

房地产金融 (第二版)

Financial Law of Real Estate (Second Edition)

洪艳蓉 等著

北京大学出版社



无论是国外还是在国内，房地产业都毫无例外地被视为国民经济中的重要产业，在国计民生中发挥着举足轻重的作用。同时，房地产业的发展又与人们的安居乐业密切相关，是实现人们的居住权和提高人们的生活质量的重要物质基础。为了促进房地产业的健康快速发展，既满足房地产业发展的内在经济要求，又保障房地产业本身具有的社会政治功能得以实现，各国都认为房地产领域不能是完全自由放任的私领域，必须用法律的形式对房地产领域进行适度的干预。为此，各国都制定了大量的法律法规对房地产业进行规范，以保障房地产业能实现个人利益与社会公共利益的协调发展。

|房|地|产|法|理|论|与|实|务|丛|书|

Theory and Practice Series on Real Estate Law



房地产金融 (第二版)

Financial Law of Real Estate (Second Edition)

洪艳蓉 等著

北京大学出版社



图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/洪艳蓉等著. —2版. —北京:北京大学出版社, 2011. 11
(房地产法理论与实务丛书).

ISBN 978 - 7 - 301 - 19677 - 9

I. ①房… II. ①洪… III. ①房地产 - 金融学 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 222839 号

书 名: 房地产金融(第二版)

著作责任者: 洪艳蓉 等著

责任编辑: 李燕芬

封面设计: 春天书装工作室

标准书号: ISBN 978 - 7 - 301 - 19677 - 9/D · 2975

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 电子邮箱: law@pup.pku.edu.cn

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752027

出版部 62754962

印刷者: 三河市博文印刷厂

经 销 者: 新华书店

965 毫米 × 1300 毫米 16 开本 28 印张 475 千字

2007 年 9 月第 1 版

2011 年 11 月第 2 版 2011 年 11 月第 1 次印刷

定 价: 52.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010 - 62752024 电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn



|房|地|产|法|理|论|与|实|务|丛|书|

Theory and Practice Series on Real Estate Law

《房地产法理论与实务丛书》编委会

主 任 符启林

副主任 王才亮

丛书总策划 李燕芬

委 员 (以姓氏拼音为序)

陈 枫 洪艳蓉 李 军 刘 瑛

乔 宁 王克非 王 令 郑瑞琨

总 序

无论是在国外还是在国内,房地产业都毫无例外地被视作国民经济中的重要产业,在国计民生中发挥着举足轻重的作用。同时,房地产业的发展又与人们的安居乐业密切相关,是实现人们的居住权和提高人们的生活质量的重要物质基础。为了促进房地产业的健康快速发展,既满足房地产业发展的内在经济要求,又保障房地产业本身具有的社会政治功能得以实现,各国都认为房地产领域不能是完全自由放任的私领域,必须用法律的形式对房地产领域进行适度的干预。为此,各国都制定了大量的法律法规对房地产业进行规范,以保障房地产业能实现个人利益与社会公共利益的协调发展。

在我国,由于新中国建立以后长时间实行计划经济体制,房地产被认为不是商品,不具有商品属性,因此在这段时间内我国不存在真正的房地产业。只有在确立了社会主义市场经济体制和进行住房制度改革后,我国的房地产业才真正开始发展起来。但是,由于法律规则的缺失和人们认识上的偏差,我国的房地产业在发展初期长期处于摸索和混乱阶段。经过十多年的探索和借鉴,我国目前已在房地产领域制订了大量的法律法规,初步建立起房地产法的大体框架,基本解决了在房地产领域有法可依的问题。特别是近两年,为了解决房价过高的问题,国家加大了对房地产业的宏观调控力度,有关房地产的立法文件频频出台。

为了对近年来房地产法的立法和理论进行系统梳理和总结,反映学者们对房地产法的最新研究成果,我们组织编写了这套房地产法理论与实务丛书。本丛书一共六本,分别是:房地产金融、房地产交易、房地产开发、房地产建设工程、物业管理、房屋征收与拆迁。我们认为这套丛书基本囊括了房地产法的所有重要方面和重要制度。与其他同类书相比,本丛书主要有以下特色:

(1) 在内容的编排体例上进行了创新。本丛书彻底打破了传统的章节限制,各章以下不再设节,而是统一把每章的内容分为基本原理、制度借鉴、操作流程、争议焦点与案例分析四个部分。基本原理部分主要介绍该制度的基本理论问题,阐述该制度的理论基础、制度内容以及改革完善的建议



等,解决该制度是什么的问题;制度借鉴主要介绍世界各国或地区在相关制度方面的一些不同做法和有益经验,着重于不同国家之间的横向比较,为完善我国的相关制度提供比较法上的依据;操作流程关注的是具体的办事程序、办事规则,试图通过该内容告诉读者该制度在实际生活层面具体是怎么运作的,解决的是该制度的具体操作问题;争议焦点与案例分析由两部分组成,前者主要聚焦于理论上的热点问题,探讨理论界对一些前沿问题的争议和不同观点,后者主要是对一些典型案例进行法理上的评析,着眼于法律的具体运用。通过这种内容编排上的创新,我们意图按照内容的性质对全部内容进行重新整合,最大限度地突出内容的性质差异,方便读者从理论与实务的不同角度对内容进行更好的选择和把握。

(2) 注重理论与实践的结合。我们认识到任何法律都不是在真空中产生的,法律只不过是和社会生活的记录而已,法律的生命力和广阔空间在于法律的伟大实践。在整套丛书的设计上我们始终非常关注理论与实践的密切结合。在作者的构成上,我们既有理论功底深厚的大学教授、博士生导师,又有工作在司法工作第一线、经验丰富的法官和检察官,还有在房地产领域辛勤耕耘几十年的资深律师,他们的组合使我们的丛书既有理论的深度又有实践的厚度。在内容的安排上我们同样坚持了理论与实践相结合的精神,每章的基本原理、制度借鉴、争议焦点部分主要倾向于理论层面的探讨,而操作流程和案例分析则更多地关注解决实际问题的需要。

(3) 密切关注立法动态。在所有的亚部门法领域,房地产法是受国家政策影响最大的法律门类之一,国家政策在房地产法中扮演着非常重要的角色。而政策的重要特点之一就是灵活性和易变性,这就要求我们从事房地产研究的人员要敏锐地观察和掌握国家的立法动向,及时地对一些最新立法政策进行反映。在本丛书的编写过程中,我们的作者们对这一点进行了很好的把握,及时地把一些最新的规则吸收进了我们的研究成果中,使我们的研究做到了与时俱进。

当然,由于时间的仓促和作者水平的有限,本丛书的错误和遗漏之处在所难免,敬请各位读者谅解,并请不吝赐教。

符启林

2007年9月

第二版序：寻求房地产与金融的制度平衡点

在革故鼎新的房地产金融法制环境和市场主体生生不息的创新探索下,我国初步形成了多元化、多层次的房地产金融市场体系。尽管商业银行贷款仍然占据房地产融资的半壁江山,但近年来勃兴的房地产信托融资、公司债券融资、短期融资券和中期票据等融资方式,无疑已成为了房地产资金来源的重要补充。

从中国银监会的统计来看,截至 2010 年末,主要金融机构房地产贷款余额 9.35 万亿元,占各项贷款余额的 20.5%;其中商业银行不良贷款余额 439.8 亿,不良贷款比率 1.26%。面对日益多元化的房地产融资途径,不断扩大的房地产金融市场规模,以及逐步降低的不良贷款比率,确实值得额手称庆,但居安思危,在繁荣的经济现象之下更需要冷静的思考。

就国外来看,美国 2008 年因次级贷款引发祸害全球的金融危机,至今影响未消,强化金融监管和消费者保护的制度改革任重道远。就国内来看,从应对 2008 年国际金融危机采取房地产市场金融支持政策,到 2010 年以来采取包括差别信贷、税收政策和限购令等史上最严厉的房地产宏观调控措施,我国房地产市场的发展波澜起伏,部分地区房价上涨过快,投资投机性购房过度活跃,已影响到房地产市场的健康发展和居民的住房保障。实践中,以假按揭等手段骗取银行信贷资金,部分金融创新将房地产行业风险向金融系统转移,商业银行放贷流程不尽完善和内控机制存在漏洞,都可能是诱发金融风险的危险因素。

金融支持过度容易引发房地产泡沫,反之,金融紧缩过度容易引发房地产衰退。我国住房货币化改革的深入和住房金融市场化步伐的加快,提出了“房地产金融市场发展应向哪里去”、“如何有效运用金融手段调控房地产市场”和“房地产市场金融风险如何预警、防范和处置”等问题,这不仅是当下迫切需要解决的重大课题,也是指引未来房地产及金融市场发展的灯塔。问题的解决,将有助于在房地产与金融的制度结合中寻求有效的平衡点,这是政策制定者、立法者和市场参与者们不可推卸的时代责任。因为我们不仅需要一個健康平稳发展的房地产市场,需要一个安全稳健的房地产金融市场,更需要一个居者有其屋,人人幸福生活的和谐社会。



本次修改所参考的资料和法律制度截至 2011 年 8 月 31 日,修改字数约 15 万字,按修改的内容分主要涉及三方面:(1)更新房地产市场发展和金融数据,反映国内外最新的房地产市场金融状况;(2)根据政策法律变化,相应地修改受影响的争议焦点内容;(3)补充最新案例,反映近年来房地产金融市场的最新变化和热点。为便于查阅和阅读,现将各章的修改内容概要如下:

章节	章名	主要修改内容
1	房地产开发贷款制度	1. 更新房地产企业的资金来源状况 2. 根据银监会贷款新规、《经济适用住房开发贷款管理办法》及房地产宏观调控措施修改房地产开发贷款风险防范、法律控制与操作流程内容 3. 根据《物权法》修改争议焦点
2	房地产企业上市融资制度	1. 更新房地产企业上市概况 2. 根据 2010 年修订的《证券发行与承销管理办法》、2008 年修订的证券交易所上市规则等修改股票的上市和发行内容 3. 根据 2008 年修订的《上市公司收购管理办法》修改案例分析
3	房地产企业债券(公司债券)发行制度	1. 更新债券市场数据 2. 更新企业债券、公司债券最新制度发展,补充中期票据新融资途径,并对比三类债券融资方式 3. 删除、归并企业短期融资券发行的部分内容
4	外资参与房地产开发制度	1. 根据 2010 年《关于做好外商投资项目下放核准权限工作的通知》修改外资市场准入规定概述 2. 根据 2006 年《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》等规定补充外资房地产开发企业的设立
5	房地产项目融资	1. 根据《合伙企业法》修改项目融资的融资结构形式 2. 根据 2009 年《项目融资业务指引》修改了项目融资操作流程和法律管制问题 3. 根据最新规定,修改了固定资产投资项目资本金比例要求
6	房地产信托融资制度	根据信托业“一法三规”改写整章;补充 2007 年以来房地产信托新立法、发展特点、操作流程与案例
7	房地产投资基金制度	1. 更新海外上市房地产投资基金状况 2. 更新海外房地产投资基金数据和制度变化

(续表)

章节	章名	主要修改内容
8	个人住房抵押贷款	1. 更新住房贷款市场及利率数据 2. 根据银监会《个人贷款管理暂行办法》及其他规范性文件修改假按揭的表现形式及风险防范
9	住房公积金贷款制度	1. 更新住房公积金缴存及贷款市场状况 2. 根据近年来的房地产宏观调控措施修改住房公积金贷款条件 3. 以北京住房公积金贷款为例,修改住房公积金贷款操作流程
10	住房储蓄银行制度	1. 更新中德住房储蓄银行最新发展状况 2. 根据中德住房储蓄银行的现行制度修改住房储蓄和贷款的操作流程
11	民间个人集资建房制度	1. 更新国内个人集资建房最新发展状况和分类 2. 补充温州“理想佳苑”个人集资建房的案例分析
12	房地产金融制度创新:产权式酒店	1. 更新国内外产权式酒店最新发展状况 2. 根据《物权法》和其他规定修改案例分析
13	个人住房抵押贷款证券化制度	1. 更新我国住房抵押贷款证券化最新发展和立法 2. 更新海外住房抵押贷款证券化市场数据和制度改革 3. 根据 2007 年的《信贷资产证券化基础资产池信息披露规则》,补充资产证券化信息披露内容
14	房地产贷款风险管理和不良资产处置	1. 更新我国房地产贷款及不良资产市场状况和数据 2. 更新资产管理公司处置不良资产的状况及发展趋势 3. 根据银监会贷款新规及近年来的房地产金融调控措施修改、补充我国房地产贷款风险管理规则、风险分析与管理建议
15	房地产抵押制度	根据《物权法》修改本章原本适用《担保法》及其司法解释的内容
16	住房置业担保制度	1. 更新国内住房置业担保市场状况和数据 2. 更新加拿大抵押贷款担保机构的最新发展和数据
17	个人住房抵押贷款保险制度	1. 根据 2009 年修订的《保险法》更新相关概念和案例分析的内容 2. 根据 2006 年《保监会关于进一步加强贷款房屋保险管理的通知》修改解决住房抵押贷款保险问题的对策
18	房地产税费制度	根据近年来税制改革和房地产市场宏观调控措施改写整章,并补充个人销售二手房应缴纳的税费内容



从 2009 年本书第 1 版售罄提出修改到最终完成,历时两年,但大部分工作主要集中在 2011 年以来陆续完成。这一方面是近两年房地产金融市场和法制环境的快速变化,笔者希望在更明朗的经济形势和政策法律环境下分析问题,以便得出更具说服力的结论;另一方面是原书各章的作者已分散到全国各地工作,独立承担修改任务的笔者因平时教学科研占用大量时间,只能利用寒暑假,延长了修改周期。笔者要十分感谢北京大学出版社的李燕芬编辑,她不厌其烦的催稿和对笔者拖延稿件的宽容与理解,是支撑笔者完成修改工作的巨大动力;笔者也要十分感谢北京大学法学院 2007 级法律硕士赵颖、2009 级法学硕士秦丹鸿,她们热情而细心地帮助收集了主要更新资料并提出了不少宝贵的修改建议,犹如协助笔者完成修改工作的左膀右臂。书中文责,概由笔者自负。“珠玑理文章,快意落玉盘”,期待新的房地产金融一书能够得到读者的喜爱,并随时恭听批评指正。

洪艳蓉

2011 年 8 月 31 日晚于

北京大学法学院陈明楼

序：寻求房地产与金融的制度结合点

当资金融通被运用于房地产这个关系国计民生的支柱产业时，相关法律制度的建设就更凸显出其重要性。通过金融市场有效地配置房地产参与各方的权利义务，构造一系列分散风险、明确责任和平衡收益的制度安排，无疑是实现房地产和金融双赢的必然要求。

过去十几年来，国家在推行住房商品化和货币化的过程中，虽然逐步减少了对住房产业的直接投入，却没有同时完全开放房地产的融资渠道。在我国资本市场处于初步发展阶段的经济背景下，这种制度安排造成房地产融资对银行贷款的过度依赖。正如中国人民银行《2004 年房地产金融报告》所指出的，房地产开发商通过各种渠道获得的银行资金已占其资产比例的 70% 以上，房地产信贷中的“假按揭”道德风险、信用风险、操作风险和法律风险，正成为银行不良资产来源新的影响因素。房地产业风险向银行体系的过度渗透，可能危及金融稳定。而且，这种单一的房地产金融体制，也不利于房地产业的长期健康发展：一方面，造成房地产开发过热和地区发展不平衡，房地产价格上涨过快，无法充分落实国家住房政策和最低住房保障要求，部分抑制了住房需求的有效形成；另一方面，造成房地产企业高负债经营，对中央银行信贷政策过度敏感，风险与收益失衡之下无以形成房地产企业的有效竞争，培育适应市场需求的房地产供给机制。改变单一的房地产融资体制，建立多层次的房地产金融市场（包括开发建设融资市场和消费融资市场），并通过金融配套制度的建设，形成有效的风险分担机制，已成为关系房地产业未来健康发展和金融体系稳定的关键性问题。

2003 年以来，尤其是中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（第 121 号文）和国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（第 18 号文）发布之后，监管当局在支持发展房地产业的基础上，既加强了对房地产信贷业务的规范和风险管理，也开始了对多层次房地产金融市场和风险分担机制建设的探索。而伴随着金融改革和开放带来的竞争压力和创新机遇，金融机构和房地产开发企业迅速地成为这一多层次市场建设的积极推动者和参与者。

从总体上看,就房地产开发建设而言,除了传统的银行信贷融资之外,通过房地产企业上市、发行企业短期融资券,引入外资合作开发,进行项目融资或者通过设立房地产投资信托/基金融资,正成为房地产开发企业可以选择的多样化的融资渠道。就房地产消费而言,除了原有的商业银行抵押贷款和住房公积金贷款之外,天津中德住房储蓄银行的设立和在全国兴起的民间集资建房的探索,正开启着购房者新的置房思路。就金融创新而言,除了个人住房抵押贷款中关于“直贷式”、“双周供”、“固定利率”等放款及还款方式的创新之外,通过设立信托为房地产业融通资金,通过资产证券化转移信贷资产风险,通过产权式酒店创新联结供求双方,正丰富着房地产金融的服务方式,提高着房地产金融的运作效率。就房地产金融的配套机制而言,除了银行信贷中的住房抵押制度之外,住房置业担保的逐步发展,住房抵押贷款保险的普及,信贷资产证券化的试点,资产管理公司对银行不良资产的深入处置,以及近来司法实践对抵押房地产强制执行的支持,正在房地产金融的一级和二级市场创建着形式多样的金融风险分担机制。无疑,相比于过去单一的融资体系,房地产金融体系正悄然发生着可喜的变化。

正是对这种房地产与金融相结合,在制度上从单一连接到网络共生格局变化的关注和思索,促成了本书的写作构思。全书由北京大学法学院金融法研究中心洪艳蓉博士设计框架、组稿和审稿,在内容选择和结构编排上突出了以下三个特点:第一,按照房地产开发建设融资(第一章至第七章)和消费融资(第八章至第十二章)以及配套金融机制(第十三章至第十八章)的格局排列,从宏观层面展示我国多层次房地产金融市场的制度建设状况和未来发展趋势。第二,每章按照“基本原理”、“制度借鉴”、“操作流程”、“争议焦点与案例分析”的顺序,结合最新的制度规定、业务创新和典型案例,从微观层面探讨我国房地产金融的理论和实务操作问题。第三,为方便读者阅看,在目录及各章正文之前,列出了各章相应的核心内容。

本书得以策划和出版,很大程度上应归功于北京大学出版社李燕芬女士和北京大学图书馆郑顺炎博士的联系和推进,在此先予致谢。按撰写章节顺序,全书的分工如下:唐勇:第一章;曾金华:第二、三章;王志刚:第四、十八章;丁峰:第五章;洪艳蓉:第六章;廖凡:第七章;罗静:第八、十二章;蒋净:第九、十章;田磊:第十一章;李虹:第十三章;陈红:第十四章;赖乾胜:第十五、十六章;樊振华:第十七章。全书由洪艳蓉博士进行汇总

和统稿,罗静硕士提供了部分法规整理,陈苏华硕士提供了第十七章的部分写作参考,在此一并致谢。本书的顺利完成得力于各位作者的辛勤写作和深入思考,但囿于水平和时间,不足之处仍在所难免,敬祈广大读者批评指正。

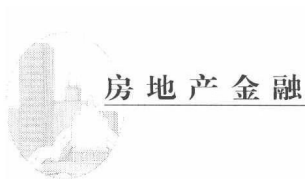
洪艳蓉

2007年9月于北大中关村

CONTENTS 目 录

第一章 房地产开发贷款制度	1
基本原理	1
一、房地产开发贷款的概念	1
二、房地产开发贷款的法律关系	1
三、房地产开发贷款的种类	3
四、房地产开发贷款的特征	5
五、房地产开发与银行贷款	6
六、房地产开发贷款风险的一般控制	10
七、几类特殊房地产开发贷款风险的法律控制	15
八、房地产开发贷款的担保	22
操作流程	24
争议焦点与案例分析	29
一、争议焦点	29
二、案例分析	32

第二章 房地产企业上市融资制度	36
基本原理	36
一、股票发行与上市的一般原理	36
二、我国房地产企业上市概况	38
操作流程	40
一、股份制公司的成立	40
二、首次公开发行股票申请文件的准备	44
三、股票的发行	49



CONTENTS 目 录

四、股票的上市	55
五、上市公司的再融资	57
六、买壳上市	59
案例分析	62
第三章 房地产企业债券(公司债券)发行制度	66
基本原理	66
一、债券的概念	66
二、企业债券(公司债券)	67
三、可转换公司债券	69
四、企业短期融资券	70
操作流程	72
一、企业债券(公司债券)、中期票据的发行与上市	72
二、可转换公司债券的发行与上市	85
案例分析	90
第四章 外资参与房地产开发制度	95
基本原理	95
一、外资参与房地产开发概述	95
二、外资参与房地产开发制度的具体内容	97
案例分析	108

CONTENTS 目 录

第五章 房地产项目融资	113
基本原理	113
一、项目融资的概念	113
二、项目融资的特征	113
三、项目融资的意义与作用	115
四、项目融资的框架结构及各结构的参与人	116
五、项目融资的缘起、现状和趋势	120
操作流程	120
一、投资者通过项目公司安排项目融资模式	120
二、大型公共房地产的 BOT 融资模式	122
争议焦点	124
一、房地产开发项目中应用项目融资方式的可能性探讨	124
二、房地产项目融资中的主要风险以及相应的担保形态分析	127
三、房地产项目融资的法律管制问题	132
第六章 房地产信托融资制度	138
基本原理	138
一、房地产信托融资的相关概念	138
二、房地产信托融资的分类	139
三、房地产信托融资的法律关系	142
四、我国房地产信托融资的沿革、特点与作用	145



CONTENTS 目 录

操作流程	154
一、房地产财产信托的操作流程	154
二、房地产资金信托的操作流程	154
三、房地产双向信托的操作流程	155
案例分析	155
第七章 房地产投资基金制度	165
基本原理	165
一、房地产投资基金的概念与特征	165
二、房地产投资基金同相关概念的区分	167
三、房地产投资基金的种类	169
四、房地产投资基金的基本结构及其内部关系	170
制度借鉴	171
一、美国房地产投资基金制度	172
二、澳大利亚房地产投资基金制度	176
三、我国香港特别行政区房地产投资基金制度	176
操作流程	181
争议焦点与案例分析	182
一、争议焦点	182
二、案例分析	185