



21世纪房地产经营管理系列教材

房地产金融

◎ 董藩 赵安平 编著



Real Estate
Finance

清华大学出版社

房地产金融

董藩 赵安平 编著



清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书共分九章,主要包括金融基础知识、房地产金融概述、中国房地产金融发展概况、房地产开发贷款、房地产开发企业的其他融资方式(上市融资、债券融资和项目融资)、房地产信托与房地产投资信托基金、个人住房贷款、住房金融体系与住房公积金以及房地产资产证券化等内容。

本书注重理论联系实际,在阐述房地产金融基本知识和基本理论的基础上,系统地编排了实务方面的内容。同时特别引入了有关房地产市场运行与金融支持间关系的内容,帮助读者加深对房地产行业在整个国民经济中地位和作用的理解,并为进一步投身理论研究做好准备。

本书可作为普通高等院校经济、金融、房地产经营管理、土地资源管理、工商管理等专业教学用书,同时也对房地产和金融行业的从业人员有较强的参考价值。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/董藩,赵安平编著. —北京:清华大学出版社,2012.5
21世纪房地产经营管理系列教材

ISBN 978-7-302-28020-0

I. 房… II. ①董… ②赵… III. 房地产金融-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第020633号

责任编辑:杜春杰

封面设计:张秀岩

版式设计:文森时代

责任校对:姜彦 张兴旺

责任印制:张雪娇

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京富博印刷有限公司

装 订 者:北京市密云县京文制本装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:18.75 字 数:395千字

版 次:2012年5月第1版 印 次:2012年5月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:32.00元

丛书编委会

(以汉语拼音为序)

顾问	陈 淮	顾云昌	胡乃武	聂梅生	任志强
	唐任伍	王健林	谢家瑾	郑超愚	朱中一
主任	董 藩	康耀江			
编委	代春泉	丁 宏	李 英	刘德英	刘新华
	刘 毅	邱 红	孙 宇	陶斐斐	文 伟
	熊志刚	徐 青	杨 瑛	张红日	张健铭
	赵安平	周小平	周 宇	周 哲	

丛书顾问简介

陈 淮 著名经济学家，房地产专家，住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长，中国人民大学教授、博士生导师，中国社科院研究生院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴。

顾云昌 著名房地产专家、教授级高级城市规划师，中国房地产及住宅研究会副会长。历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任、中国房地产业协会副会长兼秘书长。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

聂梅生 著名房地产专家、全国工商业联合会房地产商会会长。历任建设部科学技术司司长、建设部住宅产业化办公室主任、建设部科学技术委员会副主任，清华大学、哈尔滨工业大学客座教授。

任志强 著名企业家、房地产专家，北京市华远地产股份有限公司董事长，全国工商业联合会房地产商会副会长。

唐任伍 著名经济学家，北京师范大学管理学院院长、教授、博士生导师，中国经济思想史学会副会长，中国企业管理研究会副理事长，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20 年 20 位影响中国的本土企业家”和“CCTV 中国 2005 经济年度人物”。

谢家瑾 著名房地产专家、物业管理专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产业司司长，建设部总经济师。

郑超愚 著名青年经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

朱中一 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

丛书编委会主任简介

董 藩 青年经济学家、房地产专家，北京师范大学管理学院教授、博士生导师，北京师范大学房地产研究中心主任，民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员以及清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授。主编国家“十一五”重点图书等6套丛书，出版著作、教材等近20部；发表中英文论文等近400篇；获国家、省部级奖励70余项，成果60余次在内参刊出，是多项政策法规出台的推动者。获省级十大科技先锋、十大优秀青年等10余项荣誉。

康耀江 天津大学工程管理专业博士，北京师范大学房地产研究中心兼职研究员、土地资源管理专业博士后，清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授，正高级经济师。已发表论文20余篇。

丛书顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之力。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

目前对房地产这门学科来说，传播基础知识比学术讨论更重要。

——唐任伍

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。

——王健林

梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超愚

深化认识，夯实根基，是实施科学管理、促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规律、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一

丛书序言

——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来,中国房地产业快速发展,已成为国民经济的主导产业和支柱产业,取得了令世人瞩目的成就,尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面,更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切,仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出:新中国成立初期4.5平方米,但到了1978年,反而下降到了3.6平方米,1990年为7.1平方米,到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均30平方米了。

然而,随着房地产业的发展,一系列问题和矛盾也出现了。诸如房价问题,住房保障和宏观调控问题,政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等,这些问题和矛盾倘若得不到有效解决,势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现,均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起,而这些认识上的缺欠,又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现,既有必然的逻辑,又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实,必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作,同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写,就是一项实实在在的工作内容。

2000—2001年,在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下,我主编了“最新房地产经营管理丛书”,在这方面做了积极探索,受到房地产业内和财经教育界的关注。后来我们又对这套丛书进行了修订、完善,个别分册还出版了第3版,成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是,随着时间的推移,这些教材又有了更新的必要。为此,我们与清华大学出版社合作,邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者,编著了这套“21世纪房地产经营管理系列教材”,包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产投资分析》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《房地产法律与制度》、《房地产管理信息系统》、《物业管理》、《住房保障制度》、《房地产合同管理》等。

从整套教材来看,不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》,还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现,其中暗含着“投资分析—开发—监理—营销—物业管理—估价”这样的纵向逻辑脉络,

主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完这套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到本套教材的这一显著特征。

在教材的编写过程中，我们得到了国内同行业专家、学者的指导和知名开发商的大力支持。同时，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的编辑为本套丛书的出版付出了巨大心血。在此，我们对相关作者和编辑表示深深的谢意。

由于水平、能力等原因，本套教材仍存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2010年10月于北京

前言

如今，房地产和金融是两个让广大中国人民既爱又恨的行当，说“爱”是因为这两个行业的从业者不仅工作风光，而且收入不菲；说“恨”是因为它们似乎离普通老百姓越来越远，除了高涨的房价，银行越来越多的收费项目也逐渐成为人们茶余饭后调侃的对象。然而当大多数人在抱怨银行从买房人的贷款中赚得盆满钵满时，有一些人却正实实在在地从中国繁荣的房地产金融市场中实现着自己的财富梦想！

纵观世界经济史，凡是经历过经济起飞和 GDP 高速增长的国家，无一例外地会出现房地产价格快速上涨的现象，而且房地产价格的上涨速度一般都远远超过 GDP 的增长速度，使房地产业成为拉动国民经济持续增长的主要动力和支柱之一。为什么房地产业可以超越 GDP 增速而很多其他行业却不行？答案只有两个字，这就是“金融”。陈志武教授在《金融的逻辑》一书中指出，“金融的核心是跨时间、跨空间的价值交换”，而金融的价值则在于“将未来的钱”变成“今天的钱”。可以说，正是因为有了金融这个工具，才让普通人承受得起高昂的房价，从而提前实现了改善自身居住条件的愿望。

也许有人会指责说现在的房价普通人已经难以承受了。确实，随着中国一线城市的崛起和需求爆发，房价问题已超出了经济范畴，成为了社会公众问题。但或许很多人并没有想过，随着收入水平不断提高以及融资渠道的日益拓宽，今天看似高不可攀的房价也许 5 年、10 年之后就不再那么刺眼了：1989 年 2 月 20 日第 2 版《人民日报》曾刊文说，北京每平方米房价达 1600~1900 元，一名大学毕业生要工作 100 年才能买上两居室。今天再看这篇文章，我们很感慨——应该多学一点房地产金融。

作为一个交叉学科，房地产金融自身具有鲜明的特点——从房地产的角度去讲解金融。然而当代金融学博大精深，没有良好的经济学和数学基础往往很难学习好金融学，因此如何帮助缺少经济学、金融学背景的学生在理解房地产相关知识的同时学好金融，从而将房地产金融知识融汇贯通，就成了一个很棘手的问题。为此编者在如下两个方面做了探索和尝试，从而使本书相较于以往教材或著作结构更加清晰、内容更加紧凑。

首先，本书的九个章节恰好可以分成三个部分。第一、二、三章为第一部分，主要讲解有关金融学与房地产金融的相关基础知识和政策法规，力图使读者在初步了解当代金融学的

基础上,尽快对中国房地产金融的来龙去脉产生直观感受;第四、五、六章为第二部分,主要讲解房地产开发企业的融资问题,包括银行贷款融资、金融市场融资以及创新的房地产投资信托基金融资;第七、八、九章为第三部分,主要介绍与个人购房融资有关的问题,其中第七、八两章中分别讲解了个人住房贷款以及住房公积金贷款,第九章则介绍了与个人住房按揭贷款有着密切联系的房地产资产证券化。

其次,本书在正文或阅读材料中适当增加了对社会焦点问题的介绍,如“假按揭”、“房价地价之争”、“次贷危机”等内容。通过这些资料,可以让学生初步了解到学界对这些热点问题的看法,用来分析问题的理论工具又是什么样的,进而点燃青年学子从事理论研究的理想。

当然我们在写作过程中也有一些遗憾,一是限于篇幅没有将有关公司及个人商用房贷款的内容纳入;二是考虑到读者的数学基础,没有将房地产开发投融资决策以及房地产按揭贷款定价等问题引入;三是对房地产企业融资部分的内容介绍有限。希望在今后的再版过程中能有机会弥补。

本书第三章由董藩教授完成,第四至九章由赵安平博士完成,第一、二章由董藩、赵安平共同完成,董藩做了修改。在修改过程中,李英博士、刘新华博士等给予了很多帮助。本书在编写过程中,参考了部分教材、论文和其他文献资料,在此对作者一并表示衷心感谢。同时由于作者水平有限且时间仓促,书中难免有不妥之处,敬请读者批评指正。最后需要说明的是,本书可作为房地产开发与经营、工程管理、土地资源管理、工商管理专业的本科教材,同时也可作为经济学、金融学等专业学生的课外读物以及房地产和金融从业人员的工作参考用书。

董 藩 赵安平

2012年1月于北京师范大学

目 录

第一章 金融基础知识	1
学习目标	1
导言	1
第一节 金融的基本概念	1
一、金融与金融学	1
二、金融市场、金融机构和金融制度	4
第二节 利率、现值和资产定价	8
一、利率和资产现值	8
二、收益率与资产定价	13
第三节 信贷基本知识	16
一、信贷的含义与业务分类	16
二、信贷期限和贷款利率	18
三、担保与抵押	20
四、房地产贷款与房地产抵押贷款	23
五、公司信贷业务的构成	27
第四节 货币政策	28
一、货币政策概述	29
二、与房地产业相关的货币政策	31
第五节 其他金融理论简介	32
一、金融中介理论	33
二、金融风险理论	33
三、有效市场理论	33
本章小结	34
综合练习	35
推荐阅读资料	35
第二章 房地产金融概述	36
学习目标	36

导言	36
第一节 房地产金融的含义、分类与特征	36
一、房地产金融的含义	36
二、房地产金融的分类	37
三、房地产金融的特征	37
案例/专栏 2-1 杠杆作用下的投资回报	39
第二节 房地产金融市场	40
一、房地产金融市场概述	41
案例/专栏 2-2 2010 年中国房地产开发企业各项资金来源	41
二、中国房地产业的融资途径	43
第三节 中国房地产金融机构	45
一、商业银行	46
二、住房公积金管理中心	47
三、信托投资公司	49
四、房地产信托投资基金	50
五、房地产投资基金	52
六、保险基金	53
七、住房置业担保有限公司	55
八、金融资产管理公司	57
九、小额贷款公司	58
十、典当行	59
本章小结	60
综合练习	60
推荐阅读资料	61
第三章 中国房地产金融发展概况	62
学习目标	62
导言	62
第一节 旧中国房地产金融业的概况	62
第二节 解放后房地产金融业的恢复与发展	65
一、改革开放前的房地产投资问题	65
二、改革开放后房地产金融业的再生	66
本章小结	74
综合练习	75

推荐阅读资料.....	75
第四章 房地产开发贷款	76
学习目标.....	76
导言.....	76
第一节 房地产信贷概述.....	76
一、房地产信贷的含义.....	76
二、房地产信贷的分类.....	77
第二节 房地产开发贷款的含义与分类.....	80
一、房地产开发贷款的类别.....	80
二、房地产开发贷款的分类.....	81
第三节 房地产开发贷款的操作流程.....	82
一、房地产开发贷款的申请.....	83
二、房地产开发贷款的调查.....	88
三、房地产开发贷款的审批.....	92
四、房地产开发贷款的发放与财务监督.....	94
第四节 房地产开发贷款的项目评估.....	95
一、房地产开发贷款项目评估的含义.....	95
二、房地产开发企业资质评估.....	96
三、房地产开发项目非财务评估.....	101
四、房地产开发项目的财务分析.....	104
五、贷款担保条件评估.....	109
第五节 房地产开发贷款的风险控制.....	110
一、房地产开发贷款的贷后管理.....	110
二、房地产开发贷款的风险控制.....	114
第六节 房地产开发贷款保险.....	118
一、房地产保险概述.....	118
二、房地产保险的分类.....	119
三、发放房地产开发贷款时的保险要求.....	120
本章小结.....	120
综合练习.....	121
推荐阅读资料.....	121
第五章 房地产开发企业的上市融资、债券融资和项目融资.....	122
学习目标.....	122

引言	122
第一节 房地产开发企业的上市融资	122
一、上市融资的含义	123
案例/专栏 5-1 增发新股与配股之比较	125
二、房地产企业上市融资方式和流程	126
三、融资准备与股票发行	128
四、中国房地产企业上市融资的历程	130
五、中国房地产企业上市融资的意义	131
第二节 房地产企业的债券融资	132
一、债券融资的特点和种类	133
二、中国房地产企业的债券融资方式	134
三、房地产企业发行债券的条件	135
四、房地产企业发债前的信用评级工作	138
五、中国房地产企业债券融资历程回顾	139
第三节 房地产项目融资	140
一、项目融资概述	140
二、房地产项目融资的具体流程	145
本章小结	151
综合练习	151
推荐阅读资料	152
第六章 房地产信托与房地产投资信托基金	153
学习目标	153
引言	153
第一节 从信托到房地产信托	153
一、信托基本知识	153
二、房地产信托	162
第二节 房地产投资信托基金	165
一、房地产投资信托基金概述	165
二、房地产投资信托基金在中国的发展	166
三、房地产投资信托基金与类似范畴的比较	169
四、房地产投资信托基金的分类与比较	171
第三节 操作模式与实施案例	173
一、房地产信托的操作模式与实施案例	173

二、房地产投资信托基金的运作与实施	178
本章小结	185
综合练习	186
推荐阅读资料	186
第七章 个人住房贷款	187
学习目标	187
导言	187
第一节 个人住房贷款的相关概念	187
一、个人住房贷款与房地产抵押贷款	188
二、按揭贷款与住房抵押贷款的区别	190
三、个人住房贷款的经济学分析	191
四、个人住房贷款的特征	193
五、假按揭	194
第二节 个人住房贷款的操作流程	196
一、个人住房贷款的申请	196
二、个人住房贷款的流程	198
三、个人住房贷款操作流程实例	201
四、个人住房贷款的风险管理	206
第三节 个人住房贷款的偿还	210
一、固定利率住房抵押贷款	210
二、可调利率住房抵押贷款	215
三、个人住房抵押贷款违约	215
第四节 提前还贷问题	216
一、提前还贷的原因	216
二、提前还贷的操作流程	216
三、等额本金还款法适合提前还贷	217
四、不适宜提前还贷的情况	217
五、提前还贷的违约金	218
第五节 个人住房抵押贷款保险	219
一、个人住房抵押贷款保险的含义与分类	219
二、个人住房抵押贷款保险的特征	220
案例/专栏 7-1 转按揭贷款	220
案例/专栏 7-2 新国十条	221