

【现代房地产丛书】

房地产金融

徐一千 刘颖春 主编



化学工业出版社

[现代房地产丛书]

房地产金融

徐一千 刘颖春 主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

(京) 新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融/徐一千, 刘颖春主编. —北京: 化学工业出版社, 2005. 6

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7192-2

I. 房… II. ①徐…②刘… III. 房地产-金融学

IV. F830.572

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 060572 号

现代房地产丛书

房 地 产 金 融

徐一千 刘颖春 主编

责任编辑: 董 琳

文字编辑: 韩庆利

责任校对: 李 军

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

三河市东柳装订厂装订

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 17¼ 字数 321 千字

2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7192-2

定 价: 36.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

《现代房地产丛书》编委会

主 编 尹 军

副 主 编 刘立群

编写人员 (按姓氏笔画排序)

王纯科 尹 丽 田淑芬 刘 薇 刘颖春

李成刚 张 侠 张国明 陈湘琴 苗泽惠

袁敬伟 徐一千 董 兵 徐彦夫 谢成巍

编者的话

房地产是国民经济发展的一个基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产；同时房地产又是人们生活的必需品，任何人都必须有安居立之地。房地产的稀缺性、固定性、多样性、价值大等特点，使房地产商品在社会主义市场经济中备受关注。对房地产进行投资、开发、经营、管理、服务的行业就是房地产行业，房地产行业具有基础性、先导性、带动性和风险性等特点，房地产行业的特殊性决定了房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业和支柱产业。

从 20 世纪 80 年代开始，国家相继出台了土地使用制度改革、房屋商品化政策、住房制度改革等系列政策，房地产业逐渐兴起，并以迅猛的势头发展。然而，房地产业在中国还是一个年轻的行业，房地产市场尚属逐渐发展、逐步完善阶段，因此，在房地产实践发展中暴露出大量问题，如投资的盲目性、市场化程度低以及房地产投机、部分地区房价居高不下等问题。针对现实中有关房地产问题的出现，对房地产专业理论和方法的系统深入研究迫在眉睫。房地产业的有序、规范化竞争，暴露出房地产高级专业人才的稀缺，因此，我们根据十多年对房地产业形势的追踪，通过理论教学和房地产实践相结合，使用最新的法律法规和最新的数据，编写了这套《现代房地产丛书》。

这套丛书包括 9 个分册。主要撰稿人来自吉林建筑工程学院，由尹军担任丛书主编，刘立群担任丛书副主编。

本丛书内容系统、全面，既有房地产的基本法律制度、政策与法规，又有房地产开发、房地产投资分析、估价、经济的理论方法的论述，同时对于较重要的房地产金融、人才配套也进行了详细的论述，并附有相应的实例。本丛书主要供从事房地产开发、经营、

管理工作的人员使用，也可作为房地产专业岗前培训、注册考试的参考资料，还可以作为大中专院校工程管理、工商管理、房地产专业及相关专业的教学参考书。

希望本丛书的出版，能够使房地产业内人士及其相关人员了解和认识房地产的基本理论知识，促进房地产理论的深入研究，为中国房地产业的健康发展做出应有的贡献。

尹 军

2005 年 6 月

前言

进入 21 世纪以来,房地产业在我国已经作为一个产业得到发展,并且逐渐成为国民经济的支柱产业,房地产建设和消费尤其是住房的建设和消费已开始逐渐成为新的经济增长点,而这些都离不开大量的资金投入和相关的风险保障,因而房地产业与金融业的关系越来越密切。本书主要论述房地产信贷资金的筹集、房地产抵押贷款、房地产开发贷款、住房公积金制度和房地产信托及保险等融资理论和方法。由于房地产投资规模大、需求资金多,所以金融业的介入对开发商而言是必需的;对居民购房者而言,由于房屋是市场经济社会中家庭最主要的财产,所以住房消费贷款也是不可或缺的。同时,房地产业的发展,也为金融业的发展提供了广泛的业务,促进了金融业的发展。在高度发达的市场经济条件下,房地产业同金融业相互作用、相互渗透,二者密不可分。所以,房地产金融问题不仅是房地产业的问题,也是金融业和宏观经济的问题。

本书在编写时,力求理论联系实际,对房地产金融的理论和实践进行阐述,对当前房地产金融领域已有的经验和做法做出总结,并对房地产金融的发展进行一定的探索,希望能使读者对房地产金融有较为全面、系统的认识。

本书由吉林建筑工程学院管理系徐一千、刘颖春主编。第二章、第四章、第六章、第七章、第八章、第九章由徐一千编写;第一章、第三章、第五章、第十章由刘颖春编写。

本书编写过程中,参考了有关教材、论著和资料,在此谨向作者致谢。

由于房地产金融处于发展阶段,各种业务变化较快,加上编者的水平有限,书中难免会有缺点、问题和不妥之处,请读者批评指正。

编 者

2005 年 5 月

内 容 提 要

全书共十章，介绍了房地产金融概论、房地产金融基础知识、房地产信贷资金的筹集、房地产抵押贷款、房地产开发贷款、住房公积金制度、房地产信托、房地产保险、房地产证券化、国外房地产金融等。本书注重理论联系实际，在介绍房地产金融知识的基础上，适当地介绍了房地产金融的一些实务操作。

本书可以作为高等院校有关房地产金融课程的教材和参考用书，也可以作为房地产金融机构工作人员、房地产开发经营企业人员业务培训学习用书。

目录

第一章 * 房地产金融概论 ————— 1

第一节 房地产金融的概念、特征和作用 / 3

第二节 房地产金融市场 / 7

第三节 我国房地产金融的发展和现状 / 15

第二章 * 房地产金融基础知识 ————— 25

第一节 货币的时间价值 / 27

第二节 房地产贷款的方式 / 35

第三节 房地产抵押贷款的主要贷款品种 / 40

第三章 * 房地产信贷资金的筹集 ————— 49

第一节 房地产信贷资金概述 / 51

第二节 商业银行房地产信贷资金中自有资金的筹集 / 55

第三节 商业银行房地产信贷资金中负债资金的筹集 / 64

第四章 * 房地产抵押贷款 ————— 69

第一节 房地产抵押贷款概述 / 71

第二节 房地产抵押贷款的运作 / 75

第三节 固定利率抵押贷款 / 78

第四节 可调利率抵押贷款 / 86

第五节 房地产抵押贷款管理 / 96

第五章 * 房地产开发贷款 ————— 101

第一节 房地产开发贷款程序 / 103

第二节 房地产开发贷款的项目评估 / 118

第三节 房地产开发贷款的风险管理 / 123

第六章 * 住房公积金制度 ————— 135

第一节 住房公积金制度概述 / 137

第二节 住房公积金管理与监督 / 140

第三节 住房公积金贷款 / 144

第四节 住房储蓄银行业务 / 152

第七章 * 房地产信托 ————— 157

第一节 房地产信托概述 / 159

第二节 房地产信托机构及房地产信托资金的筹措 / 163

第三节 房地产信托业务与操作 / 170

第八章 * 房地产保险 ————— 177

第一节 房地产保险概述 / 179

第二节 房地产保险合同 / 182

第三节 房地产保险业务 / 190

第四节 房地产保险的运作 / 202

第九章 * 房地产证券化 ————— 207

第一节 房地产证券化与证券市场概述 / 209

第二节 房地产融资证券化 / 214

第三节 住房抵押贷款证券化 / 218

第四节 住房抵押贷款证券化的运作 / 224

第十章 * 国外房地产金融 ————— 231

第一节 国外住房金融简介 / 233

第二节 国外的房地产证券化状况和趋势 / 247

第三节 新加坡的住房公积金模式 / 254

参考文献 ————— 262

1

第一章

房地产金融概论

房地产金融是金融的重要组成部分，其基本理论、运行原理、经营管理等方面均以一般金融理论为基础，并与其他金融具有许多共同之处。但由于房地产金融在金融市场上占有较大的份额，而且具有较强的特殊性，因此，房地产金融往往被作为一门独立的学科进行研究。

本章主要讲述关于房地产金融的三方面基本问题，即：房地产金融的概念、特征和作用；房地产金融市场；我国房地产金融的发展和现状。

*

第一节 房地产金融的概念、特征和作用

*

一、房地产金融的概念

房地产金融是房地产开发、流通和消费过程中通过货币流通和信用渠道所进行的筹集资金、融通资金、结算或清算资金并提供风险担保或保险及相关金融服务的一系列金融活动的总称。房地产金融业务的内容主要包括吸收房地产业存款,开办住房储蓄,办理房地产贷款,从事房地产投资、信托、保险、典当和货币结算以及房地产有价证券的发行和代理发行与交易等。可见,房地产金融的基本任务是运用多种金融方式和金融工具筹集和融通资金,支持房地产开发、流通和消费,促进房地产再生产过程中的资金良性循环,保障房地产再生产过程的顺利进行。

房地产金融包括政策性的房地产金融和商业性的房地产金融。政策性房地产金融主要是房改金融,它是与住房制度改革有关的一系列金融活动。房改金融与商业性房地产金融的差异主要表现在以下几个方面。

1. 目的

房改金融不以营利为主要目的,房改资金循环周转增值的部分主要用于继续投入房改业务;商业性房地产金融是以营利为主要目的的金融业务。

2. 资金来源

房改金融资金归集具有强制性,具有特定的资金来源,且一般筹资成本较低,期限较长;同时,房改金融资金归集具有地方性,资金来源的具体形式和种类各地不同,且来源于当地城镇住房基金、当地企事业单位住房基金和当地个人住房基金等。

商业性房地产金融资金来源的渠道和方式多样,不具有强制性和地方性。

3. 资金运用

房改金融资金的运用具有特定性,即房改资金运用要符合房改政策的规定,具有专款专用的特征;房改金融资金运用也具有优惠性,资金运用的利率较低,期限较长;并且,房改金融资金运用具有地方性,即资金运用的具体投向和种类各地不尽相同,资金用于解决当地住房建设资金的不足以及当地企事业单位和个人购房资金的不足等。

而商业性房地产金融属于一般金融业务,受政策性影响相对较弱,商业性房

地产机构运作此类资金时具有较大的自主性，且可以跨地区调剂资金余缺，收益统一归各金融机构总部（总行或总公司等），其地方性特征相对较弱。

4. 发展方向

房改金融具有明显的阶段性，而商业性房地产金融具有长期性。房改金融业务是住房制度改革派生出来的政策性金融业务，随着房改目标的实现，房改金融也将完成其使命；而商业性房地产金融是房地产与金融相互融合发展的产物，与市场经济社会相伴而长期存在。

5. 业务范围

房改金融业务属于商业性金融机构的委托业务，且只涉及住房；而商业性房地产金融属于商业性金融机构的自营业务，可涉及各类房地产。

6. 贷款融资操作

商业性金融机构承担的房改金融业务，只收取手续费，不得代垫资金，对房改金融资金的投向要符合委托人制定的政策性住房资金使用计划的要求，按照政策性住房资金管理规定，审定、使用和回收各项房改金融资金；而商业性房地产金融只作为商业性金融机构一般金融自营业务操作，需自寻资金来源，自主选择贷款对象，自行承担风险。

政策性房地产金融除了涉及政策性的房改金融通外，还应该包括政策性房地产保险等内容。

二、房地产金融的特征

由于房地产金融的融资对象房地产具有与普通商品不同的特点，即房地产具有位置的固定性、使用的耐久性、产品的多样性以及区域性等，使得房地产资金的占用量大、周转期较长并具有增值性，从而决定了房地产金融是一个相对独立的金融领域，因此它有着同一般金融或金融市场不同的特征。

1. 房地产金融具有相对较高的安全性

主要有三个方面原因。

(1) 房地产金融是有担保的信用

房地产金融一般属于长期信用，因此，通常要求借款人提供担保。担保包括人的担保（即保证）和物的担保（主要为抵押和质押）。人的担保，通常是由信誉卓著或资本雄厚的第三人（包括具有担保资格的法人和自然人）为债务人的债务清偿提供担保，当债务人不能履行贷款合同时，该第三人具有代为履行偿还贷款的责任；物的担保，就是以特定的财物为借款人债务的履行作担保，当债务不能履行时，债权人有权行使该担保物权（主要为抵押权和质押权），无论债务人是否还负有其他债务或是否将该担保物转让他人，都能从该担保物权的执行中获

得债权的优先清偿。以上两类担保,人的担保较为方便,而物的担保则更为安全。借款人可根据银行的要求选择一种或多种担保方式。个人住房抵押贷款因期限长达10~30年不等,因此,银行通常要求借款人必须提供所购住房作为贷款的抵押担保品;房地产开发贷款因贷款期限通常在3年左右,而且贷款金额大,因此,银行通常也要求开发公司提供房地产抵押或第三方保证;对于少数信誉卓著的房地产公司,银行为争取优质客户,也可以采用信用贷款,即无担保贷款。

(2) 房地产具有位置的固定性、使用的耐久性

房地产位置的固定性可产生区位价值,功能的耐久性充分体现其使用价值。这两个价值因素可以为房地产金融提供进一步的信用支持。

(3) 房地产具有增值性

随着社会经济的发展和供求关系的变化,房地产在多数情况下会不断增值。这将大大提高债权的可靠性和房地产金融的安全程度。

2. 房地产金融中的信贷资产本身具有较弱的流动性

一般情况下,房地产金融和其他金融一样,其负债大多为期限较短、流动性较强的短期负债,但其资产则具有期限较长、额度较大的特点。当该项信贷资产规模占银行信贷资产总量的比重较大时,银行便可能面临资金的流动性风险。为了增强此类资产流动性,目前许多国家对房地产抵押贷款实行证券化。房地产抵押贷款证券化是将期限长额度大的抵押债权进行小额分割,以有价证券的形式,通过资本市场进行融资,这便使长期的抵押贷款资产具有了很好的流动性。

3. 房地产金融业务具有较好收益性

一般讲,房地产资金占用量大、资金周转期较长,房地产金融业务收益率较高。同时,一宗房地产抵押贷款操作较为复杂,涉及的步骤较多,使得房地产金融业务派生性较强,可带动一些银行中间业务的发展,为金融部门带来了可观的手续费收入和稳定的优质客户群。

4. 房地产金融具有较强的政策性

房地产金融受政府政策干预较强,并且它是国家和政府实行有关房地产政策的重要依托。

1998年以来,为保持房地产业的持续、稳定、健康发展,中国人民银行先后出台了一系列支持房地产业发展、防范金融风险的政策措施。例如,关于加大住房信贷投入支持住房建设与消费的通知(银发[1998]169号);关于颁布《个人住房贷款管理办法》的通知(银发[1998]190号);关于下发《关于改进金融服务支持国民经济发展的指导意见》的通知(银发[1998]215号);关于下发《关于开展个人消费信贷的指导意见》的通知(银发[1999]73号);关于下发《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》的通知(银发[1999]129号);

中国人民银行关于规范住房金融业务的通知（银发〔2001〕195号）等。房地产业是国民经济的支柱产业之一，保持房地产业的持续、稳定、健康发展，对国民经济健康发展至关重要。在国家宏观经济政策和中国人民银行一系列措施鼓励支持下，房地产信贷业务快速发展，1998～2002年个人住房贷款年均增长率达112.8%，对房地产开发企业和建筑施工企业贷款年均增长率为25.3%。房地产信贷业务对扩大内需、拉动经济增长做出了重要贡献。

2002年以来，部分地区房地产信贷投放过快，隐含潜在风险，2003年第三季度央行货币政策执行报告指出，我国房地产市场60%以上的资金来源于信贷资金，房地产贷款余额占商业银行各项贷款余额的比重高达17.8%。为防止因房地产业波动导致国民经济发展的跌宕起伏，维护金融稳定，中国人民银行在2003年6月5日发布了《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》（银发〔2003〕121号，简称央行“121号文”），对房地产信贷进行了风险提示，对开发商贷款、建筑业流动资金贷款、个人多套住房贷款等提出了比较原则性的审慎性调控措施，进一步规范房地产信贷市场发展，起到了要求商业银行防范风险的警示作用。

三、房地产金融的作用

具体地讲，房地产金融的作用主要有以下两个方面。

1. 房地产金融对房地产业的支持作用

改革开放以来，中国的房地产业迅速兴起，成为最活跃、发展速度最快的经济领域。房地产业的繁荣与发展，离不开金融业的融资支持，而房地产市场则是金融业借贷资本的最大出路，与其他行业一样，房地产业也具有生产、交换、消费等过程，贯穿这个过程的资本运动，客观上需要银行等金融机构为其提供资本融通服务。房地产业又具有与其他行业不同的特点，这些特点包括生产周期长、资本占用量大、地域性强等特点。因此，房地产业对金融业的依赖性要强于其他行业；另一方面，房地产业的发展也推动了金融业的发展。很多国家的金融机构都把投资房地产作为提高经济效益、减少投资风险和增强信贷能力的重要手段。产业投资的增长，需要金融资本的相应增长，这是资本结合的一个重要特征。一般情况下，房地产市场越繁荣，房地产融资就越发达。

（1）房地产金融增加房地产开发资金投入，支持房地产商品供应

“得金融者得天下”，资金被喻为经营活动的血液，尤其对于需要大量资金的房地产行业，资金的重要性更是不言而喻。房地产的开发建设离不开金融业的有力支持。金融业发挥自身筹融资的功能，通过吸收社会闲散资金，并在房地产开发建设需要资金支持时，向其发放开发贷款，补充其建设资金的不足，使房地产

开发建设项目能按计划完工,有效促进房地产业的发展。

(2) 房地产金融增加房地产消费资金信贷,带动房地产有效需求

市场营销学里有个公式,即:市场=消费者人数×购买欲×购买力。这三个因素有一项为零或很小,则没有市场或制约市场做大。目前我国,拥有属于自己的住房是每户居民的愿望。住房商品和其他日用品不同,住房价格高,仅靠居民自身积蓄很难实现购房愿望,但如果有金融业的支持,情况就完全不同了。银行通过向居民发放住房消费贷款,使居民能够及时住上自己满意的住房,有了金融业的参与,居民的住房消费行为可提前10~20年,甚至30年,提前实现家居梦想。

(3) 房地产金融执行国家房地产业政策,有效调节房地产业发展

房地产金融被称为房地产市场的“调节器”。根据国家房地产业政策,金融业可利用信贷、利率等金融杠杆以及各种金融政策,对房地产业的发展进行调节,即对国家支持发展的房地产领域,金融业以优惠的信贷和利率政策予以经济支持,而对于国家限制发展的房地产领域,金融则提高融资成本限制发放贷款。

2. 房地产金融对金融业的支持作用

这主要表现在调整银行信贷资产结构,改善资产质量方面。个人住房消费贷款是银行质量高、效益好的信贷品种之一。从国外商业银行发展来看,商业银行信贷业务的重点通常是放在流动性较强的中短期企业贷款上。但随着金融市场竞争的日益加剧,商业银行的业务逐步向包括个人住房贷款在内的非传统业务领域延伸,并逐步成为住房金融市场上的主要资金提供者。个人住房贷款使商业银行从长期以中短期贷款为主的资产结构,向短、中、长期贷款共同发展的方向转移,使资产结构逐步趋于合理;同时,个人住房贷款因资产质量优良、效益良好成为各家银行竞争的焦点,个人住房贷款占商业银行总资产的比重通常都在20%左右,有的甚至更高。

*

第二节 房地产金融市场

*

一、房地产金融市场的概念

在现代经济社会中,房地产业多种多样的融资活动必须通过市场关系才能进行。房地产金融市场是指房地产资金供求双方运用金融工具进行各类房地产资金交易的场所。它可以是一个固定的场所,也可以是无形的交易方式,交易的方式