

最新 房地产经营管理丛书

房地产金融

总主编 董 藩

董 藩 王家庭 王 锋 编著

Fangdichan Jinrong



东北财经大学出版社

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房地产金融

董 藩 王家庭 王 锋 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/董藩,王家庭,王锋编著. —大连:东北财经大学出版社,2000.5

(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)

ISBN 7-81044-675-4

I. 房… II. ①董… ②王… ③王… III. ①房地产业-金融机构-中国②房地产业-金融市场-中国
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 55820 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街17号 邮政编码 116025)

网 址: <http://www.dufep.com.cn>

读者信箱: dufep@mail.dlptt.ln.cn

东北财经大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本: 850×1168 毫米 1/32 字数: 306 千字 印张: 11 3/8

印数: 1—7 000 册

2000 年 5 月第 1 版

2000 年 5 月第 1 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 毛 杰

封面设计: 冀贵收

版式设计: 单振敏

定价: 16.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按拼音字母排序)

- 顾 问 宫世萍(全国政协常委,辽宁省政协副主席)
胡乃武(著名经济学家,中国人民大学教授,
博士生导师)
- 总主编 董 藩(经济学博士,教授,大连民族学院中
国经济发展战略与政策研究中心主
任、经济管理系副主任)
- 策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)
- 编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书,出版前他要我为之作序,我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展,起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下,住房这一本应由居民个人承担的最主要的消费品,被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通,而是通过行政方式进行配置,由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年,邓小平同志就对城镇住房制度改革提出如下总体设想:出售公房,调整租金,提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施,同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认,也为我国房地产业的发展填充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点,同时借助国家对第三产业的规划和扶植,我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末,我国共建住宅达40.4亿平方米,其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍,全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米;城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺,但今后的发展道路更值得关注。在我看来,今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重,发展与规范同行”的指导思想,在改革与发展的过程中,应处理好一些相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革,但在该领域政府的保障职能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的,但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能,如果低收

入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道,在欧、美发达国家以及新加坡、中国香港等新兴国家和地区,这方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度,必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义,并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要,这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑,但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用,也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力,一味地想将其“炒”成消费热点,这不但对国民经济的发展没有好处,反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除(如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工),我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米,至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模,空置房的迅速增加便是明证。另外,房地产业如同证券业一样,是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域,对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发症”,治理时“药方”搭配一定要科学,其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求,更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应,但是只考虑市场需求是不够的,国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模,而且在于商品房的标准控制,特别是面积控制。我国的耕地是十分有限的,我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要,尽可能少占或不占耕地。住房条件当然应逐步改善,但住房面积越盖越大的趋势必须扭转,以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面,日本国民的购买力比我们高得多,但日本政府对住房的宏观控制做得很好,值得我们学习。应当看到,浪费土地资源的危害是永久的、巨大的而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的

房地产业自从恢复以来,发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下,房地产业已经成为国民经济的一个重要行业,但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题,其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉或纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想,房地产业也到了该抓质量、抓名牌的时候了——不但要追求单一的工程质量,而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准,将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级,从而约束房地产开发公司的生产和经营行为,促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说,这也是避免商品房积压,提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完善,使房地产业发展有规可依、有章可循,这方面我们有大量工作要做。例如,实物分房制度在全国已经停止,但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度;一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善,业务尚未开展起来;绝大多数城市不允许已售公房上市,影响了住房市场的发育;尚无法对居民收入的层次进行合理划分,以便对低收入阶层实施住房保障制度;《住宅法》尚未出台,住宅领域从生产到经营再到管理和服 务缺乏根本性法规加以规范……所有这些都表明,房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉,抽回沉淀的资金。这几年,全国商品房空置量持续增加,到1998年底已达8000多万平方米,其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露,1999年上半年商品房空置量仍在增加。这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融资产数额巨大,对国民经济构成了威胁,因此必须尽快解决这个问题。这种状况的形成既有企业方面的原因,又有政府方面的原因,因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲,必须调低价格,加强营销和售后服务,并提高今后的投资决策水平;从政府角度讲,要适当控制土地供应,清理房屋成本中的不合理收费,提高未售公房的租金水平,并通过中央银

行制定政策,提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域,产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新,才能形成产品差别;只有存在产品差别,才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最近,欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观,丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉,传递出“家”的温馨。为节省能源消费,西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究,他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文,也出版过专著,因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信,这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡乃武

1999年12月8日

于中国人民大学宜园

前 言

随着社会主义市场经济的进一步发展,金融业已不再仅仅表现为国民经济肌体的血脉,同时也成为调控国民经济发展的重要着力区。改革开放后,房地产金融业逐渐恢复并发展起来,在国家金融领域中的地位和作用日益突出。但是,由于整个社会主义市场经济体制很不完善,房地产金融业的历史也还很短暂,我国的房地产金融业还存在许多问题需要规范和解决,这也正是房地产金融业发展的潜力所在。

本书以目前我国的房地产金融业为研究对象,对相关的基本范畴作了诠释,对相关的理论问题表达了自己的看法,同时对房地产金融机构的设置、管理及调整,对房地产信贷资金的筹集与运用,对住房公积金的缴存、运

作与管理,对房地产信贷业务的结算以及房地产信托、房地产保险及房地产证券化等问题分别作了讲述、考察和探讨。本书可作为房地产专业、城市经济专业、建筑专业、金融专业的本科生和研究生教材或参考书,可作为房地产金融领域从业人员的自学教材,也可作为房地产开发与经营人员以及普通城市居民学习和了解有关房地产金融知识的书籍。参加本书编写的有董藩(第一、二、十一章第一、二、三节),王家庭(第五、六、七、八、九、十、十二章),王锋(第三、四、十一章第四、五节以及附录),最后由董藩进行了总纂。

由于时间紧张,水平有限,书中有些看法也未必合适,缺点与错误在所难免,欢迎广大读者批评指正。

董 藩 王家庭 王 锋

1999 年 12 月

目 录

第一章 房地产与房地产金融概说	1
第一节 房地产的含义、特点与分类	1
第二节 房地产金融的内涵与特点	9
第三节 房地产金融存在与发展的原因分析	12
第四节 房地产金融的业务种类初览	16
第二章 我国房地产金融业的演进	24
第一节 旧中国房地产金融的概况	24
第二节 解放后房地产金融的发展问题	27
第三章 房地产金融机构的设置、管理及调整问题	36
第一节 我国房地产金融机构的设置体系	36
第二节 我国房地产金融机构的管理	42
第三节 调整与发展:我国房地产金融机构的前景素描	57
第四章 信贷资金的筹集:房地产金融运作的前提	63
第一节 房地产信贷资金筹集概述	63

第二节	房地产信贷资金筹集渠道和方式	72
第三节	当前房地产信贷资金的筹集难点及对策	85
第五章	信贷资金的运用:房地产金融的核心	93
第一节	房地产信贷资金运用概述	93
第二节	房地产开发经营贷款	101
第三节	住房消费信贷	112
第四节	个人住房抵押贷款的风险分析及对策防范	121
第六章	信贷业务结算:房地产金融运作的桥梁	131
第一节	房地产信贷业务结算概述	131
第二节	房地产信贷业务的同城结算	137
第三节	同城、异地通用结算方式	151
第七章	住房公积金的缴存、运作与管理问题	161
第一节	住房公积金制度概述	161
第二节	住房公积金的缴存和支取	168
第三节	住房公积金的管理	173
第四节	住房公积金贷款	178
第五节	我国住房公积金使用中的问题及对策	181
第八章	房地产证券化:一项亟待加强的工作	189
第一节	房地产证券化概述	189
第二节	美国的房地产证券化透视	198
第三节	解放思想,大力推进我国房地产证券化	207
第九章	房地产信托:潜力巨大的市场	218
第一节	房地产信托概述	218
第二节	房地产信托资金的筹集	228
第三节	房地产信托资金的运用	235
第四节	其他房地产信托业务	240
第十章	房地产保险:房地产金融发展的保障	244
第一节	房地产保险概述	244

第二节	房地产保险的作用及运行原则·····	252
第三节	房地产保险的种类·····	258
第四节	发展我国住房抵押贷款保险之构想·····	264
第十一章	关于房地产金融几个专题问题研究·····	272
第一节	房价、家庭收入与住房消费信贷·····	272
第二节	公房出售与住房消费信贷·····	275
第三节	金融机构融资作用的发挥·····	278
第四节	房地产抵押贷款问题·····	280
第五节	个人住房贷款问题·····	284
第十二章	参考与借鉴：国外房地产金融概览·····	289
第一节	国外房地产金融制度·····	289
第二节	国外房地产金融机构·····	292
第三节	国外房地产金融市场·····	300
第四节	几点相关启示·····	306
附录	·····	316
附录一	住房公积金管理条例·····	316
附录二	城市房地产抵押管理办法·····	324
附录三	个人住房贷款管理办法·····	333
附录四	辽宁省住房公积金管理规定·····	339
附录五	中国建设银行大连市分行个人住房 贷款操作规程(试行)·····	345
写在后面的话——关于丛书出版的说明	·····	350

第一章 房地产与房地产金融概说

房地产金融是金融业务的一个重要种类。随着房地产业的日益发展和金融创新的不断推进,房地产金融在金融市场中的地位和作用日益突出。房地产金融理论与政策已不仅仅表现为一门专业知识,其中部分内容也渐渐成为广大城市居民必须了解的生活常识。要研究房地产金融,首先必须掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,而要掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,又必须先掌握房地产的基础知识。本章作为本书的开篇,将首先对这些相关知识作以交待。

第一节 房地产的含义、特点与分类

房地产,既是一种稀缺的资源,也是重要的生产要素,同时也是人们生活的必需品。按照产业结构的划分,房地产业属于第三产业的第四个层次。在市场经济发达的国家和地区,房地产业往往因其重要地位和作用而成为支柱产业。那么,到底什么是房地产,它又包括哪些具体形式呢?

一、房地产的含义

所谓房地产,即指房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相联的,房屋建筑与建筑地块总是连在一起,表现为一种有机整体,因此在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大价值,因此房地产又常常被称为不动产。

谈到房地产时,需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别——通常所说的房屋是指该建筑物的物质形态或物理特征。提到房屋一般要想到它是人类生活或生产的基本物质条件,想到的是它的形态(不管是古代的穴居、巢筑还是现代化建筑)、建筑材料、建造质量、构建技巧、使用用途等,是生产、分配、交换和消费的主体。而房产是指作为财产的房屋,也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产,不仅是指实物形态的房屋,更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利义务关系。

通常所说的土地不管是原始状态的土地,还是经过人类开发改造的土地,都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统,包括地球表面至地心乃至从气层至地心一定垂直距离的空间状态,是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓,这时土地体现着相应的生产关系。也就是说地产是土地社会属性的具体体现,是在一定所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产,必然涉及到所有关系和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等。

二、房地产的特点

作为一种商品,与其他商品相比,房地产有着明显的不同之处,这集中体现在如下几个方面:

(一)固定性

房地产一般具有固定性,不能随便移动位置。这首先是因为土地的位置是固定的,交通条件的改善只会改变其通达程度,城市规划的

调整和城市建设的演进只会改变其相对位置,土地的经纬度位置是不可能改变的^①。房屋要建在土地上,由于土地的不可移动性,就带来了房屋的不可移动性。如果人们想在某一新的地理位置上使用房产,只能是在该块土地上建造或购买房产,不可能把原有的房屋搬迁过去^②。当然,随着现代科学技术的发展,迁移整幢楼已成为可能^③,但这并不能否定房地产位置的固定性。一方面,这种事例还极少,不像其他商品一样每一件都可以随意搬运,因此不能决定事物总体的性质;另一方面,这种迁移是有条件的,迁移幅度是极其有限的。还不可能把一幢房屋迁移出去几米、几十米,更不可能把农村的房屋搬进城市,把大连的房屋迁进北京。

(二)个别性

由于位置的固定性,地形、地貌的复杂性,以及周边环境的差异,即使是房屋的形状完全相同,每宗房地产之间也必然存在差别。况且,由于每幢房屋的用途不同,因而通常它不能像其他普通商品那样按照同一套图纸和方案批量生产或大量复制。每一幢房屋会因其用途、结构、材料、装饰、样式、朝向、规模、高度、设备等的不同而产生许多相异之处。即使是采用同样的设计、结构、材料、高度等,也会因建造的时间、施工技术和房屋周围气候条件的不同而相去甚远。就像是两个双胞胎也存在一定差别一样,从没有两宗完全一样的房地产。

(三)有限性

房地产供给的有限性源于土地供给的有限性,而土地供给的有限性则是由于两方面的原因造成的:一是受到大自然的制约,是一个有限的量。任何地区其土地的供给不可能超过其拥有的地域面积;二是受到土地利用规划和城市规划的制约,一定时间内可用于开发建设的土地总是有限的。必须在保证人口、资源、环境协调发展的前提

① 在自然界长期的演化过程中出现的地壳运动或沧海桑田变化不在我们的考察范围内。

② 活动板房不是真正意义上的房屋。

③ 国内已出现几起道路拓宽过程中搬迁整幢楼的情况。

下开发、利用土地,必须在保证农业发展即保证吃饭的前提下搞开发建设。由于房屋必须建造在土地之上,空中楼阁根本不存在,因此建在有限土地面积之上的房屋必然也是有限的。由于受到建筑密度、建筑容积率等指标的限制,这些楼房不可能无限制地向空中或地下延伸。这样整个房地产的供给就具有了有限性。在城镇,特别是在经济发达的地区以及大城市,由于不得不控制城市规模,可用于开发的土地非常有限,因此房地产供给就呈现供不应求的局面,或者房地产价格居高不下。这些现象都是房地产数量有限性的客观表现。

(四)耐久性

一般说来,房地产的地产部分其利用价值是恒久的。地产的自然资源部分,其使用价值永远不会消失。“只要处理得当,土地就会不断改良。”^①如果能做到合理利用和保护,农用土地的肥力可以维持不变甚至逐步提高,非农用的土地可以反复地、持续地利用。关于这一点人类发展的历史已做出了充分证明。而其他生产资料或生活资料一般不具有这一特点,它们要随着人们的使用而消耗或磨损掉。房屋通过施工在土地上建造完成以后,只要不动迁、拆毁和烧毁,或只要不遭受地震、风暴、洪水等自然灾害的破坏,使用期限都很长,一般可达几十年乃至上百年,更长些的也有。像布达拉宫^②等千年左右仍在发挥效能的古建筑也称不上是稀世之物。而其他商品的使用期限相对都比较短,有的为几年,一般为几天、几周或数月,还有许多商品属于一次性使用的,用完一次就丧失了使用价值或失去了存在形态(如一次性针头、食品等)。

以上对房地产特征的分析,侧重于其自然特征或者说物理特征,其实它还具有明显的经济特征和社会特征。鉴于本书研究的内容,此处不再继续阐述,有兴趣的读者可参阅本套丛书之《房地产经济概

^① 《马克思恩格斯全集》,第25卷,880页,北京,人民出版社,1972。

^② 布达拉宫始建于1000多年前的松赞干布时期,当时的宫殿仍有两处保留至今。目前,布达拉宫的主体是340年前由五世达赖喇嘛主持修建的。此后陆续增修扩建,逐渐形成了今天的规模。从1988年10月到1994年10月我国政府对其进行了大规模整修,据说经过这次整修布达拉宫几百年内再无需大修。