

四川省建筑工程学校 袁建新 徐佳芳 编

房地产金融

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书



中国建筑工业出版社

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

房 地 产 金 融

四川省建筑工程学校 袁建新 徐佳芳 编
海南建银房地产开发公司 易先学 主审

中国建筑工程工业出版社

(京) 新登字 035 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融/袁建新编. —北京: 中国建筑工业出版社,
1997 (中专房地产经济与管理、物业管理专业教学丛书)
ISBN 7-112-03164-8

I. 房… I. 袁… III. 房地产-金融 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 03644 号

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

房 地 产 金 融

四川省建筑工程学校 袁建新 徐佳芳 编
海南建银房地产开发公司 易先学 主审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市社科印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 10¼ 字数: 247 千字

1997 年 7 月第一版 1997 年 7 月第一次印刷

印数: 1—5800 册 定价: 14.00 元

ISBN 7-112-03164-8

F·244 (8304)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

出 版 说 明

为适应全国建设类中等专业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学需要,由建设部中等专业学校房地产管理专业指导委员会组织编写、评审、推荐出版了“中专房地产经济与管理、物业管理专业教学丛书”一套,即《物业管理》、《房地产金融》、《城市土地管理》、《房地产综合开发》、《房地产投资项目分析》、《房地产市场营销》、《房地产经纪人与管理》、《房地产经济学》、《房地产法规》、《城市房地产行政管理》共10册。

该套教学丛书的编写采用了国家颁发的现行法规和有关文件、规定,内容符合《中等专业学校房地产经济与管理专业教育标准》、《中等专业学校物业管理专业教育标准》和《普通中等专业学校房地产经济与管理专业培养方案》及《普通中等专业学校物业管理专业培养方案》的要求。理论联系实际,取材适当,反映了当前房地产管理和物业管理的先进水平。

该套教学丛书本着深化中专教育教学改革的要求,注重能力的培养,具有可读性和可操作性等特点。适用于普通中等专业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学,也能满足职工中专、电视函授中专、职业高中、中专自学考试、专业证书和岗位培训等各类中专层次相应专业的使用要求。

该套教学丛书在编写和审定过程中,得到了天津市房地产管理学校、广州市土地房产管理学校、江苏省城镇建设学校、上海市房地产管理学校和四川省建筑工程学校等单位及有关专家的大力支持和帮助,并经高级讲师张怡朋、温小明、高级经济师刘正德、高级讲师吴延广、袁建新等人的认真审阅及提出了具体的修改意见和建议,在此一并表示感谢。请各校师生和广大读者在使用过程中提出宝贵意见,以便今后进一步修改。

建设部人事教育劳动司

1997年6月18日

前 言

本教材根据“建设部中专校房地产经济与管理专业培养方案”和“房地产金融课程教学大纲”编写。本书以社会主义市场经济基本理论和金融基本理论为基础,结合房地产业特点,着重研究房地产信贷资金的筹集与运用,为掌握好房地产信贷资金筹集与运用和房地产信贷结算业务的基本方法;了解房地产信托、房地产保险等金融业务的内容打好基础。

本课程的内容主要为房地产经济管理人员从事的岗位工作所需房地产金融知识打基础。因而,教材中选编的内容具有适用性和实用性。

本书注重理论联系实际,强调动手能力的培养,可读性较强,反映了当前较新的信贷管理办法和内容。

本教材由袁建新主编,徐佳芳参加编写。其中徐佳芳编写第六章,袁建新编写第一、二、三、四、五、七章。

本教材由海南建银房地产开发公司经理、经济师易先学主审,建设银行德阳市中区房地产信贷部主任、会计师伍玉琼参加了审稿工作,谨此表示衷心感谢。

教材的编写过程中参考了有关教科书、论著和资料,得到了建设部人事教育劳动司职教处、建设部中专校房地产经济与管理专业教学指导委员会、中国建筑工业出版社的大力支持,谨此一并致谢。

由于房地产金融是一门叙述性较强和政策性较强的课程,加上作者水平有限,书中难免有不足之处,敬请读者批评指正。

目 录

第一章 房地产金融概述	1	第一节 保险的基本原理	59
第一节 房地产金融基础知识	1	第二节 房地产保险的作用	61
第二节 房地产金融简述	4	第三节 房地产保险应遵循的原则	62
思考题	9	第四节 房屋财产保险	64
第二章 房地产信贷资金的筹集	10	第五节 房地产工程保险	65
第一节 房地产信贷业务的作用	10	第六节 房地产其他保险	68
第二节 房地产信贷资金的来源	11	第七节 房地产保险的实施	71
第三节 筹集房地产信贷资金的原则	13	思考题	74
第四节 利用债券筹集房地产信贷资金	14	第六章 房地产信贷结算业务	75
第五节 发行股票筹资	17	第一节 房地产信贷结算业务的基本原则	75
思考题	22	第二节 房地产信贷业务结算的基本要求	76
第三章 房地产信贷资金的运用	23	第三节 房地产信贷结算的方式	77
第一节 概述	23	思考题	101
第二节 房地产开发企业流动资金贷款	26	第七章 房地产金融市场	102
第三节 房地产经营贷款	30	第一节 房地产金融市场的概念及其分类	102
第四节 房地产抵押贷款	32	第二节 短期金融市场	103
第五节 住房贷款	35	第三节 长期金融市场	105
第六节 国外住房贷款	41	第四节 国际金融市场	106
第七节 房地产贷款业务的管理	47	思考题	108
思考题	50	附录一 中华人民共和国商业	
第四章 房地产信托	51	银行法	109
第一节 房地产信托的概念	51	附录二 中国人民建设银行房地产	
第二节 房地产融资信托	53	贷款管理办法	119
第三节 房地产代理	55	参考文献	157
第四节 其他房地产信托业务	57		
思考题	57		
第五章 房地产保险	59		

第一章 房地产金融概述

通过本章学习，了解金融机构是商品经济发展的必然产物；了解房地产金融产生与发展的背景，房地产金融的主要业务及其特点和作用。

第一节 房地产金融基础知识

一、金融机构的产生

原始的借贷是以直接融资的形式进行的，即由资金短缺的一方直接向有盈余资金的单位或个人发售借款凭证，以换取所需的资金。例如典型的形式是农民直接向地主或高利贷者借款。

这种直接融资的方式虽然改善了资金的分布，但显然不是最好的、最有效的资金配置方式。因为要达成一项直接交易，借贷双方必须对交易数额的多少，借款时期的长短，利率的高低及时间的先后等要素都应具有一致的要求。而事实上，要想寻找到一对完全相互配合的借贷对手，并非是一件容易的事情。

在寻找对手的过程中，双方都可能花费很多的人力、物力、时间和精力，从而造成交易成本的高昂和资金资源的浪费。例如，假定借贷双方成交的利率为12%，借款人寻找合适贷款人所需的费用为3%，贷款人寻找合适借款人以及贷款后需负担的管理费用（如收取利息、付还欠款等）为4%，在这种情况下，借款人的借款总成本是15%，贷款人的贷款净收益是8%（利率减去贷款人管理费用）。在这个例子里，直接借贷的总成本为7%（借款总成本减去贷款收益），确实浪费了许多资源。

借贷活动中，如果有中间人为双方牵线，代为安排，情况就要好的多，即可以省去借贷双方的不少麻烦，又可以降低一些费用。费用的降低程度决定于中间人的专业化程度及掌握借贷信息的多少。当中间人专门从事为借贷双方牵线的活动，并掌握较多的借贷款信息时，费用降低的程度就大些，否则，费用降低的程度就较小。

随着经济的发展，金融机构开始出现并逐渐发展起来。起初的中间人成了金融机构的主人，即金融中介人。

金融机构以自己的名义发售金融工具给资金盈余的个人或单位，吸纳他们的闲置资金。然后再用自己的名义，运用资金去购买资金短缺的个人或单位所发售的金融工具。这样，就能将盈余资金迅速、有效地调配到资金需求者手中。这里，金融机构对资金盈余单位是债务人，对资金短缺单位是债权人，它承担了债权人的风险。

金融机构的作用与中间人的作用是很不相同的，它除了承担风险外，还起着分散风险和提供信用的作用。

二、金融机构的作用

金融机构的基本运作内容是在金融市场上进行各种金融工具的交易，为金融工具的交易者提供买卖中介服务。

金融机构的主要作用是：

1. 调节借贷数额

我们知道，直接融资的成交需要借贷双方对交易的数额有相同的需求，若借贷数额的需求情况不同，交易就难以达成。但是，有了金融机构，就可以较好地解决这一矛盾。因为金融机构可以先发售各种不同面额的金融工具，吸纳社会盈余资金，再把资金转贷给需求资金的个人或单位。这时，金融机构担起了借款数额调节的工作，使借贷数额不再成为融资的障碍。

2. 调节借贷年期

金融机构可发挥调节借贷年期的作用，一方面购入由需求资金单位发售的指定借款年期的金融工具；另一方面向资金盈余单位和个人发售各种年期的金融工具。这样，就可以很好地满足借贷双方对借贷年期的要求。在这一过程中，金融机构担起了借贷年期时间差的管理工作。

3. 调节期限组合

金融工具转换成现金要受到各种金融工具本身到期期限的限制。例如活期存款随时可以变现；定期存款到期才能支取，否则利息会有损失或需交纳罚款；各种债券的到期时间也是各不相同的。一般来说，期限越长，利率越高。但是，期限越长，灵活性越差，风险越大。投资者可以根据自己的原望，在金融机构提供的各种金融工具中，选择合适期限的金融工具，并可以选择不同期限的组合，以寻求灵活性与收益率之间的最佳搭配；借款者也可以选择不同期限的金融工具，选择不同的期限组合，以降低成本，更好地满足自己的需求。这些做法在直接融资交易中，是很难做到的。

4. 降低信用风险

在直接融资交易中，借款方对贷款人的任何一次失约都将使贷款方蒙受重大的损失。如果有金融机构作中介，就可以分散投资，降低风险。因为任何一位向金融机构融资的借款人的毁约，对拥有雄厚资金的金融机构来说，影响和后果相对要小得多。

例如有一投资者委托投资公司为其经营资产，公司把这笔资金与其他许多投资者的资金合在一起，购买多种股票。这样的投资方式面临的风险自然比这位投资者自行购买股票的风险要小。因为即使有个别股票价格下跌，它所造成的损失会分摊到每个投资者身上。如果没有金融机构，个别投资者金额较少，受股票购买“一手”所需款额的限制，往往不可能同时购买多家公司的股票，从而承受较大的风险。

5. 提供支付机制

在现代市场经济条件下，大部分的交易不再用现金支付，而是用金融机构经营的支票、信用卡等支付工具。我国近年来信用卡的发行和使用开始起步，工商银行的牡丹卡，中国银行的长城卡，农业银行的金穗卡，建设银行的万事达卡等开始步入家庭。可以预见，随着经济的发展，支票、信用卡等便利的支付工具都会逐步进入我国人民的日常生活。

6. 提供专业咨询

金融机构具有足够的人力物力来搜集市场信息和资料，并能对借款人的财务状况进行调查和作出分析。因此，既可以为投资者提供投资建议，又可以掌握借款者的资信和还款能力。这些都是个别资金盈余人或单位在直接融资时难以做到的。

三、金融工具

在了解金融工具的概念之前，先了解一下金融资产的有关概念。

1. 资产和金融资产的概念

资产是指在交换中有价值的任何所有权。资产分为有形资产和无形资产两类。有形资产是指有特定物质形态的有价值的的所有权，例如住宅、计算机、书籍等的所有权就是拥有有形资产。无形资产是指没有特定的物质形态但能带来收益的所有权，金融资产就是无形资产的一种，例如拥有股票、债券、银行存单等就是拥有无形资产。有形资产为拥有者提供具体的服务，如住宅能居住，计算机能处理各种数据，书籍能阅读等。无形资产没有这个特征，最多只能为持有者带来精神上的愉悦。当然，并不是所有的无形资产都是金融资产，如商业信誉是一种无形资产，但它不是金融资产；特殊技巧是一种无形资产，它也不是金融资产。

金融资产是指由金融机构经营的，在未来某一时刻可以变现的所有权。因此，各种金融工具或金融证券才是金融资产。

金融资产的几个例子：财政部发行的国库券，财政部是发行人、债务人，他承担了在国库券到期时向持券人还本付息的责任，国库券的购买者是投资者、债权人，他有权在国库券到期时获得持有国库券的本息；再如，四川长虹集团股份有限公司发行的普通股股票，长虹集团是发行人、债务人，股票持有人是投资者、股东、债权人，投资者有权按期获得红利，亦有权在公司清理资产时按持股的比例获得公司的净资产。

2. 金融工具的概念

有了金融资产的概念，再来理解金融工具的确切含义就比较容易了。可以说，金融工具就是金融资产，更准确地说，他是反映借款人与贷款人之间债务关系的一种合约证明文件。由于合约证明文件以书面形式存在，所以又称为金融票据。金融工具使用书面形式是为了避免口头协议容易引起争执的弊端。

广义上讲，按照定义，金融工具可以包括所有形式的借款证明文件，也包括普通人之间的借据。实际上，金融工具是具有以下性质的借贷合约：

(1) 合约文件标准化。即借贷证明文件的格式与内容是规范、标准和统一的。例如，大公司同一次发行的债券具有相同的面值，每张的年期和利率都是一样的。因此，不管是谁持有相同面值的这种债券，都具有相同的权益。

(2) 借贷证明文件市场化。即借贷证明文件在金融市场是被普遍接受的，可以方便地转让和流通。

证明文件的标准化简化了转让程序，债权随票不随人，持有人就是债券的拥有人。所以，任何人均愿意购入金融工具持有。因为他们日后可以随意将工具转让给他人，一旦金融工具的购买者急需用现金，就可以按较低的交易费用将金融工具兑现。

3. 金融工具的风险

金融工具的风险来自两个方面：一是不履约的风险，即信用风险。这是由于债务人破

产，毁约等原因造成的。该风险的程度主要取决于借款人的信用程度，也与金融工具的种类有关。例如，同一借款人发行债券和股票两种工具，当公司破产清盘时，债券所有人先获得赔偿，股东只能按持股比例获赔剩余财产；二是利率风险，即通货膨胀风险。这是由于物价上涨，金融工具折成现金后的实际购买力下降造成的。我们举例说明利率风险的含义。假定一个金融机构在1995年购买了100元年利率为14%的三年期国库券，由于我国的国库券不计算复利，到期后一次兑付，即1998年可以得到142元。如果按复利计算，每年的实际利率为 $\sqrt[3]{1.42}-1=0.1240=12.40\%$ 。这家金融机构用来购买三年期国库券的资金是靠一年期的定期存款。1995年一年期定期存款的年利率是10.98%。如果这三年中的经济状况稳定，各种利率也稳定，这家金融机构每100元每年支付利息10.98元，按复利计算则第三年实际支付利息为 $100 \times (1+0.1098)^3 - 100 = 36.69$ 元，而100元三年期国库券的利息为42元，因此可得利润 $42 - 36.69 = 5.31$ 元。如果95年后发生通货膨胀，第一年结束时一年期存款年利率上调至12%，第二年结束时又上调为13%，这时，到第三年末时，金融机构实际付出的利息是：

$$100 \times (1 + 10.98\%) \times (1 + 12\%) \times (1 + 13\%) - 100 \\ = 40.46 \text{ 元}$$

这样，利用存款投资国库券获得的利润只有： $42 - 40.46 = 1.54$ 元

如果通货膨胀严重，储户存了两年后不愿意继续储蓄，提走了本息，那么该金融机构只能将拥有的95年国库券出手。假如这时市场年利率已升到了18%，国库券只能卖得 $142 \div 1.18 = 120.34$ 元，即投资者用120.34元买了国库券，一年后得到142元，才能保证投资者实际获得18%的利息。金融机构此时将亏损 $100 \times (1+10.98\%) \times (1+10.98\%) - 120.34 = 123.17 - 120.34 = 2.83$ 元。由此可见，利率风险包括利率的变化和资产组合的年期两个方面的问题。

一般，金融机构的利润来自资产和债务之间的利差，即资产得到的利息高，而债务付出的利息低。如果资产和债务的利率能同时调整，就不会有较大的利率风险。

第二节 房地产金融简述

一、房地产金融的概念

房地产金融是指银行或非银行金融机构以房地产为特定对象，围绕房地产开发、经营、消费过程中发生的各种信用行为。

信用是指所有者之间的商品和货币资金的借贷以及赊销预付等行为。

房地产金融通过运用信贷、利率、结算等经济杠杆，提供多种金融工具，引导、调节、支持房地产业的健康发展。

二、房地产金融机构

我国开展房地产金融业务的银行机构主要有，中国建设银行、中国工商银行、中国银行、中国农业银行和交通银行等。非专业金融机构有，中国人民保险公司、中国国际信托

公司（中信房地产公司、中信实业银行、中信实业公司）、各省区市国际信托投资公司、各省区市（财政）信托投资公司、城市信用社和其他金融机构等。

在其他金融机构中，有 1987 年经中国人民银行批准的烟台、蚌埠两市成立的地方性住房储蓄银行。还有由有关部门或地方政府批准成立的，如：天津房地产信托公司、北京房地产信托公司、上海市商品住宅基金会等机构。

中国建设银行是管理固定资产投资和建筑业财务与信用的国家专业银行，并一直担负着与住房建设有关的资金筹集、结算等业务。

进入 80 年代以来，建设银行通过发放土地开发贷款和商品房贷款，支持全国几千家城市房地产开发企业的发展。为促进住宅商品化，积极开办了居民住宅储蓄业务。

三、房地产金融的产生与发展

随着商品经济的发展，房地产作为一种商品，吸引了众多的投资者进行开发和经营。因而，客观上要求专门的金融机构为房地产业的发展服务。世界许多国家出现了不动产抵押银行、住房银行、房地产信贷银行等多种房地产金融组织。世界各国、各地区商品经济发展表明，房地产业与金融业是互相促进、共同繁荣和发展的。如美国、英国、日本等国家的银行用于房地产开发、经营、消费方面的贷款和投资约占其贷款和投资总数的 1/3 左右。

我国银行在本世纪 40 年代起开始从事房地产金融业务。解放前的旧银行，如浙江兴业银行、上海银行、金城银行、盐业银行、联合银行等均设有专营房地产的机构和承办房地产金融业务。

建国后，由于受产品经济的影响，房地产业与房地产金融的发展受到制约。党的十一届三中全会以后，随着有计划商品经济的发展，国家制定了房屋商品化和城镇住房制度改革及房地产业发展的需要，1980 年中国建设银行开始发放住房贷款，支持住宅建设。1984 年后，为加速住宅商品化进程，国家各专业银行涉足于房地产领域，开展灵活多样业务形式，广泛集聚和融通资金、支持房地产业的发展。

随着经济体制改革的逐步深入，与住房制度改革相适应的房改金融应运而生，1987 年烟台、蚌埠两市设立了地方性的住房储蓄银行，其他房改城市则由政府委托专业银行的房地产信贷部办理有关住房建设和消费基金的归集、融通、管理和结算业务。初步形成了以银行信用为主体，包括商业信用、消费信用等多种形式的房地产金融体系，成为房地产业的有效支柱。

四、房地产金融的主要业务

1. 存款业务

（1）住宅储蓄存款。这是为城镇居民提供购房建房储蓄的业务，实行“存款自愿、取款自由、先存后借、储贷结合”的原则。住宅储蓄是一种消费信用，实行专款专用、低进低出、中进中出、存贷挂钩，保持一定利差的利息政策。

（2）房地产开发企业存款。是指城市综合开发公司，房地产开发公司等企业的存款，利息与一般企业存款利息相同。

（3）房地产经营企业存款。城市房地产联营公司、各级房管局所属的房地产经营公司、

房屋维修公司、装饰公司、物业管理公司等经营企业的存款，均为房地产经营企业存款，利息与一般企业存款利息相同。

(4) 房管部门存款。各级房管局的自有资金（包括房租收入、提取的折旧和维修费）存款；财政补贴的维修存款等。

(5) 住房资金存款。各企事业单位用于住房建设资金；按房改方案形成的房改资金；住房基金的资金等均属于住房资金存款。

2. 贷款业务

(1) 房地产开发贷款。指从事房地产开发企业的生产性流动资金发放的贷款。

(2) 房地产经营贷款。指银行对从事房屋租赁、房地产交易、房屋维修、房屋装饰等房地产经营企业发放的经营性流动资金贷款。

(3) 住房消费贷款。是指银行提供给消费者（包括企业和个人）用于改造、维修、购建住房的贷款。

3. 结算业务

结算是商品流通与货币流通的纽带，是一种给付行为。房地产经济交往中的转帐结算，资金汇划、货币收付，都要通过房地产金融机构进行。

五、房地产金融的特点

房地产金融的特点是由房地产经济的特殊性决定的。主要表现为：

房地产开发建设的投资规模大，建设周期长；

房地产业务涉及面广，经济关系复杂；

房地产商品价值大；

房地产产品存在着出售与出租两种交换形式。

以上的特性，决定了房地产业的生产分配、交换、消费环环相扣，密不可分。他决定了房地产信用不同于一般银行信用，除具有一般银行信用的集中性、计划性和生产性的特点外，还具有以下特点：

1. 中长期性

通常，信用的长短期划分界限是，偿还期在一年以内的为短期信用；偿还期 1~5 年的为中期信用；偿还期 5 年以上的为长期信用。由于房地产生产周期长，从货币到房地产产品再到货币，完成一次循环需要 5 年左右的时间。所以，房地产信用必须具有中长期性，才能适应房地产资金周转和循环的客观要求。另外，住房消费贷款偿还期长，居民购房贷款需 10 年左右时间才能偿清本息，这也决定了房地产信用的中长期性。

2. 专用性

房地产金融是以房地产为特定的服务对象，与其他行业相比，房地产业投资量大，生产过程特殊，协作关系复杂，客观上需要资金的集中管理，需要专门的金融机构进行专业性的业务经营，为房地产业提供专业性的金融服务和资金融通，以保证房地产资金的专业用途。

3. 服务性

房地产金融的服务性主要体现在，一是为住房制度改革服务；二是为房地产业发展服务。金融是社会信用的枢纽，资金是房地产商品经济运动的血液。筹集资金是房地产金融

服务的首要任务。另外，房地产金融融资的深度和广度，还直接制约着房地产业的发展规模、速度和社会对住房消费的满足程度。因此，为房地产业提供广泛的资金融通服务，是房地产业发展的关键。

六、房地产金融机构的审批

专业银行内部设立的房地产信贷部需经人民银行审批。审批程序如下：

(1) 必须取得当地人民政府关于承办房改金融业务的委托。

(2) 报人民银行批准。申请行应向报批行提供申请报告、政府委托证明书、房地产信贷部章程等。然后填写《其他金融机构申请表》。最后由人民银行签发《经营金融业务许可证》。

(3) 办理有关经营手续

向当地工商管理部门领取工商营业执照；

向公安局申请刻制印章；

向当地税务部门办理税务登记。

七、房地产金融机构的管理

房地产金融机构的管理是指人民银行对专业金融机构的管理和金融机构内部的各项业务管理两个方面。这里主要介绍专业银行的房地产信贷部的管理。

1. 管理体系

以建设银行为例，专业银行房地产信贷部的管理实行“四级三段”制。

“四级”即从机构设置上分为：总行房地产信贷部、省级行（包括计划单列市行）房地产信贷部、地市级行房地产信贷部和县级行房地产信贷部。

“三段”即从管理职能上分为：管理行房地产信贷部、管理经办行房地产信贷部、经办行房地产信贷部。

(1) 管理行房地产信贷部。该部单纯行使管理职能而不办理具体业务，所以称为管理行房地产信贷部。例如，总行和部分省分行具有该职能。

管理行房地产信贷部的主要职责是：

指导和管理所辖范围的房地产金融工作，研究和制定工作方针、政策；

制定有关规章制度并组织实施；

对所属行房地产信贷部的经营活动进行监督、管理、稽核；

编制信贷计划，检查分析执行情况；

汇总所属行房地产信贷部财务决算和业务报表；

配合有关部门制定房改、房地产方面的政策和法规；

组织房地产金融的理论研究，提供有关咨询服务。

(2) 管理经办行房地产信贷部。管理经办行房地产信贷部，既行使管理职能又办理具体业务。它主要指部分省分行、计划单列市行和地市级行，其管理职责与管理行房地产信贷相同，其经办职责是：

贯彻执行上级行的有关方针、政策、法规，并根据本地区情况制定补充规定或实施细则；

编制本地区房地产信贷计划，报上级行批准后组织实施；

办理本地区房地产结算业务，筹集、融通资金，支持房地产业的发展；

编制各类报表，收集各种信息，并及时报上级行。

(3) 经办行房地产信贷部。单纯办理具体业务的称为经办行房地产信贷部，主要指县级行房地产信贷部，其职责与管理经办行房地产信贷部的经办职责相同。

2. 管理原则

(1) 统一领导、单独管理原则。统一领导体现在房地产信贷部在各专业银行统一领导下开展工作。单独管理是指专业银行按照国家政策的要求，对房地产信贷部实行单独核算、自主经营、自负盈亏、自求平衡、单独缴税的管理体制。

(2) 掌握政策界限、合法经营原则。贯彻国家不同时期的金融政策，遵守国家法律、法规是房地产金融管理的重要原则。例如，房地产金融业务中的房改金融业务的政策性很强，既受房改政策的制约，又受金融政策的制约。因此，房地产信贷部必须严格按照有关政策开展业务，合法经营。

(3) 信誉至上、优质服务原则。金融业是服务性行业，提供优质服务是非常重要的，而房地产金融又是面向大众的金融活动，特别是个人住房信贷业务，更需要提供周到的服务。另外，住房金融业务按照国家的要求不能以盈利为目的。因此，要求房地产金融机构树立服务的观念。通过优质服务，树立良好的社会形象。

在市场经济条件下，信誉是企业的生命，对于银行来说，更要注重信誉。所以，在各项房地产金融业务中都要把信誉放在首位。

3. 管理体制

(1) 信贷计划管理体制。房地产的信贷计划实行“统一计划、分级管理、指标控制、自求平衡”的管理体制。

统一计划是指由各专业银行总行向人民银行总行统一编制信贷计划；分级管理是指信贷计划逐级下达，一级管一级；指标控制是指各级房地产信贷部都要按下达的信贷计划指标控制发放贷款；自求平衡是指各级银行房地产信贷部的信贷资金要自求平衡。

(2) 财务管理体制。房地产信贷部实行单独核算、自负盈亏、单独缴税的财务管理体制。

房地产信贷部业务分为政策性、经营性两大类。单独核算是指房地产信贷部政策性业务的财务收支不并入专业银行大帐，单独进行核算，而经营性业务要并入建设银行大本帐。自负盈亏是指房地产信贷部的业务盈亏均不列入专业银行；单独缴税是指房地产信贷部实行就地纳税，不实行专业银行统一纳税的管理体制。

小 结

房地产金融是伴随着房地产业的发展而发展起来的。房地产业投资规模大、建设周期长、资金需用量大的特点为房地产金融的建立和发展奠定了基础，而房地产金融的发展已成为房地产业发展的经济支柱。因而，房地产金融的建立与发展是房地产这种商品经济发展的必须产物。很好地了解 and 掌握房地产金融运行的基本规律和业务方法，能更好地运用金融工具促进房地产业的健康发展。

思 考 题

1. 什么是金融？
2. 什么是金融机构？
3. 什么是金融资产？
4. 什么是金融工具？
5. 什么是稽核？
6. 什么是信用？
7. 什么是房地产金融？
8. 目前，我国有哪些房地产金融机构？
9. 简述房地产金融的产生和发展过程。
10. 简述房地产金融的主要业务。
11. 简述房地产金融与房地产业的关系。
12. 金融机构是怎样产生的？
13. 金融机构有哪些作用？
14. 金融工具有哪些作用？

第二章 房地产信贷资金的筹集

通过学习本章了解房地产信贷业务的作用、房地产信贷资金的来源、筹集房地产信贷资金的原则；熟悉利用债券筹集房地产信贷资金的方法、程序和通过发行股票筹集资金的方法。

第一节 房地产信贷业务的作用

房地产金融信贷业务对房地产业，乃至整个国民经济的发展都具有十分重要的促进作用，主要表现在以下几个方面：

一、房地产业发展的经济支柱

房地产业是国民经济的重要行业，也是社会主义市场经济体系中一个有机的组成部分。和其他商品一样，房地产业的产品和服务都必须通过市场交换才能实现其价值和使用价值。房地产业经济运行的三个环节，即生产环节（房地产综合开发）、流通环节（市场营销）、消费环节（服务和管理），都需要房地产金融作为相互联接的中介。离开房地产金融，房地产业将失去经济支柱。因此，房地产金融对于房地产业的发展来说，是必不可少的。

二、筹集和融通资金，促进房地产业的发展

土地开发和商品房建设具有资金投入数量大、运转周期长、业务范围大、经济关系复杂等特点。因此，房地产业的发展，关键是筹措充足的开发建设资金。这项工作不仅是发展房地产业的基础，也是房地产企业进行再生产的保证。只有通过良好的房地产金融服务，把社会上分散的、无序的闲散资金归集起来，集中使用，通过各种方式融通到房地产开发、经营和消费的全过程，方能启动房地产业经济的运行，促进房地产业投入和产出形成良性循环，进而为房地产业的迅速发展创造物质条件。

三、支持个人购建住房，促进住房商品化和个人消费结构合理化

我国住房制度改革最终目标是实现住房商品化。这就意味着住房这种商品将按照等价交换的原则进入市场，通过交换，个人按照市场价格取得住房的所有权或租用权，生产者则不仅可以收回住房的全部投资，而且还可以获得平均利润。从而从根本上改变那种住房资金只投入不产出的状况，形成住房资金的良性循环，实现住房的扩大再生产。然而，当前购房的一次性巨额投入和职工较低的工资收入水平的矛盾，使个人购买住房遇到困难，阻碍了住房商品化的进程。因此，实现住房商品化的关键是，只有通过房地产金融服务，依靠住房储蓄和住房贷款等信贷业务，才能解决上述矛盾，促进住房商品化的顺利实

现。

四、促进金融业自身的发展

房地产业是一项新兴产业，在发展中国家呈发展的趋势。目前，我国房地产业正处于这一阶段。

随着国民经济的迅速发展和人民生活水平的不断提高，随着住房制度改革的深入和土地有偿使用制度的推行，我国房地产业的投资额将显著增加，开发建设规模将进一步扩大，生产经营范围将更加广泛。房地产业的发展 and 诱人的前景，再加上较低的风险率和较高的收益率，为金融业拓展房地产金融信贷业务提供了有利的条件和难得的机遇，鼓舞和激励各类金融机构竞相涉足房地产金融，从而促进了金融业自身的发展。

第二节 房地产信贷资金的来源

房地产信贷资金主要有以下几个方面的来源：自有资金、借入资金、房地产开发企业存款、集资款项、个人住房公积金存款、住房合作社存款等。

一、自 有 资 金

房地产信贷资金中的自有资金有二个来源：一是上级拨入的资金；二是在经营房地产信贷业务中资金增值部分的银行留成资金。自有资金与非自有资金相比，具有稳定性、增值性和安全性。

二、借 入 资 金

借入资金是经办行为解决头寸不足的问题而向专业银行内部、其他银行或金融机构短期拆入的资金。这种资金主要是用以解决临时性的资金不足，短时间可以是几个小时，长时间可以延长到三个月。到期必须还本付息。

三、各级政府和有关部门房地产开发、经营存款

凡是各级政府和有关部门用于城市房地产综合开发的投资，用于建设经济技术开发区的投资和用于房地产开发的各种基金，在未使用之前，都属于各级政府和有关部门的房地产开发经营存款。

各级政府和有关部门通过土地使用权有偿转让和出售建筑物获得的收入，发行股票、债券的收入以及征收的与房地产有关税种的收入，都属于这类存款。

四、房地产开发、经营企业存款

凡城市综合开发建设公司、房地产开发公司的资金都属于房地产开发企业存款。物业管理公司、各级房管局所属的房地产经营公司、房屋装饰及维修公司的资金，均属于房地产经营企业存款。

上述两类企业通过股票、债券等形式筹集的房地产开发、经营资金，最终也表现为相应的企业存款。