

房地产信贷 战略与实务

Fangdichan Xindai Zhanlüe yu Shiwu

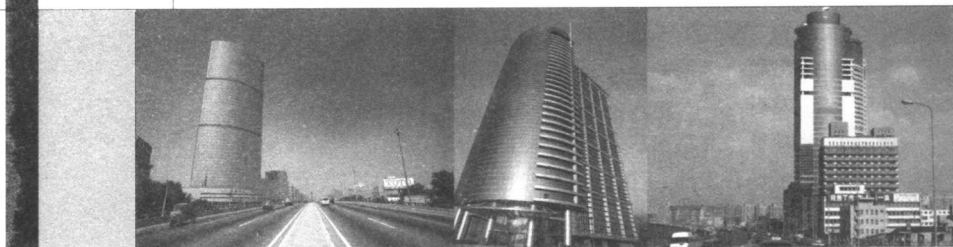


王世豪 主编

 中国金融出版社

房地产信贷 战略与实务

Fangdichan Xindai Zhanlue yu Shiwu



王世豪 主编

Fangdichan Xindai Zhanlue yu Shiwu

 中国金融出版社

责任编辑：张哲强 吕楠

责任校对：张京文

责任印制：程建国

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产信贷战略与实务 (Fangdichan Xindai Zhanlüe yu Shiwu) / 王世豪主编. —北京：中国金融出版社，2006.5

ISBN 7-5049-4023-2

I. 房… II. 王… III. 商业银行—房地产—信贷管理—研究 IV. ①F830.55②F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 037015 号

出版 **中国金融出版社**

发行

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

市场开发部 (010) 63272190, 66070804 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 82672183

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 北京华正印刷有限公司

尺寸 148 毫米 × 210 毫米

印张 10.25

字数 303 千

版次 2006 年 6 月第 1 版

印次 2006 年 6 月第 1 次印刷

印数 1—5090

定价 28.00 元

如出现印装错误本社负责调换

前 言

房地产金融的宽度、深度和适度是房地产金融发展战略的高度。

“吃、穿、用、住、行、玩”是人类消费生活的方式和六个依次递进的层次。在经济生活相对贫困的年代，“居者有其屋”是人类对未来生活的一种憧憬。千百年来，中国社会是建筑在自给自足、“日出而作、日落而息”的农耕经济基础上的。居住不仅是人们生活的基本需要，而且也是人类劳动力再生产的一个基本条件。但是，居住作为房地产业则出现在近代社会。这是市场化、工业化和城市化的结果。

今天，中国社会正处在全面建设小康社会的过程中。经过二十多年的改革开放，中国人民在八十年代至九十年代中期先后跨越了“吃、穿、用”三个消费台阶后，从九十年代后期迈上了“住”和“行”的两大台阶，中国社会形成了巨大的住房需求。这是中国经济市场化的必然结果，是中国金融市场化的必然结果。金融市场化带来了房地产经济的产业化。房地产业和金融业的结合推进了国民经济的发展。房地产金融已经成为商业银行或国民经济内部的重要战略组成部分。

房地产业是国民经济的基本载体，是在工业化、城市化和现代化中兴起、发展所形成的独立产业。房地产业是国民经济发展的基本要素，是为生产乃至整个社会活动提供基础性条件的产业，房地产业可带动 130 多个不同的行业，其产值在 GDP 中占有很大的比重，并且通过回顾效应、旁侧效应与前瞻效应对经济、社会的多方面带来重要影响。

金融业和房地产业同样是国民经济的支柱产业或重要产业，为国民经济增长做出了很大贡献。金融业尤其是房地产金融为房地产业发

展提供了强大的资金支持,与西方国家相比,我国房地产金融同样贯穿于整个房地产业的上、中、下游,而且房地产开发资金更多地依赖于银行贷款。有数据表明,中国房地产业 80% 的资金直接或者间接来自于银行业。从房地产的供给方面来看,房地产投资需要大量的资金作保证,并不是一个房地产企业的自身资金所能提供的,而且,房地产投资的风险大,周期长,占用企业资金时间比较长,企业的自我积累不可能保证资金连续投入的需要;从房地产的需求方面来看,房地产消费需要的资金多,必须借助于住房消费信贷,使家庭的积累过程大大缩短,住房消费就可以提前实现。因此,房地产业的发展需要房地产金融的支持。也就是说,房地产业的发展为金融业的发展提供了广阔的业务载体。房地产业的快速发展对房地产金融的发展也产生着重大的影响,扩展了金融业的宽度,加深了金融业的深度。

一、房地产业拓展了金融业的宽度

金融宽度是指金融媒介资金运用到实体经济的程度。房地产业的供给和需求都是靠资金推动形成的,房地产价格实际上表现出的也是资金的价格,是资金的供给与需求所带来的价格,房地产业的发展扩展了人们选择金融产品的广泛性和多样性。

从供给来看,房地产开发周期长、资金量大,房地产企业的自筹资金远远不能满足开发的需求,这就必须得到金融的支持,土地储备开发贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动资金贷款等支持了房地产业的供给。2005 年底,国内金融机构房地产开发贷款余额为 9 141 亿元,同比增长 17%;房地产开发贷款占房地产投资额的比重接近了 60%,房地产开发贷款占国内金融机构贷款余额的比重也上升到了 4.13%。金融业已经成为房地产市场供给的资金助推器。

从需求来看,对于个人来讲,购置房地产所需的资金巨大,只有依靠个人住房商业性贷款、个人商业用房贷款、二手房贷款、公积金贷款、装修贷款等许多新的金融产品,“住房梦”才能实现。尤其是随着我国住房制度改革,取消了福利分房政策,买房的主体由公转私,个人开始大量进入房地产市场,特别是即将出台的《物权法》,

对保护个人的合法私有财产起到了重要的作用，并将进一步促进私人拥有房地产，为房地产业的发展以及金融业的发展提供深厚的载体。相对于其他固定资产，房地产作为人们生活的必需品，经久耐用、损耗低，加上土地资源的稀缺性，其价值不易贬值。而且当今社会货币化程度越来越高，社会名义成本越来越高，房地产的价格具有不断上涨的空间，具有保值、增值的功能，成为社会大众良好的投资对象，也是金融业优良的抵押资产。

在这种背景下，国内金融机构个人住房贷款业务得到了迅猛的发展。2005 年底，国内金融机构个人住房贷款余额为 18 436 亿元，同比增长 15%；个人住房贷款余额占国内金融机构贷款余额的比重超过了 8%。

二、房地产业加深了金融业的深度

反映房地产业加深金融业深度的指标主要有两个：一是房地产贷款在金融机构所有贷款中所占的比重。2005 年底，国内金融机构房地产贷款余额为 2.77 万亿元，占金融机构所有贷款的比重为 13.38%，比 2000 年底增加了 7.34 个百分点。其中，房地产贷款余额占国内金融机构中长期贷款余额的比重也不断增长，2005 年底为 33.9%。二是房地产贷款占 GDP 的比重。2004 年底这一比重为 19.33%，比 2000 年底增加了 10 多个百分点。其中，个人住房贷款余额占 GDP 的比重为 11.7%。

房地产业的快速发展，也为金融业增加了很多新的金融产品，从另一个方面加深了金融业的深度。例如，为了满足购房者的不同需要，国内金融机构已经开出了十多种与房地产消费相关的金融产品。同时，金融结算工具在房地产流通和消费领域也得到了进一步的应用与推广，为了方便房款结算，个人采用支票和银行本票办理房款结算已经成为可能，为支票和银行本票的推广应用提供了外部条件，也为信用卡的推广起到了积极作用，为银行的结算服务领域发挥了拓展作用。当前，房地产金融中最重要的创新产品就是住房抵押贷款证券化，这种创新金融产品解决了银行资产负债的匹配问题，为银行提供

了解决流动性问题的重要工具。房地产业的发展对其他产业发展的带动作用，使与房地产业有关的产品生产经营和劳务不断增加，也会增加货币流通量和贷款量，进而促进相关产品的开发和业务的扩大。

房地产业的发展，还为金融业拓展个人金融业务提供了契机。金融业是一个知识密集型的行业，有很多专业知识是普通百姓无法轻易理解的，这就阻碍了金融业在百姓中的进一步普及和推广，很多新产品的推广就难以顺利开展。而房地产业则是和老百姓息息相关的行业，也很容易为百姓所接受。这样，房地产业就成为金融业深入百姓生活的一个重要切入点，增强了金融与百姓的紧密度和联系度，为金融业务的拓展提供了契机。尤其是个人零售银行业务，使得商业银行今后建立在零售业务基础上成为可能。

三、金融业与房地产业结合的适度

房地产业的发展拓展了金融业的宽度，增加了金融业的深度，但是，金融业与房地产业的结合也要考虑一个适度的问题。由于房地产业所需较大的一部分资金来自于金融业，金融业资金过度地进入房地产业，这导致了房地产市场风险向金融业转移，造成了金融风险，1997年的亚洲金融危机就是最好的证明。

当前，在国内金融业与房地产业共同发展的过程中，已经出现了一定的潜在风险。

首先是个人住房贷款集中于少数的重点城市和热点地区，从增加额的角度来看，2005年上海、广东、浙江、北京、江苏这5个省市的增加额占60%，余额占59.9%。一旦上述省市房地产市场出现周期性波动，则可能造成巨大的系统性风险。

其次是房地产业的贷款规模占银行全部贷款规模的比例短期内快速增高到20%，个别城市高达35%，如果相关的内控和风险管理措施不能及时到位，在市场波动的情况下，就可能造成金融机构房地产信贷的大量坏账，将对金融业尤其是银行业的发展产生重大的不利影响。

最后是在具体的操作过程中，银行工作人员也存在主观上不能全

面认识到房地产贷款中的潜在风险，在业务上容易产生急功近利的思想，这就会导致很多不规范、不科学信贷行为的产生，这就加大了贷款的风险。

因此，在我们讨论房地产业发展拓展金融业宽度、加深金融业深度的同时，不能够忽视这一适度问题。对于金融机构尤其是银行机构来说，不能一味追求业务规模的扩张，一定要注重贷款的质量，强化风险意识，注重贷款各个环节的风险控制，在追求业务增长的同时，做到风险的可控，在房地产金融的“安全性、流动性和盈利性”这三个方面做到科学、合理的统一。

在房地产信贷的发展战略中，如何正确处理房地产信贷中的宽度、深度和适度问题，则是一个根本性的问题。房地产业与房地产金融对国民经济的影响是至关重要的，尤其是 2005 年中国人均 GDP 超过 1 700 美元以后，必须从房地产信贷发展战略的高度出发，掌握宽度、深度和适度的三者统一，使得房地产业和房地产金融协调发展，从而促进国民经济的良性、持续发展。

目 录

1 中国房地产业与房地产信贷	1
1.1 中国房地产业的地位和作用	1
1.1.1 中国房地产业的三个时期	1
1.1.2 中国房地产业的地位和作用	2
1.2 房地产业与房地产金融	7
1.2.1 房地产业与房地产金融的关系	7
1.2.2 当前房地产金融的现状	9
1.3 房地产信贷现状及潜在风险	14
1.3.1 当前房地产信贷的情况	14
1.3.2 房地产信贷与房地产业发展的关联性	18
1.3.3 房地产信贷存在潜在风险	22
2 中国房地产政策演变	24
2.1 中国房地产业政策的三个阶段	24
2.1.1 1998 ~ 2002 年: 宽松期	25
2.1.2 2003 ~ 2004 年: 调整期	27
2.1.3 2005 年至今: 收紧期	31
2.2 部分信贷政策影响解读	32
2.2.1 《商业银行房地产贷款风险管理指引》的 市场影响	33
2.2.2 2005 年中央银行房贷政策调整影响	37
2.3 国内大城市房地产政策研究	42
2.3.1 宽松期: 1998 ~ 2001 年	42
2.3.2 调整期: 自 2002 年开始	43

2 房地产信贷战略与实务

3 房地产信贷的战略管理	46
3.1 房地产信贷战略管理的基本要素	46
3.1.1 战略管理的基本要素	46
3.1.2 房地产信贷战略管理	48
3.2 房地产信贷战略的制定	50
3.2.1 经营理念的制定	50
3.2.2 经营目标的制定	53
3.2.3 当前商业银行房地产信贷战略的阶段目标	55
4 房地产开发贷款的运营与管理	57
4.1 房地产信贷分类	57
4.1.1 房地产信贷的概念	57
4.1.2 房地产信贷分类	58
4.2 房地产开发贷款程序	59
4.2.1 房地产开发贷款的申请	59
4.2.2 房地产开发贷款的调查	61
4.2.3 房地产开发贷款的审批	64
4.2.4 房地产开发贷款的发放	67
4.2.5 房地产开发贷款的财务监管	67
4.3 房地产开发贷款项目评估	72
4.3.1 企业资质评价	72
4.3.2 项目建设条件评估	73
4.3.3 项目市场评估	73
4.3.4 投资估算及资金来源筹措评估	74
4.3.5 项目财务效益指标评估	76
4.3.6 项目贷款风险评估	81
4.4 房地产开发贷款的贷后管理	82
4.4.1 档案管理	82
4.4.2 借款人及贷款项目管理	84
4.4.3 项目预销售回笼款的监督管理	86

4.4.4 保证人、抵押物、质押物的管理	87
4.4.5 贷款到期回收	87
4.5 房地产开发贷款评审案例	88
4.5.1 ××银行××项目房地产开发贷款评审	88
4.5.2 ××银行××项目房地产开发贷款评审	97
4.5.3 ××银行××项目房地产开发贷款评审	107
5 个人住房贷款的营运与管理	114
5.1 个人住房贷款的性质与种类	117
5.1.1 个人住房贷款的性质	117
5.1.2 个人住房贷款的分类	118
5.2 个人住房贷款的操作流程	119
5.2.1 个人住房贷款的申请	119
5.2.2 个人住房贷款的抵押	121
5.2.3 个人住房贷款的发放	122
5.2.4 个人住房贷款的还款	123
5.2.5 个人住房贷款中的“三书”	126
5.3 个人住房贷款的贷后管理	134
5.3.1 贷后检查	134
5.3.2 风险分类	136
5.3.3 档案管理	136
5.4 个人信用调查与评估	139
5.4.1 调查与评估的内容和体系	139
5.4.2 个人收入调查	140
5.4.3 对各类借款人收入的证明或取证	142
5.5 个人住房贷款的营销	143
5.5.1 当前个人住房贷款营销的模式	144
5.5.2 个人住房贷款的营销策略改进	145
案例分析：“民生家园1+3”住房按揭贷款 营销案例	149

4 房地产信贷战略与实务

5.6 网上房地产存量房服务体系	153
5.6.1 网上房地产交易流程	153
5.6.2 资金监管业务流程	154
5.6.3 贷款、还款及转贷款	155
5.7 ××银行个人住房贷款审批案例	156
5.7.1 借款人资料以及个人住房贷款申请书	156
5.7.2 个人住房贷款风险测评和借款人信用分析	157
5.7.3 个人住房贷款的审批报告	159
 6 房地产信贷的风险管理	 161
6.1 房地产开发贷款的风险管理	161
6.1.1 房地产开发贷款的主要风险	161
6.1.2 房地产开发贷款风险管理的原则	164
6.1.3 房地产开发贷款风险管理的方法	165
6.1.4 房地产开发贷款风险管理的趋势	168
6.2 个人住房贷款的风险管理	170
6.2.1 个人住房贷款风险类型	170
6.2.2 个人住房贷款的主要风险	173
6.2.3 个人住房贷款违约分析	178
6.2.4 个人住房贷款提前还款	188
6.2.5 个人住房贷款准备金的提取	190
6.2.6 个人住房贷款的风险控制	192
 7 房地产信贷与商业银行流动性管理	 197
7.1 商业银行的流动性管理	197
7.1.1 商业银行流动性管理简介	197
7.1.2 商业银行流动性管理的评估	199
7.2 房地产信贷业务对商业银行流动性管理的影响	200
7.2.1 信贷总量与商业银行流动性管理	200
7.2.2 信贷构成与商业银行流动性管理	201

7.2.3	信贷质量与商业银行流动性管理	202
8	中国房地产信贷的前景展望与创新	204
8.1	中国房地产业与房地产金融趋势	204
8.1.1	房地产企业发展理念和方向进一步明确	204
8.1.2	房地产市场交易进一步透明	204
8.1.3	房地产金融得到进一步的规范与发展	205
8.2	中国房地产信贷的市场潜力	206
8.2.1	房地产企业贷款业务在调整中发展	206
8.2.2	个人住房贷款业务稳步增长	207
8.3	个人住房贷款的产品创新	208
8.3.1	变动利率法	208
8.3.2	其他贷款方法	210
9	住房抵押贷款证券化探索	214
9.1	住房抵押贷款证券化原理	214
9.1.1	住房抵押贷款证券化概述	214
9.1.2	银行住房抵押贷款证券化意义	216
9.2	住房抵押贷款证券化典型运作机制及模式	217
9.2.1	住房抵押贷款运作机制	218
9.2.2	表内证券化与表外证券化模式的国际比较	222
9.3	我国商业银行住房抵押贷款证券化可行模式分析	225
9.3.1	自设 SPV	225
9.3.2	采用特殊信托充当 SPV	226
9.3.3	单独组建国有独资 SPV	226
9.3.4	赋予资产管理公司 SPV 的职能	226
10	海外银行房地产贷款管理介绍	229
10.1	中国香港特区商业银行住房按揭贷款操作	229
10.1.1	产品设计	229

6 房地产信贷战略与实务

10.1.2 业务流程·····	231
10.1.3 营销服务·····	233
10.1.4 风险控制·····	235
10.1.5 汇丰银行个人住房按揭贷款介绍·····	237
10.2 香港负资产按揭保险计划·····	238
10.2.1 计划的主要内容·····	239
10.2.2 计划对于银行和按揭借款人的影响·····	241
10.3 美国个人住房贷款情况介绍·····	242
10.3.1 个人住房贷款产品的形式·····	242
10.3.2 个人住房贷款的设计·····	242
10.3.3 美洲银行个人住房贷款产品介绍·····	244
参考书目与文献 ·····	247
附录一 相关房地产研究报告 ·····	249
上海房地产市场周期研究·····	249
2004 年上海房地产市场跟踪报告 ·····	261
香港与上海房地产市场比较研究·····	270
附录二 相关法律法规和政策 ·····	280
(一) 中国人民银行关于商业银行自营住房贷款 管理暂行规定·····	280
(二) 中国人民银行关于加大住房信贷投入支持 住房建设与消费的通知·····	283
(三) 中国人民银行个人住房贷款管理办法·····	285
(四) 中国人民银行关于规范住房金融业务的通知·····	291
(五) 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·····	293
(六) 中国银行业监督管理委员会商业银行房地产 贷款风险管理指引·····	295

（七）国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知·····	302
（八）关于做好稳定住房价格工作的意见·····	307
后记·····	312

1 中国房地产业与房地产信贷

房地产业是中国国民经济的支柱产业，房地产信贷则为房地产业发展提供了强大的资金支持，房地产业与房地产信贷两者相辅相成。

1.1 中国房地产业的地位和作用

1.1.1 中国房地产业的三个时期

房地产业在中国虽是一个新兴产业，但在仅仅几十年的发展历程中已经历过几次的剧烈波动，房地产业从其发展初始即显现出在国民经济中极为重要的地位。伴随着土地使用制度改革及住房制度改革逐步深入，中国房地产业已由原来的盲目发展转入理性成长的轨道。国务院在 2003 年明确提出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。”^①

中国房地产业发展可以分为三个时期。

1. 改革开放前三十年：房地产业受到严格限制

从体制上来看，第一个时期为改革开放之前的 30 年，是一种国家包下来的体制，限制和禁止个人建房买房的体制。从 1964 年以后，中国基本上消灭了房屋租赁中的市场经营，实行无偿、无限期使用制度，不允许房屋的买卖转让。“文革”开始后，否定了房地产的私有制，土地不允许买卖转让，主要采取行政划拨和无偿使用，房屋由国家投资建设，实行计划分配，住宅实行低租金福利制度。

^① 2003 年 8 月，国务院印发的《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18 号）。

2 房地产信贷战略与实务

2.1979~1997年：房地产业萌生阶段

进入第二个时期，体制起了变化，主要是发挥了企业建房的积极性，由国家包下来的体制变成了单位包下来的体制，鼓励企事业单位和个人建房买房。进入新的时期，体制发生根本变化，解决住房靠自己，从过去的企事业集团性购买变成了个人购买。从市场来看，在第一个时期中国没有市场，只是房产管理的概念。改革开放后进入第二个时期，我们开始有房地产市场，特别是1992年、1993年房地产市场发展很快，但市场是卖方市场，是供不应求、对卖方有利的市场。

3.1998年以后：房地产市场逐步建立

1998年以后，房地产金融尤其是个人住房贷款业务的逐步拓展使越来越多的消费者通过金融手段购房，房地产市场化的气氛越来越浓。房地产存量市场发展迅速，截至2004年，中国35个大城市存量住房交易套数已相当于新建商品房交易套数的80%以上，个别城市的存量住房交易规模甚至超过了新建商品房交易规模。房地产服务业也随着房地产市场的发展而快速发展，房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪、房地产物业管理等行业不断壮大，在促进房地产市场繁荣、激活二手房市场等方面发挥着积极的作用。

1.1.2 中国房地产业的地位和作用

房地产业在国民经济中有着重要的地位和作用。

1. 房地产业是国民经济的重要基础性产业

房地产业是国民经济的基本载体，是在工业化、城市化和现代化中兴起、发展所形成的独立产业。房地产业是国民经济发展的基本要素，是为生产以至整个社会活动提供基础性条件的产业，这种基础性条件主要表现为：

首先，房地产业作为主要的基本生产要素，是国民经济各部门一些经济活动的基本前提，为国家经济发展提供了基本的物质保证。房地产业也是城市经济建设的重要物质基础。城市土地和房屋不仅是城市经济存在和发展的空间，也是一个城市物质文明和精神文明建设的反映。房地产业发展的结果——房屋，为国民经济许多部门和行业的