



房地产筹资运作与实例

张占录 编著

房地

中国物资出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产筹资运作与实例/张占录著.-北京:中国物资出版社,
1998.4

ISBN7-5047-1445-3

I. 房… II. 张… III. 房地产业-资金来源-实例
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 09547 号

中国物资出版社出版发行

(北京市西城区月坛北街 25 号 邮编 100834)

全国新华书店经销

中国伊协月华胶印厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:11.75 字数:290 千字

1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月第 1 次印刷

ISBN7-5047-1445-3/F·0531

印数:0001—5000 册

定价:19.80 元

前 言

房地产业是我国市场经济的重要组成部分。房地产业的发展可以带动国民经济许多部门的发展,而同时房地产业的发展又必须与其相关行业协调运行。众所周知,房地产业离不开金融业的支持与协调发展。然而,我国迅速崛起并逐步走上规范化发展的房地产业与房地产金融业的发展却没有形成一个相互促进、相互协调的关系。资金问题始终是困扰我国房地产业发展的重要因素之一,特别是房地产资金筹集运作,其可以擎起浦东新区的一座座高楼大厦,也可以将数千亿元资金沉淀于无底的深渊。合法、规范、科学的房地产筹资途径与方法,会促进房地产业的发展。

在党的“十五”大会议上,江泽民总书记所做的“高举邓小平理论伟大旗帜,把建设有中国特色社会主义事业全面推向二十一世纪”的报告中,对我国的融资活动给予了高度重视。报告提出了要建立适应社会主义市场经济的多元化的融资策略。特别提出了要积极发展直接融资的策略。还进一步强调了发展直接融资不仅要面向国内资本市场,还要积极地面向国际市场,广泛地引进和利用国外资本。

房地产业在我国正方兴未艾,逐步向规范化、平稳化发展,而房地产金融业的发展却显然落后于房地产业的发展。房地产金融的理论与实践还处在研究和探索过程之中。对房地产资金的筹集进行系统的论述更可以说还是一块空白。如何为房地产业的发展广泛筹集资金,逐步理顺资金渠道,促进房地产资金的良性循环已是业内人士普遍感到需要研究和探索的问题,正值此际,作者通过多年的理论与实践探索,编写了《房地产筹资运作与实例》一书。

此书对我国房地产资金筹集的理论与方法及具体运作技术进行了全面、系统地介绍。此书的特点有以下几方面：

1. 内容丰富、系统、全面。书中不但介绍了房地产开发企业、开发资金、房地产金融部门的信贷资金的筹集,而且还专门介绍了住房建设资金、居民个人购建房资金、物业管理资金以及政府用于房地产业资金的筹集理论与方法。全书涉及到了从房地产开发一直到房地产销售的各个环节的资金筹集手段与方法。此外,还对房地产筹资的有关法规、港台及国外房地产筹资进行了介绍。

2. 初步建立起了一个房地产筹资体系。书中介绍了通过不同的筹资途径,针对不同的房地产环节的各种筹资方法。这些方法组成了一个全面、系统的筹资方法体系。除了介绍传统的金融机构贷款方式外,特别是对一些具有发展前途的直接筹资方式,如股票、债券等,也都作了重点介绍。与此同时,也对一些具有特殊功能的筹资方式做了介绍,如住房基金、土地资产出让、集资、合作、财政、税收等。为了体现此书筹资方法体系的完整性,还介绍了许多灵活多样的筹资方法,如私人借贷、典当、利用外资等。

3. 书中内容既有一定理论性,又有较高的实用性。全书对房地产筹资内容及方法的介绍本身就是较强的理论体系,而且对每种筹资方法都进行了理论分析。对每种方法的概念、内容、意义等基础理论问题都进行了详细阐述。在阐述理论的同时,为了便于实际应用,结合我国房地产业及金融业的具体实践又对筹资的具体操作做了介绍。除此之外,还列举了一些房地产筹资实例,并附了一些重要法规。

4. 较强的可读性。由于此书具有一定的理论水平和较丰富的实践素材,通过阅读此书可以令读者得到较丰富的房地产筹资知识。特别是一些具体的操作方法及实例,都非常适合有关人士学习与参考。

《房地产筹资运作与实例》一书的出版,必然对我国的房地产

资金筹集向着合法、规范、科学化的方向快速发展起到重要的推动作用;也必将促进我国房地产金融业的进一步发展及房地产筹资的理论研究。同时,通过此书的出版,会将丰富多彩的筹资方法,特别是与居民生活息息相关的个人购房筹资方法应用到实践中去,从而促进住宅产业的发展,促进整体房地产市场的繁荣。

目 录

第一章 房地产投资与房地产金融	(1)
一、房地产投资的含义和类型	(1)
二、房地产投资资金结构	(4)
三、房地产资金来源与筹资渠道.....	(11)
四、房地产金融概念.....	(15)
第二章 房地产企业投资资金筹集	(33)
一、房地产投资概述.....	(33)
二、金融机构贷款筹资方法.....	(39)
三、房地产股票与债券的筹资方法.....	(66)
四、房地产预售筹资方法.....	(77)
第三章 房地产金融机构信贷资金筹集	(83)
一、房地产政策性银行的资金筹集.....	(83)
二、房地产商业银行信贷资金的筹集.....	(84)
三、房地产金融信托机构筹集资金的途径.....	(93)
第四章 住房建设资金筹集	(96)
一、住房制度改革.....	(96)
二、住房金融制度改革.....	(97)
三、房改金融与住房金融.....	(98)
四、住房资金与住房筹资.....	(99)
五、住房资金筹集方法	(100)
第五章 居民个人购房资金筹集	(126)
一、居民个人购房资金筹集的途径与方法	(126)
二、购房总费用的计算	(151)

第六章 政府用于房地产业投资资金筹集	(154)
一、增强房地产税收,壮大国有财力.....	(154)
二、建立国家房地产基金制度	(164)
三、实行土地有偿使用制度	(167)
四、出售国有房产或提高租金水平	(179)
五、发行房地产政府债券	(182)
六、利用外资	(183)
第七章 物业管理资金筹集	(189)
一、物业与物业管理的概念	(189)
二、物业管理企业	(190)
三、物业管理的基本内容	(190)
四、物业管理组织流程和资金流向	(192)
五、物业管理资金筹集方法	(194)
第八章 房地产筹资有关法规概述	(203)
一、房地产筹资法规的存在形式	(203)
二、房地产筹资法规的分类	(205)
第九章 港台及国外房地产金融与筹资	(209)
一、台湾省房地产金融与筹资	(210)
二、香港房地产金融与筹资	(214)
三、美国房地产金融与筹资	(235)
四、新加坡房地产金融与筹资	(247)
五、日本房地产金融与筹资	(255)
六、意大利住房金融与筹资	(258)
第十章 房地产筹资实例	(262)
一、某经济特区房地产公司筹资方法	(262)
二、某集团职工抵押贷款买房	(263)
三、某市旧城改造与新区开发资金筹集方法	(264)
四、史玉柱与巨人大厦的资金运筹策略的案例	(267)

五、某商业集团利用回租法筹集资金的案例	(273)
六、某房地产公司利用回购法筹资的案例	(274)
七、利用包含抵押贷款的案例	(276)
八、“八运”聚资新思维	(278)
九、“建行”某支行流动资金贷款操作程序	(282)
十、“建行”个人住房贷款手续	(286)
十一、某市房地产开发税费一览	(291)
十二、当前房地产价格的构成	(297)

附录:

1. 中华人民共和国担保法(摘要)	(303)
2. 中华人民共和国契税法暂行条例	(308)
3. 国务院关于深化城镇住房制度改革的决定	(310)
4. 国家安居工程实施方案	(318)
5. 中国人民银行关于颁布《个人住房担保贷款管理 试行办法》的通知	(322)
6. 个人住房担保贷款管理试行办法	(323)
7. 城镇土地开发和商品房贷款办法	(330)
8. 城市商品房预售管理办法	(334)
9. 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	(336)
10. 最高人民法院关于人民法院审理借贷案件的 若干意见	(340)
11. 中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法	(343)
12. 中国建设银行某市分行个人住房担保贷款办法	(350)

主要参考资料.....	(359)
-------------	-------

第一章 房地产投资与房地产金融

一、房地产投资的含义和类型

(一) 房地产投资的含义

房地产投资有广义和狭义之区别。

1. 广义的房地产投资

是指将资金投入 to 房地产开发、经营、服务等房地产业的基本经济活动中以期在将来获得不确定的收益。广义的房地产投资所包含的投资对象较为广泛,它涉及了房地产业的基本方面,主要包括:

(1) 房地产开发。房地产开发可分为土地开发和房屋开发两个阶段。房地产开发构成了房地产业的主体,房地产投资也主要用于房地产开发上。

(2) 房地产经营。指房地产开发后形成的房地产产品的买卖、租赁等流通活动。房地产经营活动需占用一部分资金,也就是说经营亦需一部分投资。

(3) 房地产服务。房地产服务包括咨询服务和管理服务(在香港,管理服务称物业管理)。房地产服务业同样需占用一部分资金,即投资。

2. 狭义的房地产投资

是指将资金直接投入到房地产开发或经营的投资。其投资对象是房地产。土地开发、房屋开发、房地产综合开发、房地产的买卖、租赁等都属于狭义的房地产投资。一般我所提到的房地产投资则是指狭义的概念,特别是指房地产开发阶段。

(二) 房地产投资类型

1. 根据房地产基本经济活动内容划分

按照标准,可以划分为房地产开发投资,房地产经营投资和房地产服务投资三种类型。房地产开发投资是将资金投入到房地产开发活动中,它是房地产业投资的主体。其特点是资金需求量大,回收周期长,因而在资金的筹措上与一般企业不同。自有资金远远不能满足需要,需要大量利用非自有资金,因而筹资是房地产开发企业的重要工作,成功的筹资,即是成功的投资。开发投资还可分为地产开发投资和房产开发投资。房地产经营投资是指将资金用于房地产的买卖或租赁活动中。经营投资在大多情况下,无需投入大量资金。经营投资可分为两种情况:一种是房地产开发企业自我经营,往往与开发过程交织在一起;另一种情况是经营公司代理,就是房地产企业的房地产产品通过另一家公司销售,经营公司无需投入与房地产销售价等值的投资即可经营房地产的买卖,投入资金非常有限。房地产服务投资与一般服务型企业没有什么区别。投资特征也基本相同。目前,我国房地产业投资的特点是,大量资金投入开发领域,而经营与服务领域投资相对不足,特别是房地产服务投资短缺。

2. 根据房地产投资的目的划分

可划分为房地产保值投资、房地产增值投资和房地产利用投资三种类型。房地产保值投资,是指在通货膨胀时期,投资于房地产,能起到抵御通货膨胀的作用。这是因为房地产折旧非常缓慢,往往赶不上地段增值及物价指数的增长。房地产增值投资是大多数房地产商和一部分个人投资的直接目的。房地产永远是增值的,这似乎已成定律。房地产利用投资则是指投资者的目的是自身使用,实则为消费者房地产产品的消费投资。房地产商或房地产经纪人应善于利用这种投资时机,为房地产企业筹资。主要指预售和分期付款技巧。

3. 根据房地产的投资渠道划分

可划分为直接投资和间接投资两种。直接投资就是将资金用于房地产的开发、买卖、租赁、服务等房地产活动中。这种方式适于企业投资。间接投资主要是通过购买房地产企业的债券、股票两种形式,通过获取房地产债券,股票利息或投资达到投资的目的。此外,还可将资金存入房地产专项存款帐户或投资于信托(信托存款)。间接投资资本数量不限、买卖灵活,非常适用于个人或社会团体投资。

4. 根据房地产的投资期限划分

由于从长期趋势分析,房地产价格是不断上涨的,而在一定时期内,价格的变动可能是不确定的。因而在投资战略上就自然形成了房地产长期投资和房地产短期投资两种投资策略。对于有实力的企业,自有资金充足应采取长期投资策略;而对那些实力不强,以贷为主的企业则适于短期投资策略。

5. 根据房地产投资的对象(客体)划分

可划分为城镇用地投资、住宅投资、写字楼与饭店投资、商业用房投资、工业厂房投资、仓库投资等。城镇土地投资是指将资金用于“生地”开发或“熟地”再开发上,使土地增值。投资于土地一般都有利可图,特别是“一手地”。但土地投资也有条件限制,主要是土地开发范围必须具有一定规模,因而资金需求巨大,所以筹资也就相应困难,不易在短时间内聚集大量资金。土地投资一般适于具有较强实力的企业或政府投资。我国的开发区及旧城改造都是由外商(内外商合营)或政府投资开发的。住宅投资在一定时间内会保持我国房地产投资的主体地位。我国人口众多,住房拥挤,衣食解决了,住的问题将是在未来相当长一段时间内要解决的首要问题。适于大众阶层购买的廉价住宅将是投资的主要方向。写字楼和饭店的投资随着经济的高速增长,前途也非常广阔。这类投资也是房地产投资的重要组成部分。写字楼与饭店的投资受地理位置、

交通条件、通讯设施等影响较大。商业中心、金融中心等地是写字楼、饭店投资的最佳场所。但这些地区竞争大,必须是有实力的企业才能立足。商业用房投资的回报率一般都很高,特别是商业中心的商业用房。但商业中心用于购买土地的投资也非常高,加之商业中心商业用地建筑成本高,因而投资回收期较长。筹资上,一般能获得长期贷款。工业厂房、仓储投资与工业、仓储业的发展关系密切。

6. 根据房地产投资主体划分

可划分为国家投资、企业投资、个人投资以及海外投资四种。它们的投资目的、性质、规模、地位、作用等都不同。因而它们的资金来源和筹措渠道也不同。一般而言,国家投资主要投向基础设施、公益设施方面,特别是土地开发应以国家投资为主。企业投资范围比较广泛,但主要投资在商业住房、工业仓储、写字楼、饭店上。以保值及自用为目的个人投资主要投资在住宅上。外商投资房地产范围在法律上应有一定限制。

二、房地产投资资金结构

(一)房地产投资的宏观结构与微观结构

1. 宏观结构

指全社会的房地产投资资金在不同的主体之间、客体之间或开发、经营的不同阶段上的资金占有规模或比例。按照房地产投资客体的划分,各类房地产都必然要占用一部分资金。资金占用量的多少与全社会各类房地产的需求量相适应,这种宏观投资结构的不合理会造成全社会的房地产供需矛盾。由于我国的政策和客观的筹资渠道问题,房地产供需和投资结构两者问题都很严重。如在1992年下半年到1993年上半年这一段时间,全社会在土地开发和购买上的投资急剧增长,使房地产业全社会的投资结构严重失去平衡,从而导致了一方面土地价格飞涨,而另一方面土地却表现

为供过于求的不正常现象。按房地产投资主体划分,国家投资、企业投资、个人投资及外商投资结构主要受政府政策影响。突出表现在投资的筹资渠道方面。这里值得注意的是,我国的房地产个人筹资渠道非常不畅,房地产业的发展,从某种意义来讲,是住房问题的圆满解决,而解决好住房问题,个人筹资渠道的畅通非常关键。按房地产的经济活动内容划分,全社会分布于开发、经营、服务上的资金也应保持一定的比例关系,这种比例关系对于一个企业、一个房地产项目可能是不一致的、不确定的,但对全社会来讲,应该具有稳定性。无论偏重或忽略哪一方面的资金投入,都会造成生产经营受阻、产供销脱节,致使房地产业无序发展。由于我国的房地产业刚起步,因而房地产的宏观结构,在今后一段时间内会有很大的变动。主要发展趋势为:投资于住宅建设的资金将相应增加,楼、堂、馆、所投资将相对下降;企业投资、个人投资比重上升,国家投资、外资比重下降;土地开发投资下降,经营、服务投资上升,特别是服务业投资将相对大幅度上升。

2. 微观结构

指一个企业或一个房地产项目在不同的生产经营阶段上投资资金的占有规模和比例。微观结构与企业的经营管理、特定的社会、经济环境、特定的项目有关。企业投资结构的合理与否,也会影响企业的生产与经营。因而每一个企业,或一个房地产项目都必须认真确定投资结构,以便于企业投资节奏和筹资的控制。

(二)房地产的开发过程

房地产开发是一项非常复杂的投资过程。房地产投资资金的投入运动与回收运动与房地产开发程序密切相关。因此,任何一个房地产投资者的合理的投资资金运用必定是建立在对房地产开发过程的全面了解基础之上的。在我国,房地产开发过程各地不尽相同,但基本程序及环节是一致的。

房地产开发的基本过程可分为四个阶段:

1. 房地产开发可行性研究阶段

可行性研究阶段是进行房地产开发的关键一步。此阶段所包括的基本内容有：确定开发项目的性质、规模、投资额、投资来源、资源供给、市场发展调查与预测。还要进行财务评价、社会经济评价、风险分析、技术可行性分析等。

2. 房地产开发前期工作阶段

此阶段是为开发项目建设实施做准备的阶段。主要内容有：购置开发场地、落实筹资计划、拆迁安置、项目报建与委托设计。

3. 房地产开发项目的施工阶段，即建筑安装及装修阶段

项目施工阶段是房地产开发过程的主体。开发时间长、资金投入量大、管理复杂而且严格。

4. 房地产开发项目的销售与出租阶段

房屋开发的结果也是一种产品，要“拿”到市场上出售或出租才能实现其价值。从理论上讲，此阶段应在项目施工阶段完成后进行。而实际上，此阶段往往与第二阶段、第三阶段同时进行。即在房屋还未竣工之前就开展销售、预租。我国的大多数房地产项目基本都是这样做的。（参见图 1—1）

这里要指出的还有三点：

（1）房地产开发过程是房地产实物形态和价值形态转变的过程。一般情况下，实物形态与价值形态的转变是一致的、统一的。以上是按照实物形态的转变，将房地产开发（经营）过程分为数个阶段。但在特定条件和环境下，各阶段之间可以相互交错，甚至颠倒。这就给房地产投资资金运动与筹资复杂化提供了先决条件。

（2）房地产开发的全过程涉及了许多领域，其必须在社会方方面面的支持下才能顺利进行。房地产咨询业在房地产开发过程中已起到了越来越重要的作用。

（3）房地产投资可以从房地产开发全过程的某一阶段开始，也可只投资于某一阶段的房地产开发。

(三) 房地产投资结构与筹资

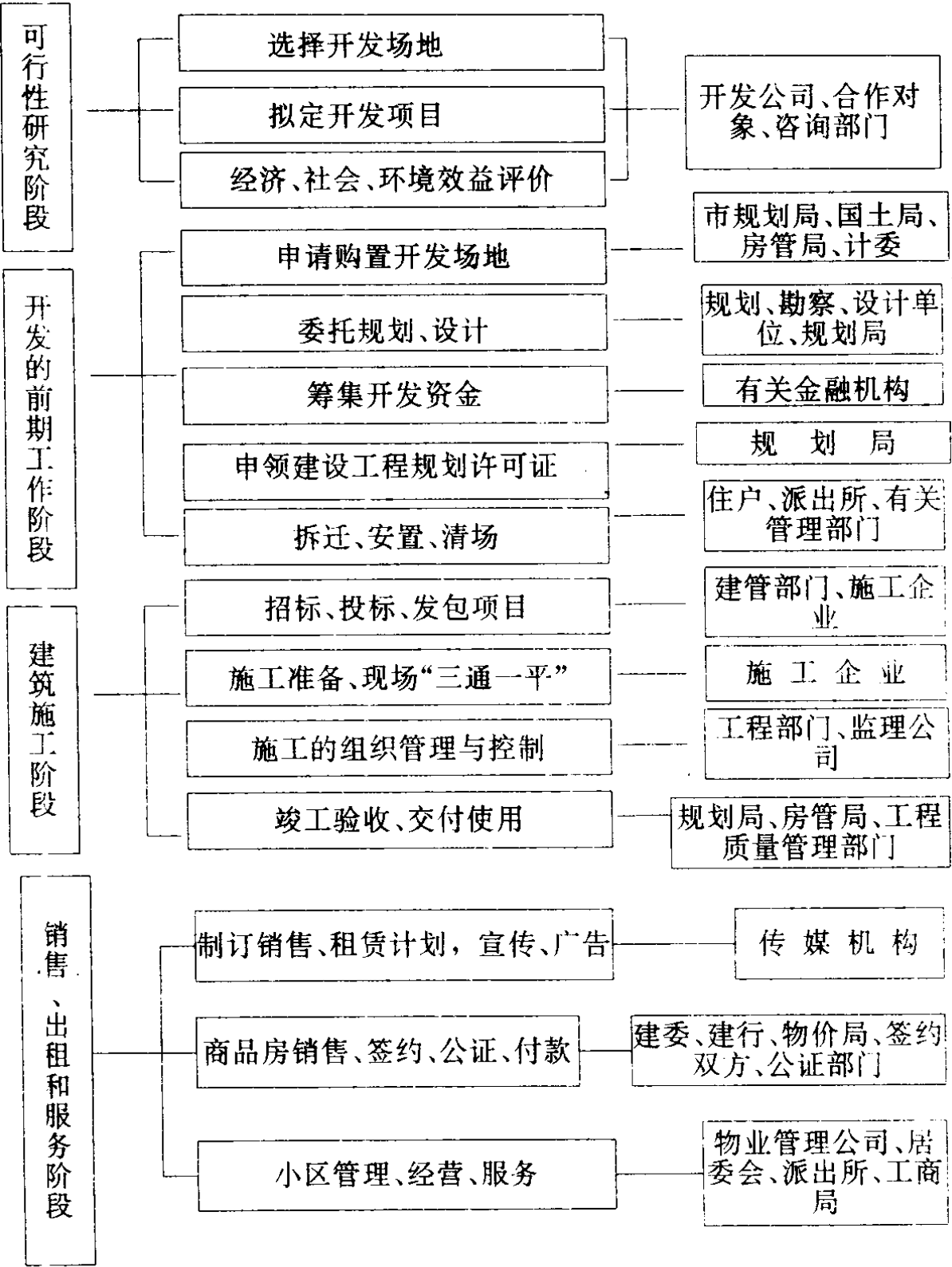


图 1-1 房地产开发程序

企业的房地产投资结构是企业用于房地产开发各阶段的资金规模及比例。房地产项目投资总额及投资比例是通过成本及费用估算完成的。成本估算,可按房地产开发过程中的每一项具体支出逐项计算。主要包括:土地购置费;拆迁安置费;土地开发费;勘察规划设计费;房屋建筑安装、装修工程费;基础设施建设费;公共配套设施建设费;经营费;管理费;其他成本支出。成本估算是一项非常细致的工作,每项开支都应精打细算。下面是某市房屋开发的成本及费用项目表。

费用项目及内容

序号	费用项目	内 容 说 明
一	施工前期费用	如果是有偿使用已开发好的土地,可用地价与3、4、5、6项
1	征地及拆迁补偿费	征地费和红线内需要拆迁的原有各种建筑物、构筑物、青苗、树木、鱼塘、养殖场等的补偿费和迁移费
2	七通一平费用	按竖向设计需要挖、填的石方工程费、场地平整费;道路、供水、供电、排污、排水、通讯、路灯等市政工程七通费用。指非区内工程范围。如有挡土墙的应算在内
3	勘察测量费	进行工程水文、地质勘察和线座标测量、点、埋设桩界等发生的各项费用。
4	设计费	包括土地开发工程和建筑安装工程及区内配套工程等的设计费用。
5	临时设施费	临时道路、临时供水供电设施(含临时发电机发电、打井抽水等)、建设单位发生的设施的费用。
6	特殊市政工程费用	供水厂、污水处理厂、电厂、变电站、隧道、桥涵等特殊工程费用。通常这些工程费用由城市市政工程费用负担。
二	建筑安装工程费用	指建筑物单位工程土建、安装工程费用。

续 表

序号	费用项目	内 容 说 明
1	桩基础工程费	如是天然基础,拼入主体工程费此项不存在。沉管灌注桩、冲孔桩、钻孔桩、控孔桩、预制钢筋混凝土、钢板、管桩等。
2	土建工程费	结构工程和室内外装修工程。例如:天然基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其它零星工程等。另外脚手架搭设的费用应算在内(施工图预算部分)。关于二次设计二次装修的工程费用。 * 如果是地产商负责,费用计算在内;否则由业主自行装修的费用不能计算。
3	安装工程费	主要指水、电、煤气、空调、消防电梯等设备安装工程的费用,其中包括设备费。通讯部分目前只包电话线的埋管,其余由深大电话公司负责,费用由用户的电话,初装费收取。水电安装应包括洁具、厨具和公用天线的费用,建筑物2m以内。水包括供水、排水、污水、消防、烟感、温感、花洒等。
三	区内配套工程费用	指小区内的配套工程
1	区内道路工程	指区内小道(不是七通一平的市政道路)多数为混凝土路面,宽度在10m以内。
2	区内供水供电工程	指建筑物2m以外的区内供水管理道,阀门及井、消火栓;供电部分的电线电缆、变压器、开关电缆沟等。如有水泵房、储水池包括在内。
3	区内排水、排污工程	建筑物2m外的区内污水排水管道,污水井、雨水井、化粪池、排水沟、渠(明渠、暗渠)等。
4	区内变电所	变、配电所的设备、材料及安装费用,土建工程、辅助工程费用。
5	区内园林绿化费	区内绿化场地的花草、树木各项费用。
6	区内场地清理费	建筑物2m外区内场地的交工清理、整修费用。