



21 世纪物业管理专业本科系列教材

房地产金融

*Fangdichan
Jinrong*

● 主 编 邓宏乾

· 华中科技大学出版社 ·

<http://press.hust.edu.cn>

21世纪物业管理专业本科系列教材

房地产金融

- 主 编 邓宏乾
- 副主编 陈淑云 崔 兵

· 华中科技大学出版社 ·

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/邓宏乾 主编

武汉:华中科技大学出版社,2004年11月

ISBN 7-5609-3281-9

I. 房…

II. 邓…

III. 房地产-金融-高等学校-教材

IV. F293.3

房地产金融

邓宏乾 主编

策划编辑:周小方

责任编辑:许 宏

责任校对:章 红

封面设计:刘 卉

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社

武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87557437

录 排:华大图文设计室

印 刷:湖北新华印务有限公司

开本:787×960 1/16

印张:17

字数:300 000

版次:2004年11月第1版

印次:2006年12月第2次印刷

定价:26.50元

ISBN 7-5609-3281-9/F·272

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

21世纪物业管理专业本科系列教材

编委会

顾 问: 曹 阳

主 任: 邓宏乾

副主任: 张贯一 高炳华

编 委: (以姓氏笔画为序)

王华莹 王佑辉 邓红平

邓宏乾 张贯一 高炳华

徐晓音 戴 璐

内 容 提 要

本书较系统地阐述了房地产金融的基本理论和实际知识。对房地产抵押、住房金融、个人住房贷款、房地产开发融资、房地产保险、房地产证券化以及国外房地产金融等问题进行了较全面的介绍和分析。第一章介绍房地产金融的产生和发展,房地产金融的内涵;第二章主要介绍房地产金融的基本知识;第三章研究房地产融资的核心问题——房地产抵押;第四章介绍住房金融及我国住房公积金制度;第五章重点分析个人住房贷款及其信贷工具;第六章研究收益性房地产融资问题;第七章分析与房地产融资安全性相关的房地产保险问题;第八章介绍房地产证券化问题;第九章研究加入WTO后,我国房地产金融发展及走势;第十章主要介绍国外房地产金融概况。

本书可作为高等学校房地产经营管理、物业管理专业以及相关专业的教材,也可供自学之用,对房地产经济理论和实际部门的人员也有一定的参考价值。



物业管理最早起源于19世纪60年代的英国,经历了100多年的发展,已经成为一个特定的行业。物业管理在我国尚属新兴行业,是随住房制度改革不断深化而逐步培育起来的。在短短的20多年时间内,我国已初步形成了一个巨大的物业管理市场,目前,全国有物业管理企业10多万家,从业人员200多万人。特别是2003年《物业管理条例》的实施,是中国物业管理发展史上的重要里程碑,对物业管理的健康发展将起到积极的作用。

物业管理是一种与房地产综合开发现代化生产方式相配套的综合性管理,是与市场经济相适应的社会化、专业化、市场化的管理。其目的是使物业不断保值增值,为物业所有者创造并保持整洁、文明、安全、舒适的生活和环境,提高城市的现代文明程度,它必然要求物业管理向信息化、现代化、集约化的方向发展。因此,增强物业管理的创业能力和提高物业管理的竞争能力是现实的迫切需要。

物业管理属劳动密集型产业,能吸纳大量的劳动力就业。人才是关系物业管理行业未来发展的关键,但是,目前我国物业管理从业人员素质普遍不高,物业管理虽名为“朝阳”行业,实为“夕阳”所为,这严重地制约了物业管理的发展。因此,造就一支懂经营、会管理、通技术、精业务的行业管理者队伍,提高从业人员的素质已刻不容缓。为此,华中师范大学经济学院经全国高等教育自学考试办公室批准,率先在全国开始物业管理(独立本科段)的自学考试,希望能为物业管理人才的培养尽微薄之力。为了配合物业管理(独立本科段)专业的开考,我们组织经验丰富的专业教师编写了这套物业管理专业系列教材。

“21世纪物业管理专业本科系列教材”共分为八册,即《金融理论与实务》、《房地产财务管理》、《房地产金融》、《物业服务与管理》、《物业环境管理》、《物业管理计算机化》、《房地产市场营销》、《物业管理国际质量标准》。本套教材旨在为每一位在校本科生及自学者铺就成才之路,促进学习者创新能力和实践能力的培养。本套教材可供物业管理从业人员阅读,也可作为物业管理企业岗位培训教材以及高等院校物业管理本科专业教学用教材。

华中师范大学经济学院1985年在全国首家开设房地产经营管理专业,至今已形成了一定的优势与特色,在华中地区乃至全国房地产业界有一定的影响。本套丛书的编写和出版得到了华中科技大学出版社的全力支持,在此深表谢意。

21世纪物业管理专业本科系列教材编写组

2004年4月于武昌



第一章 绪论	(1)
第一节 房地产金融的产生与发展	(1)
一、从世界范围看房地产金融的产生	(1)
二、从世界范围看房地产金融的发展	(4)
三、中国房地产金融的产生与发展	(5)
第二节 房地产金融研究的几个问题	(8)
一、房地产金融研究的必要性	(9)
二、房地产金融的理论基础和学科性质	(9)
三、房地产金融的内涵	(10)
复习思考题	(12)
第二章 房地产金融的基本知识	(13)
第一节 房地产金融的分类及特征	(13)
一、房地产金融的分类	(13)
二、银行的房地产金融业务	(14)
三、房地产金融的特点	(15)
第二节 担保融资	(17)
一、担保与反担保	(17)
二、保证贷款	(18)
三、质押贷款	(22)
第三节 利率、收益率	(30)
一、利率	(30)
二、资金等效值与现金流量图	(32)
三、收益率	(34)
复习思考题	(35)
第三章 房地产抵押	(36)
第一节 房地产抵押权的概念及特征	(36)
一、房地产抵押	(36)
二、房地产抵押权	(37)
三、抵押权的特征	(37)
四、抵押的类型	(38)

第二节 房地产抵押权的设定	(40)
一、抵押当事人	(40)
二、抵押标的物	(41)
三、房地产抵押合同	(46)
四、房地产抵押登记	(47)
第三节 房地产抵押权的效力	(50)
一、房地产抵押权的内部效力	(50)
二、房地产抵押权的外部效力	(53)
第四节 房地产抵押权的实现	(57)
一、房地产抵押权实现的条件	(57)
二、抵押权实现的方式	(57)
三、抵押房地产处分价款的分配	(59)
四、抵押权的消灭	(61)
第五节 房地产抵押权的几个特殊问题	(61)
一、绝押合同问题	(61)
二、抵押期间问题	(62)
三、农村村民的房屋是否可以设定抵押权	(64)
复习思考题	(65)
第四章 住房金融	(67)
第一节 住房金融概述	(67)
一、住房金融的研究对象	(67)
二、住房金融的基本特征	(68)
三、住房金融结构类型	(70)
第二节 我国住房公积金制度	(75)
一、住房公积金的性质和特点	(75)
二、住房公积金的归集、使用和提取	(76)
三、住房公积金的利率和税收	(79)
四、住房公积金存在的问题	(80)
第三节 我国住房金融发展分析	(81)
一、商业银行在住房金融中的主导作用	(82)
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	(82)
三、设计适应居民支付能力的多样化的住房抵押信贷工具	(84)
四、培育住房二级抵押市场	(84)
复习思考题	(84)
第五章 个人住房贷款	(85)

第一节 个人住房贷款概述	(85)
一、个人住房贷款的概念及种类	(85)
二、个人住房贷款的特征	(87)
三、个人住房贷款的几个主要术语	(87)
四、个人住房贷款的担保方式	(88)
五、住房置业担保	(89)
六、个人住房贷款的性质	(91)
第二节 个人住房贷款工具	(94)
一、月等额偿还按揭贷款	(94)
二、等额本金偿还按揭贷款	(96)
三、递增式偿还按揭贷款	(97)
四、漂浮式按揭贷款	(100)
五、可变利率按揭贷款	(102)
六、逆向年金抵押贷款	(107)
第三节 个人住房贷款的运作	(108)
一、自营性个人住房贷款的运作	(108)
二、住房公积金个人住房贷款	(111)
三、住房组合贷款	(112)
复习思考题	(113)
第六章 收益性房地产融资	(114)
第一节 房地产开发抵押融资	(114)
一、普通抵押	(114)
二、最高额抵押	(115)
三、集合抵押	(118)
四、浮动抵押	(120)
五、增值分享抵押贷款	(122)
第二节 房地产开发贷款	(123)
一、房地产开发贷款的种类及特点	(123)
二、房地产开发贷款的相关规定	(125)
三、房地产开发贷款的主要风险及其防范	(128)
第三节 项目融资	(129)
一、项目融资的含义和特征	(129)
二、项目融资与公司融资的比较	(131)
三、项目融资的优势与不足	(132)
四、项目融资的适用范围	(133)

五、项目融资的参与者及其权责	(133)
六、项目融资的运作程序	(135)
第四节 BOT 项目融资模式	(136)
一、BOT 融资的含义及其主要形式	(137)
二、特许权协议的主要内容及特许双方的权责	(138)
三、BOT 融资的基本操作流程	(141)
复习思考题	(142)
第七章 房地产保险	(144)
第一节 保险基本理论和基本原则	(144)
一、保险的含义和特征	(144)
二、保险的性质和职能	(147)
三、保险基金	(148)
四、保险的基本原则	(149)
第二节 保险合同	(152)
一、保险合同的含义和特征	(152)
二、保险合同的要素	(153)
三、保险合同的成立和生效	(157)
四、保险合同的调整	(157)
第三节 房地产保险的品种	(159)
一、房地产业务中的财产保险	(160)
二、房地产业务中的责任保险	(163)
三、房地产业务中的信用保证保险	(166)
四、房地产业务中的人身保险	(168)
第四节 房地产保险的运作	(171)
一、投保与承保	(172)
二、索赔与理赔	(173)
复习思考题	(174)
第八章 房地产证券化	(175)
第一节 房地产证券化概述	(175)
一、房地产证券化的含义与特征	(176)
二、房地产证券化与其他融资方式的区别	(178)
三、房地产证券化的主要形式	(178)
第二节 住房抵押贷款证券化	(181)
一、住房抵押贷款证券化的内涵及作用	(181)
二、住房抵押贷款证券化的运作模式及主要参与者	(183)

三、住房抵押贷款证券化的运作工具	(186)
第三节 房地产权证证券化	(189)
一、房地产权证证券化的含义及特征	(190)
二、美国商业房地产证券化	(190)
三、日本土地证券化	(193)
四、我国房地产证券化的问题与思考	(197)
复习思考题	(202)
第九章 WTO 与房地产金融	(203)
第一节 WTO 的基本原则	(203)
一、世界贸易组织简介	(204)
二、WTO 的基本原则	(204)
第二节 加入 WTO 对中国金融业的影响	(209)
一、加入 WTO 中国金融业对外开放的承诺	(209)
二、开放金融业的利弊分析	(211)
三、“入世”后金融业的改革与发展	(215)
第三节 加入 WTO 与房地产金融的发展	(219)
一、服务贸易与房地产业	(219)
二、加入 WTO 对房地产业的影响	(220)
三、加入 WTO 与房地产金融的发展	(222)
复习思考题	(226)
第十章 国外房地产金融概览	(228)
第一节 国外房地产金融制度	(228)
一、金融制度与房地产金融制度	(229)
二、国外房地产金融制度的主要类型	(229)
三、几个国家典型的住房金融制度	(232)
第二节 国外房地产金融机构	(233)
一、国外房地产金融机构的分类	(233)
二、几个国家典型的房地产金融机构	(235)
三、国际房地产金融机构	(241)
第三节 国外房地产金融市场	(243)
一、金融市场与房地产金融市场	(243)
二、国外房地产金融市场的类型	(244)
三、几个国家典型的房地产金融市场	(246)
复习思考题	(249)
模拟试题(一)	(250)

模拟试题(二).....	(254)
参考文献.....	(258)
后记.....	(259)

第一章

绪 论

本章学习要点

本章主要介绍房地产金融的产生与发展,房地产金融学的性质,房地产金融的内涵。

第一节 房地产金融的产生与发展

一、从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。19世纪中叶以来全世界大致经历了三次“房荒”。所谓“房荒”是指住房供应严重不足,居住条件拥挤,环境恶化所导致的住房短缺的现象。世界范围内三次大的“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。

1. 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,带来了住宅的严重短缺。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级,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个住房协会——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,其他会员继续缴纳会费,建造新房。这种自发组织的协会是短期契约型互助的一种组织形式。1845年,英国成立了第一个永久性住房协会——都市公平住房协会,这标志着英国的住房金融机构由短期契约型互助向常设型互助转变。住房协会的资金来源也不再限于吸收会员的股金,同时也吸收非会员的储蓄存款。1874年英国议会颁布了《住房协会法》,明确规定了住房协会的法律地位、业务范围等。英国住房协会逐步发展成为非银行的专业住房金融机构。

美国于1831年成立了“牛津节俭会”,到1890年各州相继成立了类似的组织。第二次世界大战后,正式更名为储蓄贷款协会。1816年在费城、波士顿和纽约成立了互助储蓄银行,后来逐渐发展成为专门从事抵押(含住房)贷款的银行。

2. 第二次“房荒”,始于20世纪20年代美国的经济大萧条,止于20世纪70年代

美国经济大萧条对美国商业银行和节俭机构造成严重的损害,全国约有1600多个储蓄贷款协会倒闭,其数量减少了40%,资产累计损失达30%。经济大萧条孕育了美国新的金融体系。1932年美国成立了与联邦储备体系平行的联邦住宅贷款银行体系,全国设立了12家区域性的联邦住宅贷款银行,同时也相继成立了联邦住宅管理局、退伍军人管理局和联邦全国抵押贷款协会等政府机构。联邦住宅管理局和退伍军人管理局主要是为较低、中低收入家庭或退伍军人购买住房提供融资担保和保险,联邦全国抵押贷款协会则通过购买和出售由联邦住宅管理局和退伍军人管理局担保的抵押贷款,发行债券为住宅市场和大规模资本市场之间提供直接联系,这为美国住房二级抵押市场的建立和发展打下了基础。

第二次世界大战给人类带来了惨重的灾难。据不完全统计,欧洲国家的住宅损失达总数的22%,而德国的住宅损失则达75%,日本280万套住宅遭到破坏。战争的破坏,使住房相当短缺;同时,大量农村劳动力转移到城市,又加剧了城市住房的紧张状态,“房荒”再次爆发。为克服“房荒”,各国政府采取了许多政策兴建住房,同时也使住房金融得到了发展。

这一时期,住房金融的发展具有以下特点。

第一,成立专业性的住房金融机构。美国成立了联邦住宅贷款银行,联邦德国成立了互助储蓄信贷社,巴西成立了国家住房银行,日本成立了住宅金融公库等专门为住宅的生产、消费融通资金的金融机构。

第二,政策性的住房金融体系得到发展。新加坡建立了中央公积金制度,联邦德国建立了储蓄-配贷的住房融资机制,还有日本住宅金融公库贷款、美国的政府担保机制等。

3. 第三次“房荒”,从20世纪70年代至80年代后期,主要是发展中国家的住房问题

发展中国家由于经济发展水平低,人口增长过快以及城市化速度过快等原因,导致住房严重短缺以及居住环境恶劣。据不完全统计,1980年拉美地区短缺住房3 000万套左右,印度短缺住房2 100万套。

为了解决发展中国家的住房问题,1978年联合国正式成立联合国人类居住中心,把发展中国家的住房问题作为一个重要议题进行研究,并对一些国家的住房提供技术和政策咨询。1987年被确定为无房者提供居所的“国际住房年”,同时将每年10月的第一个星期一确定为“世界人居日”。联合国人类居住中心旨在通过实施注重平等、可持续性和社会公正的政策来减少城市贫困现象,推动各国政府解决住房问题,特别是中低收入者的居住问题。这一时期,世界银行集团(国际复兴开发银行、国际开发协会)、国际金融公司帮助发展中国家进行城市基础设施及住房的建设。起初,世界银行的住房金融目标放在低收入者住宅项目与涉及借款人支付能力的有关问题上。然而,在许多发展中城市地区80%~90%的住房投资并不依赖通常的贷款解决,因此,世界银行极其重视促进一个具有活力和效率的住房金融系统的发展,另外,一些债务沉重的国家发生了严重的信用问题,许多住房金融机构也卷入其中,促使世界银行把如何进一步完善有关住房金融机构和更广泛地聚集住房资金摆到议事日程。世界银行住房金融目标主要有4个:第一,有效地调动资源和鼓励居民存款;第二,向社会各阶层提供同等的金融服务;第三,逐步清除种种阻碍私人住房金融组织及有关基本金融工具产生的强制因素;第四,慎重审议计划项目与不断削减通过信用机构提供的补贴。

国际金融公司于1956年成立,它的目标是:促进发展中国的经济进步,帮助这些国家动员国内和国外资本,鼓励私人部门增长。投资住房金融机构,是国际金融公司发展金融系统的一个重要方面,其目的在于:增加中长期资金的供应;鼓励住房金融机构作为初级贷款者,长期储蓄机构作为二级投资者,在抵押贷款工具中广泛竞争;引导金融创新,建立住房贷款的新机制;鼓励私人部门介入住房金融;调动住房的附加资源。20世纪70年代国际金融公司先后帮助发展

中国成立了6家住宅银行。

二、从世界范围看房地产金融的发展

20世纪80年代后期,房地产金融在世界范围内得到了广泛的发展。

1. 房地产证券化成为金融发展的一个重要方向

房地产证券化在20世纪初开始出现,自20世纪80年代以来在西方国家迅速发展,并成为房地产投资融资的主要信用工具。1990年诺贝尔经济学奖获得者夏普和米勒指出,房地产证券化将成为未来金融发展的重点。房地产证券化的发展以美国、日本为代表。美国房地产证券化的发展主要有两种形式:一是以房地产抵押贷款(主要是住宅抵押贷款)为基础的房地产抵押信贷证券化,二是以房地产信托投资为基础的房地产投资证券化。

美国房地产抵押信贷市场是世界上规模最大的房地产金融市场。据有关资料统计,到1998年,经美国政府国民抵押协会担保发行的抵押担保债券余额为5422亿美元,该协会将联邦住宅管理局和退伍军人管理局担保的贷款96.7%实现了证券化。抵押贷款证券占未清偿抵押贷款的比重从最初不到5%提高到50%。美国房地产投资证券化主要有两种方式:不动产投资信托和不动产有限合伙。美国不动产投资信托产生于1960年,鉴于从事房地产投资需要大量资本,而个人资金又有限,美国国会于1960年通过立法准许设立房地产投资信托公司,以这种组织形式来聚集房地产投资基金。美国目前总共有143家房地产投资信托基金,其中64家在纽约证券交易所,60家在美国证券交易所。房地产证券化将随房地产业和金融业的不断发展而成为金融市场的重点。

2. 住房金融机构的经营呈多元化发展,与商业银行的经营逐步趋同

20世纪80年代开始,以美国、英国为代表的专业住房金融机构开始由专营住房抵押贷款业务向多元化方向发展。利率攀升、金融自由化和政府放松管制是导致这一变化的外部原因,而作为存款机构,专门从事住房金融业务,短存长贷,容易造成利率风险、流动性的问题,则是产生这一变化的内在原因。英国是以商业银行兼并住房协会,住房协会转变成商业银行和住房协会扩大经营范围等方式逐渐完成这一变革的;美国是以住房储贷协会突变式的方式完成向商业银行转变的。

英国住房协会和商业银行在20世纪70年代以前,都在各自划定的业务范围内经营,但是到了90年代末期,英国住房协会和商业银行之间的竞争,导致了住房协会的变化。1997年商业银行发放住房贷款的余额首次超过了住房协会。

1970年,住房协会和商业银行发放的住房贷款占全部住房贷款总额的87%和3%,到2000年,这一比例变为19.95%和72.28%。英国住房协会大部分变成商业银行,1989年英国第二大住房协会——艾比国民协会第一个放弃原来的互助性质,成为公众有限公司,变为商业银行;1993年英国最大的住房协会哈利法克斯与第五大住房协会地利兹合并,并改组为银行;1994年英国劳埃德银行出资18亿英镑收购切尔腾汉姆与格洛斯特住房协会。另一方面,继续保留互助性质的住房协会实际上也转变成了“准银行”,实行多元化经营。

20世纪70—80年代美国节俭机构出现了“净值”危机,全国约有90%的节俭机构经营亏损,联邦住房贷款委员会每年垫款总数达600亿美元。为了应付节俭机构因不断倒闭而引发的危机,1982年美国国会通过了《存款机构法》,进一步放宽节俭机构经营商业信贷和消费信贷业务;准许联邦存款保险公司和联邦储蓄贷款保险公司跨州兼并银行和节俭机构,这进一步加大了节俭机构的经营风险。80年代末,节俭机构大量倒闭。1989年国会通过了《1989年金融机构改革、复兴与促进法》,该法对节俭机构的监管部门实行重大改革,撤销联邦住房贷款银行委员会和联邦储蓄贷款保险公司,节俭机构实行与商业银行同样的资本标准。节俭机构的经营趋于多元化,住房贷款的比重大幅下降。1985年商业银行、节俭机构和联邦相关的抵押组合(二级抵押市场的主要组成部分)分别占单户住房抵押贷款的比重为13.78%、36.65%和23.25%,节俭机构占最大份额;而到2000年,三个机构占单户住房抵押的比重分别为18.53%、11.41%和46.57%,节俭机构所占份额最小。英美两国住房金融机构的多元化经营表明:商业银行取代专业住房金融机构是发展的必然。

三、中国房地产金融的产生与发展

我国房地产金融的产生与住房改革密切相关,中国城镇住房制度改革始于1978年,是中国城市诸项改革中提出最早的一项改革,住房短缺是导致住房制度改革的最初动因。房地产金融是随房改的逐步深入而发展起来的。

1. 住房金融业务的兴起

我国住房金融出现在20世纪80年代中期,为配合烟台、蚌埠两市的房改试点,经中国人民银行总行批准,于1987年12月1日和12月8日先后成立了烟台住房储蓄银行和蚌埠住房储蓄银行。这两家专业住房金融机构采用股份制经营。成立专业住房金融机构的目的主要是配合房改,建立住房基金制度、办理住房券结算;同时支持商品房的经营性开始有了区别。一是明确了承办机构,除了在烟台、蚌埠