

房地产金融译丛



- 《房地产金融》编辑部
- 主编 齐国相

FANG DI CHAN JIN RONG YI CONG

FANG DI CHAN JIN RONG YI CONG

房 地 产 金 融 译 丛
Fangbichan Jinrong Yicong
齐国相 主编

辽宁人民出版社出版、发行
(沈阳市和平区北一马路108号)
中国人民解放军第七二一二工厂印刷

字数: 370,000 开本: 850×1168 1/32 印张14.25
印数: 1—5,000

1990年11月第1版 1990年11月第1次印刷

责任编辑: 王丽竹	版式设计: 任 和
封面设计: 常树森	责任校对: 安丽君

ISBN 7—205—01644—4 / F·325(ZF)

(辽登记号: 第1号) (定价: 6.00元)

主 编：齐国相

副主编：张志平 戴启祥

编 辑：杨 威 郑建珍

提万邦 孙 扬

齐国相 戴启祥

杨 威 郑建珍

提万邦

齐国相 戴启祥

杨 威 郑建珍

孙 扬

编 者 的 话

作为《房地产金融论丛》的姊妹篇《房地产金融译丛》和广大读者见面了。

《房地产金融译丛》是在有关专家、学者的倡导下出版的。编辑此书以供我国金融界和从事房地产业的人员学习借鉴国外经验，促进住房制度改革，解决好事关人民群众切身利益的住房问题。

经多方努力，我们汇集了有关专家学者和权威人士的佳篇译著，编成了《译丛》，以飨读者。

该书所选的文章，大都出自专家之手，较系统地反映了各国（地区）金融支持和参与房地产的经验及有关住房措施、方法。全方位、多层次地从不同侧面、不同角度提供了理论之借鉴、方法之参考，比较具有权威性、指导性和可读性。可以说，它是继前部《论丛》后，为我国在有计划商品经济指导下，金融支持、参与房改可资借鉴的一本好书。

在编纂过程中，承蒙任殿喜、张毓葵、顾云昌、石爱民、邢盛海、孙学彬、刘世来、商季光、高秉坤、傅墨、孟杰、侯连宝、廉志文、江文斗、黄友诚等许多专家学者和各级领导的关怀与帮助，在此向他们表示由衷的谢意。在编辑工作中，由于篇幅所限，对部分文章作了某些删节，不妥之处请指正。

编 者

1990年6月

目 录

浅议住宅经济 (美) 威廉·C·扬格著……………崔建华译 (1)

世界住房与世界经济 (美) 埃里克·卡尔森
……………顾侠平、周敏、冯俊译 (8)

✓ 关于住房金融改革展望……………世界银行
伯兰特·雷诺著 张志平 王燕秋 潘齐 合译 (27)

✓ 住房金融系统的必要条件
……………(英) 马克·博立特著 田 川 译 (36)

✓ 部分国家住房金融机构的类型 (英) 马克·博立特著
……………禾 叶 译 (47)

发展中国家的住房金融 (英) 马克·博立特著
……………朱田顺译 (53)

若干国家住房金融系统简介 (英) 马克·博立特著
……………朱 天译 (66)

住房金融国际比较 (英) 马克·博立特著
……………朱田顺译 (85)

住房金融研究 (英) 马克·博立特著
……………田野译 (103)

世界银行及其住房金融活动 世界银行 波勒德·瑞奈特
……………潘 齐编译 (107)

瑞典的住宅信贷与住宅补贴……………刘天金译 (113)

不同的住房融资机构……………方 迪摘编 (130)

美国的住宅抵押借款.....曹飞燕译(139)

✓ 美国二次抵押市场上的主要活动者

——美国联邦住房贷款抵押公司

利兰·布伦塞著.....志平 潘齐译(158)

巴尔的摩市的住宅和环境援助贷款.....炜烨摘编(165)

美国房地产金融评述.....邓宏乾译(168)

联邦德国住宅储蓄银行及其契约性储蓄与贷款体系

.....黄永彦译(173)

澳大利亚的住房贷款保险公司 (澳)马克·波立特

.....志齐编译(177)

新加坡的公积金及用途.....孙荣华译(180)

南朝鲜的住宅银行.....邵新莉译(185)

印度的主要住宅金融机构.....新 利译(191)

国外住宅金融市场研究.....洪迁编译(199)

国外住宅信贷资金来源研究.....邓宏乾编译(201)

新西兰的住宅金融机构.....邵新莉译(206)

关于中国住房金融发展与展望 (美)埃里克·卡尔森

.....戚 苹摘译(213)

住房信贷管理——中西比较与借鉴.....王黎明编译(217)

国外居民购建住房的几种资金制度.....陈耀梅编译(221)

爱尔兰的住房金融市场和建房合作社 麦克·沃尔什著

.....张志 潘齐译(224)

公共住宅出售市场和财政效应以及对承租人的影响

.....邓肯·麦克兰著 赵书彦 崔建华译(233)

南斯拉夫的住宅租赁 (南斯拉夫)波滋达尔著

.....丁伟 朱闵铭译(240)

芬兰的住宅与住宅金融.....辛 南译(247)

泰国的住宅金融.....蕊 心译(252)

南非的住宅金融.....利 利译(256)

挪威的住宅金融·····	邵新利译(259)
哥伦比亚的住宅金融与土地信贷机构·····	召 欣译(265)
部分国家的住房状况和经济水平·····	翔泽摘编(271)
管理机制与住房问题 (苏) Γ·波波夫著 ·····	沈晋摘译(277)
各国住房政策及其演变述评·····	梁小青(287)
英国的住房问题与住房金融·····	王 堤译(292)
美国住房政策和住房情况·····	卞 哲摘编(297)
苏联的住房政策及其发展趋势·····	田秀冬(302)
加拿大的住房建设情况····· (加拿大) 沈伊华(309)	
新加坡住房制度·····	郭巩邦摘编(315)
日本的住宅政策与住宅公团·····	孟磊编译(321)
印度住宅建设与房产管理·····	孙建彦摘编(325)
古巴的《住房总法草案》·····	郑吉荣编译(337)
南朝鲜住宅面面观·····	连苏华编译(343)
外国军队住房制度简况·····	邓海乾(354)
国外住宅管窥·····	侯辅相(359)
国外住房私有化浅说·····	包宗华 林志群(364)
外国住房专家谈房改·····	顾云昌(369)
借鉴国外谈我国低收入者住房问题的解决 ·····	赵四海 李 智(377)
国外住宅合作社情况·····	那相良(381)
瑞典合作社情况简介····· (瑞典) 伦特华尔 傅启泽译(387)	
欧洲经济共同体的土地利用结构及其变化 (英) 饶斌·H·白士特著·····	金端峰 金朝林译(398)
联邦德国的房地产市场 [德] 舒司克著 ·····	法 民 吴政同编译(409)
英国土地管理核心——界定权属保护权益 ·····	戚名琛执译(415)
土地开发利益的社会化·····	张 瑜编译(425)

21世纪日本土地政策.....张 瑜编译(430)

香港的土地管理体制.....臧名琛执译(440)

浅议住宅经济

(美) 威廉·C·扬格 著

崔建华 译

住宅产业是美国经济中最重要、最活跃的行业之一。在过去几年中，住宅业所发生的波动远远超过国民生产总值的波动。由于住宅业是一个非常庞大的行业——大约占国民生产总值的5%和固定资本投资的30%，而且，大多数的产业直接或间接地依赖于新住宅的建设，因此，住宅产业的变动可以预示着整个经济的变动。

住宅在许多方面与其它商品不同。它一般是固定在某一块特定的土地上，不能移动，除非通过拆除或其它手段来移动它。1980年，美国已经有人居住的房屋达8000万套，其中约有2/3为住宅所有者自己居住。购买一套住宅通常是个人或家庭所作的最大的单项支出。除了支付购买的实际费用之外，户主还必须继续支付另外的费用，如财产税、保险金以及维修保养费用等等。

住宅和其它物品的最重要的不同可能是它的价值趋向上升，而不是下降。在我们现在所处的通货膨胀经济中，这一点尤为重要。在50年代，建造了创纪录数量的供单个家庭使用的单元式住宅，那时，年通货膨胀率不到2.5%，因此，住房购买者最关心的是买个栖身之所。然而，在通货膨胀达到两位数的时期中，购买住宅不仅仅只是获得一个居住场所，在很多情况下，这种购买也是一种极好的投资。那些持有抵押契据的人能够注视着通货膨

胀使他们的住房更有价值，而且他们可以用比借款时价值少的美元来偿还其贷款。他们能够在扣除利息和财产税两者以后来支付所得税，除非他们住进价格较低的住房并获得资本收益，否则，他们也不必对已经上升的住房的价值缴税。年龄在55岁以上的住宅所有者，如果在一次住房销售中的资本收益不超过10万美元，那么他们将被允许获得一次免税的利润收入。

住宅产业的特点

住宅业是最具有地方性的产业之一。400家最大的企业只控制着整个住宅市场的25%。根据全国住房建造者协会在1976年进行的调查，大约2/3的单个家庭用单元式住宅的建造者，每人每年建造不到25套住房，仅有8%的建造者每年超过100套。绝大部分住房建造者都经营他们自己的业务。调查发现，对59%的住房建造者来说，出售单个家庭用的住宅是其主要业务，27%的住宅建造者为顾客定建住宅，4%的住宅建造者从事多家用租赁住宅的建设，3%的人从事工地开发。在一个住宅建造者的工资名单上，建筑工人的平均数量是13人，而所有其它工人的平均数量是6人。

在住宅产业中，尽管有大量的小规模生产者，而且没有任何生产者能够控制全国市场。但是，住宅产业并不是完全自由竞争经济的一个好模式。住宅业不象股票交易市场、商品市场那样，它没有一个统一的、有组织的住宅市场。所有住宅在大小、结构、所处环境与地理位置等各方面都不相同。一套住宅的出售价格或出租成本在很大程度上依赖于购买者和出售者或出租人和承租人之间的讨价还价的能力，而没有以固定价格存在的固定产品。估算1套住宅的价值是相当困难的，特别是在通货膨胀期间，不动产的价值变动非常迅速。在任何既定市场的既定时间内，通常市场上只有少数几套住宅出售，这个事实表明竞争是有限的。

需求 和 供给

住宅的需求是住房价格的函数，这也与下列一系列因素有关：真正的可支配收入，其它商品的价格，抵押市场的条件（利率，偿还期等），政府通过补贴计划刺激需求的努力以及家庭形成率等。家庭形成率受人口发展趋势和一般经济情况的影响。年轻的和单身的家庭对经济状况最为敏感。例如，喜欢单独生活的年轻人可能由于经济上的原因而与其父母住在一起，结婚以后，则寻找同住的伙伴。因此，家庭形成率影响住宅建设的数量和类型。

住宅的供给对市场条件和生产成本很敏感。这些因素决定着住宅发展和建设的利润性。住宅建造者对短期和长期金融的成本和可利用性，对市场上参与竞争的住房的存货也有反应。建造成本与住宅价格的相对比较决定了住宅开发建设的利润，这直接与供给有关。住房销售、空房比率和未售出的住房存货，表明了市场条件和预期利润。例如，未售出住宅的大量存货和高空房比率就是市场不景气的象征，它将导致对预期建造利润的怀疑。

住宅的成本构成

抵押信贷是住宅业活力的来源。建造者需要借入资金来购买土地、劳动、原料以及其它所必需的东西，消费者也需要借入资金来购买住宅。如果资金枯竭，那么这个运行过程将被迫停止。抵押资金的供给是个人和组织对有价值证券进行选择的函数，它反映在储蓄资金的供给之中以及以下一系列组织的行为之中：储蓄和贷款组织，联邦国家抵押贷款协会，政府全国抵押贷款协会，联邦住宅贷款抵押公司，联邦住宅贷款银行以及其它办理抵押的

组织。

建筑筹资是住宅成本中上升最迅速的组成部分之一。建筑筹资的利率一般与主要利率联在一起，住宅建设者通常以高出主要利率2%到3%甚至更多的利率借款。1977年至1979年，主要利率从6.25%上升到15.75%，这就意味着建筑筹资利率从大约8%到9%上升到17%，甚至更高。高利率不仅使住房的最终销售价格上升，而且给建设者的现金流动带来严重问题。由于恶劣天气，政府的繁琐手续以及某些建筑材料的缺乏所引起的住宅建设过程的延误都能使问题更加复杂化。

除资金外，土地是住宅成本中另一个上升最快的因素。许多大城市正经历着可供开发土地的缺乏。无论市内还是近郊，由于汽油价格继续上升，土地变得更加不可多得，越来越大的需求促使价格上升，由于限制性的法令，土地稀缺问题更加恶化。

由于建筑用土地价格迅速上升，因此，存在着一种业已增加的压力使农场主出卖他们的土地以作为未来的住宅用地，这种趋势在太平洋沿岸各州最为强烈。同样，东北部农场土地出售作为住宅用地的数量正在减少，反映着在这个地区建设新住宅的重要性在下降。

由劳动和原材料所组成的硬性成本，占有不到典型的单家用住宅的最后总销售价格的一半。自第二次世界大战以来，硬性成本在销售价格中的比重的增长不如其它因素快。在硬性成本中，每花费1美元的劳动就耗费大约2美元的原材料。

尽管在许多地区工资率有很大增长，但人工成本的增长不如原材料上升快。这里的主要原因在于建筑技术的改善使劳动更具有生产性，建筑过程已经变得更加标准化和机械化，而且正使用大量的工业化方法。生产资料行业的许多改进也已经同样提高了劳动生产率。由于人工成本迅速上升，建设者们被迫更大部分地使用在商店或工厂业已生产的产品，而在建筑现场劳动生产的产品就更少了。

80年代住宅产业的问题

最大的问题之一是建筑工人问题，这是由于工业周期而引起的。1971至1973年间，每年有200多万套住宅开工建设。1973至1975年间，开工率下降43%，每年只有170万套住宅开工建设。1977、1978两年开工水平又恢复到了每年200多万套住宅，那些在建筑行业工作的人在建筑业衰退期间也要维持自己的生活。如果他们在本行业中找不到工作，就只能找不同种的工作。当建筑市场重新上升时，那些在其它行业找到工作的建筑工人可能不会回来，这样就必须招收新工人。这些问题，不光是劳动力的获得问题，而且也是工作完成的质量问题。因为，新工人可能缺乏那些离开了建筑业的人所具有的经验和技术。除非住宅业的发展是平稳的，否则这个问题将继续下去。

由于住宅业的周期变动，建筑材料生产者也经历着同样的问题，对他们的产品的需求，任何时候在很大程度上都依赖于建筑业的规模。如果住宅市场正处于衰退之中，那么原料生产的工厂就远远达不到最高生产能力，从而不得不解雇工人。如果衰退特别严重，有些工厂甚至不得不完全关闭。当对产品的需求重新开始上升时，可能出现短缺现象。许多工厂很难基于工业周期的变化而加速或放慢其生产速度。

住宅建筑业面临的重大经济问题之一是建筑材料的价格和可取得性。大多数建筑材料，不管是能源密集型产品，还是其本身就是由稀缺的自然资源所组成，都是有限的。在70年代，所有建筑材料的生产价格指数大约与经济中所有其它商品上升的价格指数相同，接近128%，然而，有些最重要的建材，特别是木材，价格的上升远远快于平均数。

木材及森林产品大约占住房销售价格的15%，这个比例目前还在继续上升。在70年代，当所有建材价格指数上升了128%

时，软木价格指数上升了211%。木材价格对整个建筑业的波动十分敏感。80年代住宅业更具活力，相应产生了创纪录的需求水平，预计木材价格由于可能的短缺加剧将上升更快。结果是，住宅建设者们可能开始试图以其它产品代替木材。他们可能开始使用更多的砖石墙，泡沫板，甚至有可能钢材和铝板墙筋的价格都变为通过竞争来决定。

住宅建设者能够作出其它调整以适应正在上升的能源价格。沥青铺设材料的价格正在上升，因为它们都是以石油为基础生产的，所以有可能大大减少甚至不使用它们。住宅中炉子及一般的机械设备将变得更小，因为新的住宅变得更加紧凑，能源利用效率更高。更重要的在于住宅的设计，通过使用更大量的绝缘材料和利用太阳能技术来节约能源。许多关于住宅购买的文章唯一地集中于对价格与收入关系的分析，而忽视了购买者能否支付对住宅的保养和维修费用这样一个决定性考虑。

支付能力的不足给予第一次购买住宅的人的打击最大。尽管在70年代后期住宅价格的迅速上升超过了个人收入的增加，但住宅销售仍然达到了创纪录的水平。一个可能的解释是，大多数住房购买者已经是拥有住宅的人，从现存的住宅价值的迅速上升中，他们已经积累了财产净值。在购买另外的住宅中，他们可能不会全部使用他们的财产净值，但是，在评估一项贷款申请时，出贷者将对全部财产予以考虑。然而，没有财产净值的非所有者无论在为分期付款进行的储蓄中，还是在争取有资格进行逐月支付中，都将遇到麻烦。

尽管对许多人来说，财买一套住宅比较困难，但是，住宅业中妨碍租赁市场扩大的力量正在削弱。80年代，租赁市场将会增大，但在整个住宅业中所发挥的作用将会减少，增长速度大约只有购买增长一半快。租赁市场中的问题是由供给和需求两方面引起的。在80年代，由于生育高峰中出生的一代陆续长大成人而引起的人口年龄分布的变动，使人们偏爱于对住宅的所有，这是影

响租赁需求的最重要的因素。而且，许多传统的承租人有一种试图回避通货膨胀的越来越强烈的欲望，再加上租赁住宅短缺的增加，将促使许多可能成为承租人的人选择对住宅的所有，即购买住房而不是租赁住房。在一些城市中，租赁用住宅的空房率已降低到1%以下。从正常情况看，考虑到人口的流动，这个比率应维持在5%到6%。

由于不稳定的利润，许多住宅建造者决定不再建造用于租赁的住宅，特别是在美国东北及北部中心地区。住宅建设者与其它行业的经营者一样，也考虑一个建设工程的报酬率和风险，并与其它投资机会进行比较。目前，住宅建设的环境以及经营租赁财产是很不确定的，因为，存在的风险使纯粹的经济方面的考虑蒙上一层阴影。除了在从事工程建设时，住宅建设者要借入大笔资金和处理数量增多的政府繁琐手续外，在管理承租人时，他们也对租赁控制法和正在增加的好战的承租人协会感到忧虑。对于作为财产出售的住宅，生产者借钱建造、销售，然后继续建造新的住宅。由于住宅租赁存在一些问题，许多住宅已转为个人所有，这对于一些地区租赁住宅的短缺负有部分责任。

总之，80年代美国住宅市场面临的最大的经济问题在于，国家能否掌握资源生产足够的、价格合理的住宅以满足空前的需求水平。新型建筑产品和新的建筑材料可能代替目前使用的产品和材料。劳动力培训计划必须扩大以适应已经增长的对建筑劳力的需求。不同的筹资形式可能会在更广泛的规模上采用，以便产生足够的资金来建筑和购买所有必需的住宅。这样一种变化在采用可变利率抵押信贷、累进支付抵押信贷和其它可选择的抵押方式下，已在进行之中。美国人民必须使他们的生活方式适合正在变化的能源状况。住宅工业正坚定地向前发展，而作为对所有这些挑战的回答，其发展速度将在很大程度上依赖于经济发展的程度。

世界住房与世界经济

(美) 埃里克·卡尔森

顾侠平 周 敏 冯 俊 译

世界住房的发展

近年来，世界上一些国家尤其是中国在控制人口增长方面作了一些努力。但每年世界人口增长仍超过8000万人，到2000年，世界人口将达到60亿。在发展中国家，城市化的发展很快，越来越多的人迁入城市，到2000年将有一半的人居住在城市中。发展的更快的是特大城市，到2000年，世界上人口500万以上的特大城市估计要超过93个，这些特大城市多数集中在发展中国家，有的城市人口将达到2000~3000万。面对人口增长和城市化这个现实，怎样提供资金和管理，是我们面临的一个大问题。另一方面社会结构正在变化，家庭是向小型化发展。据我所知，中国的家庭也正向两个炉灶发展（即分家）。所以，住房政策对许多国家来说都是一个重要问题。

一些国家的政府对住房不太重视，因为他们认为投资于其它方面比投资于住房有更大的经济效益。在过去的10年中，许多国家的政府在鼓励私人存款用于住房的同时减少了住房投资。然而，人口增长、家庭小型化的增多，城市化发展的趋势明显地表明：住房应与食品、衣服一样受到重视。联合国对住房的定义：不仅仅是提供给人们遮风避雨的蔽护所，而且包括各种完善的服

务设施。因此可以说，住房是维护人类尊严，达到人类自我完善所必需的。良好的住房条件可以创造出比较好的社会气氛，这种较好的社会气氛是社会经济发展所必需的。一个具有污水处理系统的住房，对人们的健康是至关重要的，而健康又是经济增长的基本条件之一，而经济增长又反过来促进人们不断改善居住条件。

住房发展与就业、生产、储蓄都有很大关系。在许多国家中，住房方面的投资是基本建设投资的重要组成部分。在一些贫困国家和地区，住房业的发展对机械工业、建筑业以及消费品工业的发展起了很大的促进作用。

无论在发达或发展中国家，对较好的住房的向往，往往是人们工作、储蓄的动力。也可以说，根据区域规划，住房的分布常常决定了人口的分布。显然，住房必须作为国家各级经济发展计划的重要组成部分。

人们虽然作出了许多努力，住房有了发展，但住房问题仍日趋严重，尤其在发展中国家。许多国家政府把住房归入商业，它们既受经济形势的影响，也受自然灾害和社会动乱的影响。据测，目前世界上约有8亿人生活在贫困之中，到2000年还会继续增长。这就要求国际社会承担一定的义务并提供援助。因此，联合国大会宣布，1987年为无房者提供居所的“国际住房年”

(International Year of Shelter for the Homeless, IYSH)。联合国宣布1978年为“国际住房年”决不是偶然的。早在1940年，联合国就对世界住房作了一个全面的估计，并寻求解决这个国际性问题的方法。此后，从1965年到1978年，这项工作就由联合国居住、建筑、规划中心来做。这个中心专门研究住房问题，举行各种学术活动，对一些国家的住房问题提供技术咨询，帮助他们制订住房计划。这个中心为1972年召开的联合国人口环境会议作了大量工作，会议把住房作为一个主要议题。同时，中心对世界住房作了一个调查。1976年，联合国在温哥华召开人类居住会议，会上所提供的资料详细说明了住房的现状和各