府金融法规的监管；住房金融活动的当事人的权益受到政府的保护。

非正式的住房金融是指不是由正式的住房金融机构所举办的住房金融业务，一般称为民间住房金融。其主要的特点是：住房金融业务的举办者不是正式的住房金融机构；住房金融活动不受政府金融法规的监管；住房金融活动的当事人的权益较难得到政府的保护。

住房金融的长期发展趋势是正式的住房金融逐渐取代非正式的住房金融。正式的住房金融与非正式的住房金融在住房金融中的地位变化的快慢取决于正式的住房金融的发展速度。正式的住房金融发展越快，发展水平越高，非正式的住房金融在住房金融中的地位会越低。在中国，非正式的住房金融的比重还很高，应该加快正式的住房金融的发展，迅速提高正式的住房金融的比重，使中国的住房金融市场成为基本上都是正式的住房金融的金融市场。

（二）政策性住房金融与非政策性住房金融

按照住房金融是否根据政府特殊的政策举办的，可将住房金融划分为政策性住房金融与非政策性住房金融。

政策性住房金融是指根据政府的政策，由政策性住房金融机构或者政府委托商业性住房金融机构以及其他机构所举办的住房金融业务。作为政策性住房金融业务具有以下特点：（1）住房金融业务是根据政府的政策举办的；（2）举办者一般可以享受政府的政策优惠；（3）政策优惠的条件、对象、项目等都是由政府规定的。

在中国住房体制改革中产生的房改金融就是一种政策性金融，住房公积金也属于政策性住房金融。

非政策性住房金融则是指政策性住房金融以外的其他所有的住房金融活动。

(三) 营利性的住房金融与非营利性的住房金融

按照住房金融机构从事住房金融活动的目的,可将住房金融划分为营利性的住房金融与非营利性的住房金融。

营利性的住房金融是指以盈利为目的的住房金融活动。非营利性的住房金融则是指不以盈利为目的的住房金融活动。

(四) 住房建设金融、住房流通金融、住房修缮金融以及其他住房金融

按照住房经济运行的过程,可将住房金融作上述分类。与住房建设有关的资金融通活动属于住房建设金融;与住房流通有关的资金融通活动属于住房流通金融;与住房修缮有关的资金融通活动属于住房修缮金融;与其他住房经济活动有关的资金融通活动则属于其他住房金融。

正式的住房金融机构只从事正式的住房金融,但就后几种住房金融活动来看,住房金融机构可以只是从事上述某一类住房金融活动,也可以同时从事上述各类住房金融活动。例如商业银行既可以从事商业性住房金融业务,也可以同时承办政策性住房金融业务;既可以从事营利性住房金融活动,也可以从事非营利性住房金融业务(因为许多政策性住房金融业务是非营利性质的);既可以举办住房建设金融、住房流通金融、住房修缮金融业务,也可以从事其他住房金融业务。

第二节 住房金融的特征

一、住房金融的特征与住房的特点的关系

住房金融的大部分特征源于住房的特点。住房虽然也是许许多多消费品中的一种,但同其他消费品相比,又具有其明显的特点。

从其物理属性来看,住房具有以下特点:

1. 固定性或不动性。虽然在经济发达国家有所谓移动住房或汽车住房等,但都不是严格意义上的住房,它们应属于旅游用品,即使将它们视作住房,它们也不是住房的主体。住房同土地总是不可分的,土地具有固定性或不动性,因此就造成了住房具有固定性和不动性。

2. 实体的庞大性。住房是以其居住空间满足人们的居住需要的,空间越大越好,同其他消费品相比,在实体上住房要远远大于其他消费品。

3. 异质性或单件性。住房只能建在土地上,因此要受地理位置、气候等因素的影响,住房的使用价值包含着地理环境因素,这样就造成住房这种商品的使用价值的异质性或单件性,即使面积、结构、建筑材料等完全相同,甚至在同一层楼的紧挨着的两套住房,在使用价值上也是存在着差别的。

4. 使用价值的持久性。住房的使用价值具有持续时间长的特点,即使是纯木结构或砖木结构的住房经过几十年都仍然可以供人居住,现代的钢混结构住房的使用时间就更长了。

住房在物理属性上的特点决定了它在经济属性方面的特点。从经济属性来看,住房具有以下特点:

1. 价值额大。住房附着于土地,实体大,因此建筑成本高,从而造成住房的价值额要远高于其他一般消费品。

2. 具有保值性。住房价格呈长期上升趋势,且其上升幅度不低于通货膨胀率,一方面是因为住房附着于土地,土地的稀缺性使土地的价格呈长期上升之势,土地价格的上升会通过住房的价格反映出来;另一方面是因为随着居民收入水平提高,住房需求水平亦会相应上升,因为住房是需求收入弹性大的商品,这会拉动住房价格的上升。

3. 具有价值易增性。这有两方面含义:一是指住房价值会随经济发展水平提高而相应上升;二是指使用过的住房(旧房)经过改造或修缮就可以使其价值较大幅度地增加。

4. 具有级差性。住房附着于土地,住房价值与其所处地理位置

密切相关,因此在不同地区、不同地段的住房的价格会出现很大的差别。

5. 关联性。住房的固定性使其使用价值和价格受周围环境的影响很大,甚至于邻居的状况都会对住房的使用价值和价格产生影响。有些住房会大幅度升值,而有些地方的住房则可能会贬值,更重要的是住房的周围环境是住房的所有者无力控制的。另一方面住户的行为也会对相邻或附近的住房的使用价值和价格产生影响。

6. 流动性低。住房的固定性和价值额大的特性,使得住房的流动性不如其他一般消费品那么高,住房的转让不如其他一般消费品那么便利。

此外,住房还具有很强的法律属性,也就是说住房的所有、占有、使用、转让等涉及到一系列的法律,住房产权要由各种房地产法律以及其他相关法律来规定,依赖于这些法律的保护,同时也受到这些法律的约束。

正是因为住房具有这些特点,因此造成住房金融具有不同于其他金融活动的一系列特征。

二、住房金融的特征

(一) 住房金融的核心是住房消费信贷

1. 住房信用是住房金融的核心内容

住房金融包括与住房经济活动有关的货币信用、货币流通、保险以及货币结算等项资金融通活动。虽然完整的住房金融活动包括所有这些方面的资金融通活动,但作为住房金融的核心内容是与住房经济活动有关的货币信用活动(这里简称为住房信用)。住房信用的功能是在于使盈余单位的资金流向住房的建设者、购买者,促进住房资金的积累,将更多的资金引入到住房建设和住房消费领域,促进住房建设,促进住房市场的扩展,促进居民住房自有率的提高。因此,没有住房信用,住房建设、住房流通等就要受到根本的限制。虽然货币流通、货币结算也是不可缺少的,但它们是服务于住房信用活动的,从属于住房信用活动。与住房经济有关的保险有其独特的作用,但在住