

ZHONGGUOFANGDICHANJINRONG

# 中国房地产金融

邢天才 沈红鹰 主编

东北财经大学出版社

# 中国房地产金融

邢天才 沈红鹰 主编

东北财经大学出版社

(辽)新登字 10 号

**中国房地产金融**

邢天才 沈红鹰 主编

---

东北财经大学出版社出版发行(大连黑石礁)

大连印刷工业总厂印刷

---

开本:850×1168 1/32 印张:11¼ 字数:282 000

1994 年 3 月第 1 版 1994 年 3 月第 1 次印刷

---

责任编辑:杨全山 责任校对:丽媛

---

印数:1-4 000

ISBN 7-81005-896-7/F·676 定价:9.80 元

## 《中国房地产金融》编委会

主 编：邢天才 沈红鹰

副主编：朱昆良 张庆昉 纪平善

撰稿人：（按姓氏笔画为序）

王学泉 牛敬坤 史立君 纪平善

朱昆良 庄乾志 邢天才 沈红鹰

张庆昉 张丽芹 矫红英

总 纂：邢天才 史立君

## 内容提要

本书以房地产金融为研究对象,结合中国房地产金融业务发展实际,比较系统、全面地论述了房地产金融理论及运作实务,并对中国房地产金融的现状和发展模式进行了深入探讨。该书共分五篇十四章,主要内容包括:房地产金融概述、房地产金融与国民经济发展、房地产金融机构设置、房地产金融市场、房地产证券、信托、保险、住房储蓄、住房基金、房地产开发经营贷款、住房消费贷款、房地产投资、房地产信贷业务结算以及中国房地产金融发展概况和现行法规等等。

本书由东北财经大学和银行界的专家、学者共同编著,它适于银行房地产金融部门的同志学习之用,也是广大房地产开发人员学习和了解有关专业金融知识的书籍,对于经济院校房地产专业、金融、投资专业师生也具有参考价值。

## 前 言

房地产业是商品经济发展的产物，它是国民经济中的一个重要产业，其他产业的发展无不同它有着密切的关系。在商品经济发达的国家和地区，房地产业和重工业等统称为“支柱型产业”。房地产业在我国是一个既古老而又年轻的行业，自从实行改革开放以来，特别是我国社会主义市场经济的建立和发展，它在国民经济各行业中已迅速崛起，并取得了令人瞩目的成就。

房地产业的发展离不开房地产金融的支持。房地产金融是为房地产业资金的筹集、融通、清算等提供服务的金融业务，它是伴随着房地产业的发展而发展起来的。中国房地产金融已有百年历史，旧中国房地产金融业务虽与现代房地产金融有着区别，但当时还是比较活跃的，对房地产业的发展也起到了推动作用。建国后，由于我国实行产品经济，致使房地产金融业务受到窒息。党的十一届三中全会以来，我国实行了有计划的商品经济，为房地产金融业务发展提供了有利契机。近几年来，房地产金融业务获得了较快发展，目前已成为我国专业银行一项重要的政策性及经营性的金融业务，并显示出了强大的生命力。可以相信，这个金融业与房地产业的结合体——房地产金融业，在我国房地产业发展和住房制度改革中，将发挥着其他部门不可替代的作用。

但是我们还应该看到，我国的房地产金融业务目前仍然依附于传统的金融业务之中，旧的金融体制的种种缺陷，使房地产金融业务的发展，已经落后于房地产业的发展，银行提供的金融服务，已经难以满足房地产业发展的需要。如何适应房地产业的不

断发展，发展房地产金融事业，已经成为金融体制改革和发展房地产业中的一个重要问题。所以，研究中国房地产金融是当前的一项很迫切的任务。就是在这种形势下，东北财经大学和银行界的几位同志共同编著了《中国房地产金融》一书。该书由邢天才、沈红鹰同志担任主编，书稿写成后，由邢天才、史立君负责总纂定稿工作。

我们编著本书的目的是要突出其全、新、深的特点。全：内容全面系统；新：体系新颖独特；深：具有深度和广度。为了突出层次性，全书共分五篇来编写，即：总论篇、房地产金融结构篇、房地产资金筹集篇、房地产资金运用篇和房地产金融中间业务篇，最后部分还汇编了中国房地产金融法规。该书对房地产金融理论及运作实务作了详细阐述，对中国房地产金融的现状、发展特征与发展模式也进行了深入探讨。这本书是大家辛勤劳动的结果。

我们的心愿是想呈现给广大读者一本具有较高水平、理论与实践相结合、具有系统性和指导意义的著作。倘若该书能对大家有所启迪、对中国房地产金融业务发展起到加砖添瓦作用的话，我们将感到莫大的欣慰！

本书在编写过程中，我们参阅了国内外有关资料和书籍，并得到了有关专家、学者的指导，东北财经大学出版社也给予了大力支持。在此，谨表示我们深深的谢意。

研究中国房地产金融是一项新的课题，有许多理论和实践问题有待于进一步探索。本书的编写时间较短，加之笔者水平所限，不足之处在所难免，我们希望能得到经济学界同仁和广大读者的帮助、批评和赐教！

作 者  
1993 年 10 月

# 目 录

## 第一篇 总论

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第一章 房地产金融概述.....          | 1  |
| 第一节 房地产金融的概念.....         | 1  |
| 第二节 房地产金融的特征.....         | 7  |
| 第三节 房地产金融资金的运动过程 .....    | 10 |
| 第二章 房地产金融与国民经济发展 .....    | 13 |
| 第一节 房地产金融的反周期效应 .....     | 13 |
| 第二节 房地产金融的收入分配效应 .....    | 16 |
| 第三节 房地产金融的结构调节效应 .....    | 19 |
| 第三章 中国房地产金融的产生与发展 .....   | 22 |
| 第一节 中国房地产金融的早期发展 .....    | 22 |
| 第二节 当代中国房地产金融的产生和初步发展 ... | 24 |
| 第三节 当代中国房地产金融的发展特征 .....  | 28 |

## 第二篇 房地产金融结构

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 第四章 房地产金融机构 .....       | 33 |
| 第一节 房地产金融机构概述 .....     | 33 |
| 第二节 房地产金融机构设置模式 .....   | 39 |
| 第三节 中国房地产金融机构体系 .....   | 48 |
| 第四节 中国房地产金融机构模式选择 ..... | 56 |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 第五节 中国房地产金融机构的业务 .....   | 62        |
| <b>第五章 房地产金融市场 .....</b> | <b>65</b> |
| 第一节 房地产金融市场的概念和内容 .....  | 65        |
| 第二节 房地产金融市场的要素与职能 .....  | 68        |
| 第三节 房地产金融市场的结构 .....     | 73        |
| 第四节 房地产金融市场中的利率 .....    | 77        |
| 第五节 中国房地产金融市场评价 .....    | 83        |

### 第三篇 房地产金融资金筹集

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>第六章 住房储蓄存款 .....</b> | <b>87</b>  |
| 第一节 住房储蓄存款概述 .....      | 87         |
| 第二节 住房储蓄存款业务的操作 .....   | 93         |
| 第三节 国外住房储蓄业务 .....      | 100        |
| <b>第七章 住房基金 .....</b>   | <b>107</b> |
| 第一节 住房基金概述 .....        | 107        |
| 第二节 住房基金的筹集 .....       | 112        |
| 第三节 住房基金的管理 .....       | 118        |
| <b>第八章 房地产证券 .....</b>  | <b>124</b> |
| 第一节 房地产证券概述 .....       | 124        |
| 第二节 房地产债券 .....         | 130        |
| 第三节 房地产股票 .....         | 137        |

### 第四篇 房地产金融资金运用

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>第九章 房地产开发经营贷款 .....</b> | <b>147</b> |
| 第一节 房地产开发经营贷款概述 .....      | 147        |
| 第二节 房地产开发企业流动资金贷款 .....    | 151        |
| 第三节 房地产开发项目贷款 .....        | 160        |
| 第四节 房地产经营贷款 .....          | 167        |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 第五节 房地产开发经营贷款管理·····    | 170 |
| <b>第十章 住房消费贷款</b> ····· | 177 |
| 第一节 住房消费贷款概述·····       | 177 |
| 第二节 住房消费贷款的抵押机制·····    | 182 |
| 第三节 住房消费贷款管理·····       | 188 |
| <b>第十一章 房地产投资</b> ····· | 199 |
| 第一节 房地产投资概述·····        | 199 |
| 第二节 房地产投资决策·····        | 203 |
| 第三节 房地产投资管理·····        | 211 |

## 第五篇 房地产金融中间业务

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| <b>第十二章 房地产金融信托</b> ·····   | 217 |
| 第一节 金融信托概述·····             | 217 |
| 第二节 房地产金融信托业务种类·····        | 222 |
| 第三节 房地产金融信托资金的筹集·····       | 224 |
| 第四节 房地产金融信托资金的运用·····       | 228 |
| <b>第十三章 房地产保险</b> ·····     | 231 |
| 第一节 房地产保险概述·····            | 231 |
| 第二节 房地产保险的基本原则·····         | 235 |
| 第三节 城市房屋保险合同·····           | 240 |
| 第四节 城市房屋保险业务操作·····         | 243 |
| <b>第十四章 房地产信贷业务结算</b> ····· | 249 |
| 第一节 房地产信贷业务结算概述·····        | 249 |
| 第二节 房地产信贷业务的异地结算·····       | 255 |
| 第三节 房地产信贷业务的同城结算·····       | 278 |

## 附录：中国房地产金融法规

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| <b>附录一 国务院关于发展房地产业若干问题的通知</b> ····· | 287 |
|-------------------------------------|-----|

|     |                                      |     |
|-----|--------------------------------------|-----|
| 附录二 | 关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定 .....           | 291 |
| 附录三 | 城镇土地开发和商品房贷款办法 .....                 | 294 |
| 附录四 | 中国人民建设银行办理房改金融业务的暂行规定 .....          | 298 |
| 附录五 | 中国人民建设银行住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法 ...          | 299 |
| 附录六 | 中国人民建设银行房地产信贷部<br>职工住房抵押贷款暂行办法 ..... | 303 |
| 附录七 | 中国人民建设银行房地产信贷部<br>单位住房贷款暂行办法 .....   | 317 |
| 附录八 | 中国人民建设银行上海市分行房地产抵押贷款办法 .....         | 322 |
| 附录九 | 中国人民建设银行湖南省分行供楼业务办法 .....            | 327 |
| 附录十 | 烟台住房储蓄银行住宅储蓄与住宅专项贷款暂行办法 ...          | 332 |

# 第一章 房地产金融概述

## 第一节 房地产金融的概念

### 一、货币、信用与金融

自从有了人就有了人类的经济活动。最初的经济活动表现为生活资料的生产、分配和消费。随着人类的发展，社会分工开始出现，并由此产生了从事不同生产活动的人们之间进行产品交换的必要，于是交换或流通成为人类经济活动的一个重要环节，而这种用于交换的劳动产品也就成为商品。

最初的商品交换是简单、直接的物资交换，它需要交换双方的商品具有互适性，交换的时间和地点具有偶合性。显然，这种交易活动的交易费用是很高的，交易效率是很低的，为此，在商品交易关系的不断发展过程中，逐渐地就有一些易于被大家所普遍接受的商品从其他商品中独立出来，充当起商品交换关系中的一般等价物。这些一般等价物不断变换品类，最后被固定在黄金等贵金属身上，货币从此正式产生。

随着商品和货币关系的发展，便产生了信用。所谓信用，是商品买卖关系中的延期付款（商业信用），在商品货币关系存在的条件下，这种延期付款或货币借贷行为表现为以偿还为条件的商品和货币的暂时让渡，即债权人通过让渡赊销商品或货币，债务人则按规定日期支付欠款或偿还贷款，并支付利息。起初的信用

是原始社会末期产生的高利贷信用，在商品货币关系尚不发达的奴隶和封建社会，这是一种主要的信用形式。到资本主义社会之后，借贷资本取代了高利贷资本，成为资本筹集、融通、运用的重要形式，并日益与现代商品经济相融合，成为现代商品经济中不可缺少的、最常见的经济行为。

金融是商品、货币、信用关系发展的必然产物。封建社会后期，由于商品流通的发展，货币发行、保管、兑换等业务相继产生，这是早期的金融活动。随着信用的发展金融活动得以丰富。信用关系中货币资本的借贷行为本就是一种典型的资金融通活动。早在奴隶社会末期，这种资金融通活动便以古典的高利贷形式出现并得到发展，这时，还仅是直接融资活动。随着信用关系的发展，以银行为媒介的资本借贷活动——间接融资逐渐成为资金融通方式的主流。后来，随着筹资规模的扩大和融资方式的创新，融资活动的证券化趋势日益加深，于是，融资活动的主要方式又螺旋上升到直接融资方式。总之，金融简单地说，就是资金的融通活动，或者说货币资金流通和使用活动及其相关活动的总称。

金融活动发展至今，已成为与实体经济相对独立的一个经济领域，被称之为金融经济。在这一领域，专业化分工不断发展，出现了众多不同门类的金融机构和金融活动，房地产金融就是其中的一个专业领域。

## 二、房地产业及其融资需求

### （一）房地产与房地产业

房地产是房产和地产的合称，它包括房产和地产两个概念。在商品经济条件下，房主和地产在实物形态上，表现为人们生产和生活不可缺少的物质基础，即房产和土地；在经济形态上表现为一定财产的权属关系。因此，房产和地产是与房屋和土地不同的概念。

房产的实物形态是指具有一定经济权属关系的房屋及其辅助

建筑构筑物，房产在经济形态上则是建筑业的劳动产品，它既具有满足人们生产和生活需要的使用价值，又凝含着一般人类劳动，具有价值。在商品经济条件下，房产表现为一定的货币价值和经济权属，是不同所有者的重要财产。

地产的实物形态是指具有一定经济权属关系的土地，包括作为房屋附着物的土地及其附属地段，也包括已开发和待开发的作为建筑地段使用的土地。在经济形态上，地产表现为一定的经济权属关系和货币价值。所有者凭借土地的所有权或其使用权可以取得地租收入，因而土地具有价格。

由于房产和地主有着天然的不可分割的联系，而且在开发经营过程中总是互相结合的，因而人们通常把房产和地产合称为房地产。

房地产是一种特殊的商品，其特殊性表现为：（1）价值庞大；（2）位置固定；（3）生产周期和使用寿命长；（4）自然增值，即在一般情况下，随着社会对房地产需求规模的扩大和可供土地量的减少，房地产价值会自然增殖，具有保值功能。房地产的这些特征对房地产开发、经营及房地产金融产生了极大的影响。

房地产业是从事房产和地产开发经营的独立行业。从狭义上讲，它包括如下一些内容：（1）房地产开发和再开发：房地产开发也叫城市土地的第一次开发，包括征用土地、拆迁安置、委托规划与设计、组织开发建设；房地产的再开发也叫城市土地的第二次开发，亦即对旧城区土地的重新开发。（2）房地产经营，包括土地使用权的出让、转移、抵押，以及住宅的买卖、租赁、抵押等经济活动。（3）房地产管理和服务，包括房屋及公共设施、设备的保养、维修等。从广义上讲，除上述内容外，房地产业还应包括为房地产的开发、经营提供服务的房地产市场、房地产金融以及对上述各方面进行的管理和调控活动。

## （二）房地产业开发经营流程及其融资需求

尽管房地产业涉及许多内容，但房地产开发与经营是其中最根本的两项内容。一般来讲，房地产开发经营流程大致包括以下几个阶段：

1. 选址及布局分析；
2. 征地；
3. 土地规划及修整；
4. 建筑物的建设；
5. 土地及建筑物的出售及出租；
6. 土地及建筑物的消费或其他形式的使用。

在上述流程中，就开发商而言，他需要在开发的最初阶段投入巨额资金，这种投资需要较长的时间才能收回。从第一阶段到第四阶段，开发商需不断地投入资金，越靠近第四阶段，投资的回收越来越近，但投入资金却越来越多。

除此而外，开发商还必须忍受时间很长的开发过程。只有在开发过程结束，土地或建筑出售之后，他才能回收预支的投资。而在此之前，他在资金流动中是处于被动地位的，因此开发商一般并不具备足够的资金实力。而且由于环境质量及其保护的需要，他还要面临许多额外的支出。

房地产开发所需资金额巨大，但资金回收时间较长；巨大的资金支出和流动资金的缺乏常常使开发商处于严重的负债地位，也通常要以土地及建筑物的抵押来向债权人提供融资的保证，以获得开发所需资金。

就土地和建筑物的最终消费者或使用者来看，他们要一次性支付资金购买土地或建筑物也是十分困难的。大公司或巨富家庭或许不用借款即可实现购买，他或者支付租金获得使用权，或者动用现金而一次购得；但大多数中小公司和家庭总是要依赖抵押贷款获得购买房屋和土地的资金。在世界各国，抵押资金的供应是一般土地或建筑物使用者获得购置资金的主要渠道。而从整个

流程来看，最终使用者的融资需求能否顺利实现，直接关系到开发商投资的能否收回，因为在整个流程中，开发商把筹资问题转嫁给最终使用者。

综合上述，融资问题成为房地产开发经营的关键问题。发达的房地产业要求金融业从开发和消费两端对房地产开发经营流程注入资金，从而形成了专门服务于房地产业的房地产金融。

### 三、房地产金融的概念

房地产金融是指以房地产为特定对象，围绕房地产开发（生产）、经营（流通）和消费而进行的各种资金融通活动的总称。正如工商信贷是金融活动和工商业的结合，房地产金融是金融活动与房地产业的融合体系，在一定的组织和制度结构下，房地产金融通过各种方法和手段，筹集社会各方面的闲散资金以及相关的长期固定基金，专门为解决房地产开发、经营和消费活动中的资金需求提供服务。

房地产金融的产生和发展，反映了房地产业对金融业为其提供资金的要求，也反映了金融业的自身发展对参与房地产业的内在需要。从更高的层次上，我们还可以看到，房地产金融在国民经济发展进程中所发挥的重要调节效应。针对我国当前而言，房地产金融的重要性尤其体现在它对方兴未艾的住房体制改革不可或缺的支持作用。

由于房地产金融的如此广泛地参与国民经济运行，因而，人们往往从不同的角度对房地产金融领域冠以不同的称谓，如住房金融、土地金融、房改金融、房地产信贷、房地产抵押等。这是几个相互联系、又相互区别的概念，有必要予以澄清。

#### （一）住房金融、土地金融与房地产金融

房地产金融是住房金融与土地金融的合称。住房金融指围绕住房的开发、经营、消费而进行的货币资金的筹集、融通、运用等金融活动的总称。土地金融是指围绕土地的开发、经营、消费

而进行的货币资金的筹集、融通、运用等金融活动的总称。由于住房和地产的天然连接关系，住房金融和土地金融的业务界限一般是很模糊的。在大多数情况下，二者是合二为一的，即被统称为房地产金融。但对于单纯的住房开发、经营和消费，住房金融和土地金融分别具有其确定的含义。

## （二）房改金融与房地产金融

房改金融是为配合社会住房制度改革而形成的住房金融活动，它是在社会住房制度发生重大变化的特定历史条件下，按照房改政策的要求和房改的实际需要，从住房金融中新派生出来的金融活动，因而具有鲜明的政策导向、过渡性质和地域特征（我国的房改实行“统一指导、分散决策”的方针，因而形成各地独具特色的房改模式，为之服务的房改金融也就染上不同的地域特色）。其主要任务是：

（1）协助房改部门理顺、转换住房资金，建立住房基金；监督住房基金的使用，保证房改资金专款专用。

（2）为住房改革提供良好的信贷结算服务。

（3）广泛筹集和融通住房资金积极支持房改和商品住房的开发、建设；充分利用金融手段，加速资金周转，提高资金的运用效果。

由此看来，房改金融是住房金融的一部分，当然也应隶属于房地产金融体系。实际上，我国房地产金融的复生，基本上是起源于房改对金融的要求，或者说，是在房改金融产生发展的基础上逐步拓展开来的。从发展趋势看，具有阶段性特征的房改金融最终会被融合在房地产金融中。

## （三）房地产信贷、房地产抵押与房地产金融

房地产信贷是以房地产开发、经营和消费单位、项目或个人为对象而发放的贷款，是房地产金融资金运用的典型形式，或者说是一种代表性的房地产金融活动。在各国的实践中，房地产信