

房地产开发与管理系列教材丛书

99.10.22

房地产金融学

Fangdichan Jinrongxue

肖善璋 / 主编

★ 最新法规

★ 最新标准

★ 系列教材

★ 培训必备

FDJRX

学出版社



房地产开发与管理系列教材丛书

房地产金融学

肖善璋 主编

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融学/肖善璋主编. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-0907-5

I. 房… II. 肖… III. 房地产-金融学 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 06423 号

大连理工大学出版社出版发行

(大连市凌水河 邮政编码 116024)

大连业发印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:223 千字 印张:9

印数:10001—20000 册

1994 年 7 月第 1 版

1998 年 6 月第 2 版

1998 年 6 月第 3 次印刷

责任编辑:刘 杰

责任校对:张春玲

封面设计:孙宝福

版式设计:刘 杰

定价:10.00 元

再版前言

本套丛书自 1994 年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为 11 册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系

1998年2月

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性与定量相结合,理论与实践相结合,力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处,我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈 钢

1994 年 2 月

目 录

再版前言

序

第一章 房地产金融概述	1
第一节 什么是房地产金融	1
一、房地产金融的概念	1
二、房地产金融的产生和发展	3
三、我国房地产金融发展的历史过程	5
第二节 我国房地产金融的崛起	9
一、我国房地产业对金融业的影响	10
二、金融业在房地产业发展过程中的作用	12
三、我国房地产金融的现状和展望	14
第三节 发展房地产金融的意义和作用	18
一、发展房地产金融的意义	18
二、发展房地产金融的作用	20
第二章 房地产金融机构	24
第一节 房地产金融机构的组织管理体系	24
一、房地产金融机构的类型	24
二、我国房地产金融机构的管理体系和组织形式	29
第二节 房地产金融机构的任务和业务范围	37
一、房地产金融机构的主要任务	37
二、房地产金融机构的业务范围	40
第三节 房地产金融机构的审批和管理	47
一、房地产金融机构的审批	47

二、房地产金融机构的内部管理·····	48
三、我国房地产金融机构发展的基本趋势·····	50
第三章 房地产信贷资金的筹集 ·····	53
第一节 房地产信贷资金筹集的意义和功能·····	53
一、房地产信贷资金的概念和特征·····	53
二、房地产信贷资金筹集的意义·····	55
三、房地产信贷资金筹集的功能和作用·····	56
第二节 房地产信贷资金筹集的主要方式·····	63
一、房地产信贷资金的来源渠道·····	63
二、通过债券筹集房地产信贷资金·····	67
三、通过股票筹集房地产信贷资金·····	71
第三节 房地产信贷资金的科学管理·····	78
一、计划管理·····	78
二、房地产信贷资金来源管理·····	80
三、房地产信贷资金来源的考核与分析·····	83
第四章 房地产业资金的融通和运用 ·····	85
第一节 房地产业资金投向和信贷的基本原则·····	85
一、房地产业信贷资金投向的特点·····	85
二、房地产业资金的投向及其种类·····	86
三、房地产资金信贷的基本原则·····	89
第二节 房地产开发经营贷款·····	91
一、房地产开发企业流动资金贷款·····	91
二、房地产开发项目贷款·····	96
三、房地产经营贷款·····	100
第三节 住房消费贷款·····	102
一、住房消费贷款的概念和特点·····	102
二、单位住房贷款·····	104
三、职工个人住房抵押贷款·····	107

四、楼宇按揭贷款	110
五、“供楼”业务及其贷款	113
第四节 房地产资金贷款管理	116
一、贷前调查	116
二、贷时审查	118
三、贷后检查	119
四、贷款回收	120
第五章 房地产信托	122
第一节 房地产信托概述	122
一、房地产信托的概念与特点	122
二、信托的产生及其发展	124
三、房地产信托的内容与作用	127
第二节 房地产信托投资机构	129
一、宏观调控金融体系的中央银行	129
二、与专业银行分业经营的房地产信托机构	130
第三节 房地产信托资金的筹集	132
一、房地产信托存款	133
二、房地产信托基金	134
三、房地产集资信托	134
四、房地产信托共同投资基金	135
第四节 房地产信托资金的运用	137
一、房地产信托资金贷款的运用	137
二、房地产信托资金投资的运用	140
第五节 房地产信托的其他业务	141
一、服务性房屋信托	141
二、住房贷款债权信托	141
三、房产开发信托	142
四、个人房产信托	142

五、房地产的产权代理	142
六、代理买卖房地产业务	142
七、委托代建信托	143
八、房地产权证保管	143
第六章 房地产保险	144
第一节 房地产保险概述	144
一、房地产保险的含义	144
二、与房地产有关的风险	145
三、房地产保险的作用	146
第二节 房地产保险的运行要素	147
一、房地产保险的参与者	147
二、房地产保险基金	149
三、房地产保险合同和房地产保险责任	150
第三节 房地产保险的运行原理	151
一、房地产保险的运行原则	151
二、房地产保险的投保与承保	155
三、房地产危险及其管理	156
四、房地产保险的索赔与理赔	161
第四节 房地产保险的主要险种	163
一、房屋财产保险	163
二、房屋建筑工程保险	168
三、房地产责任保险	170
四、房地产人身保险	171
五、房地产融资保险	173
第七章 房地产金融市场	179
第一节 房地产金融市场的基本构成要素	179
一、房地产金融市场的参与者	179
二、房地产金融市场工具	183

三、房地产金融市场的交易场所	183
第二节 房地产金融市场的分类	184
一、房地产专项储蓄存款市场	184
二、房地产抵押贷款市场	190
三、房地产证券市场	193
四、房地产保险市场	197
五、房地产金融信托市场	198
六、房地产典当市场	199
第三节 建立房地产金融市场的重要意义和基本条件	199
一、建立房地产金融市场的重要意义	199
二、建立房地产金融市场的基本条件	203
第八章 房地产信贷资金的银行结算	207
第一节 房地产信贷资金转账结算的意义和原则	207
一、房地产信贷资金转账结算的任务和作用	207
二、房地产信贷资金银行结算的基本原则和要求	209
第二节 异地结算与同城结算	212
一、异地结算	213
二、同城结算	227
第三节 同城异地通用结算	231
一、委托收款结算	231
二、商业汇票结算	235
三、信用卡结算	240
第四节 银行结算业务的收费	241
一、收取凭证工本费的处理	241
二、收取邮电费的处理	242
三、收取手续费的处理	242
第九章 国外房地产金融	243
第一节 国外房地产金融机构	243

一、国外房地产金融机构的概况	243
二、美国房地产金融机构	245
第二节 国外房地产抵押贷款	249
一、美国的房地产抵押贷款	249
二、英国的房地产抵押贷款	256
三、丹麦住房抵押贷款	256
第三节 国外住房金融	258
一、国外住房筹资	258
二、国外住房基金制度	263
第四节 国外房地产信托	265
一、西方国家房地产信托业务概况	265
二、美国的房地产信托业务	266
三、日本的房地产信托业务	267
后记	271

第一章 房地产金融概述

房地产金融,是房地产业与金融业的有机结合体,亦称金融业的房地产专门化。由于房地产业资金的特性,因而导致房地产金融业务与一般金融业务有所不同。那么,究竟什么是房地产金融呢?它是如何产生和发展的?我国的房地产金融是怎样发展起来的?发展房地产金融有何重大意义?本章仅就这些基本问题作简略的分析。

第一节 什么是房地产金融

一、房地产金融的概念

所谓房地产金融,是指通过各种信用方式、方法和工具,组织、调剂、融通房地产领域货币资金的业务活动。一般说来,它包括两层含义:从广义上说,房地产金融是指为房地产业以及相关部门筹集、融通、清算并提供相应服务的一切金融行为。从狭义上说,房地产金融是指金融直接服务于房地产业的行为。房地产金融是伴随房地产业的发展应运而生的,并且反过来有效地推动房地产业的发展。

房地产金融,在国外称“住房金融”。我国房地产金融与国外住房金融的本质区别在于,我国的房地产金融是土地所有权归国家所有,而所有权和使用权可以适当分离,房屋可以采用多种形式的所有制结构的情形,国外房地产之所以以住房为主,关键是土地的个人所有,住房的大量私有,使之产生了住房所有权转移的同时,

包括了土地所有权的转移。

房地产金融与我国原有的房改金融、住房金融也不相同。房地产金融是房改金融、住房金融的最高层次。现阶段房改金融是房地产金融的一部分,随着房地产业的兴起和房地产金融的发展,房改金融将逐步转化为房地产金融。以目前我国房改金融和房地产金融的实际运作考虑,两者之间有以下不同点:

第一,房改金融的服务对象与房地产金融的服务对象不同。前者是为住房制度改革以及相关的业务领域服务。后者则是为整个房地产业的经济领域,包括房地产业的生产、流通、分配、消费等各个环节,以及房地产业的开发、资金运作和土地价值、使用价值的再创造。

第二,房改金融属于区域性金融业务,主要是为地方政府的房改政策服务,其业务性质是政策性和服务性的统一;而房地产金融则主要是在国家产业政策的指导下,由国家制定统一的金融制度、规定,专业银行负责组织实施的金融业务。

第三,房改金融的目标是将资金“取之于房,用之于房”,实现房改资金的良性循环,当我国的住房生产、交换、消费逐步纳入商品化生产轨道后,自然转化为房地产金融的有关内容;而房地产金融的目标,则是按照社会主义市场经济发展的客观规律,通过筹集、融通资金,支持房地产业的发展,并使之逐步成为国民经济的支柱产业。

第四,房改金融的经营目的与房地产金融的经营目的也是有区别的。房改金融在银行内部业务的划分中,属于专项资产业务,它具有独特的负债来源,在经营方针上不以盈利为目的。而房地产金融在银行内部业务的划分中,属于一般性资产业务,其负债来源可分为短期、中期和长期,银行通过负债,发展房地产资产以达到增加收益的目的,在经营方针上是以追求资产的流动性、安全性、盈利性的最佳组合。

由此可见,房地产金融与房改金融的服务对象、业务性质、发展目标和经营目的是不同的。房地产金融业务在促进房地产业发展中能够起到房改金融不具备的作用,能够全方位地促进社会主义市场经济的发展。

二、房地产金融的产生和发展

最初的房地产金融活动,主要是房地产抵押贷款,也就是不动产抵押贷款。随着社会生产的发展,房地产的重要性越来越突出,客观上要求专门的金融机构为房地产这个特殊领域服务,要求多样化的金融服务方式、方法与工具,为房地产的发展进行筹资、融资。房地产业的发展 and 金融业的发展,为这种客观要求提供了现实性。于是出现了不动产抵押银行、住房银行,住房合作社等各类房地产金融组织,房地产金融活动内容也逐渐丰富起来,从单一放款扩展到各类金融业务,如房地产再生产过程中的各种存款、贷款、投资、信托、租赁、抵押、保险、贴现、承兑、有价证券发行与交易以及房地产金融机构所办理的各类中间业务等各种信用业务活动。

在当今国际社会经济活动中,许多国家和地区的金融业,尤其是资金实力雄厚的商业银行,几乎无不办理房地产金融业务,使房地产成为金融业的一项主要传统业务。许多国家和地区的金融业还以大量的资金,通过直接或间接的办法,配合和支持房地产的开发经营和消费。据不完全统计,发达资本主义国家的银行用于房地产开发、经营、消费方面的贷款和投资,约占它们贷款和投资总额的 33% 左右,有的竟高达 70%。

我国的房地产金融,在解放前就已有相当的规模。如上海、天津、广州、武汉、重庆等大城市就发展了许多私营金融机构,并且采用多种信用形式和方法,从事房地产金融业务。尤其是耸立在“十里洋场”的上海滩,为数众多的高楼大厦、大饭店、娱乐场所等,大多数是由金融业出资营建,然后进行出售或出租的。据上海市房管局统计资料表明,该局直接管理和经营的公有房屋面积占全市房