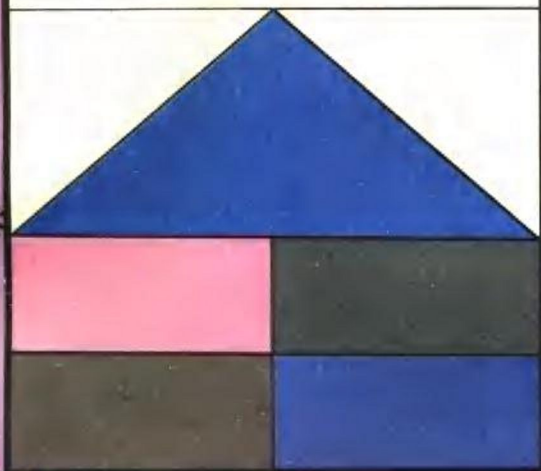


房地产

金融及投资知识问答



地产实用知识问答丛书

编著 赵红卫 陈小平
黄兴文 梁友君

03.3

(京)新登字160号

《房地产实用知识问答》丛书
房地产金融及投资知识问答

编著 赵红卫 陈小平
黄兴文 梁友君

北京师范大学出版社出版发行
全国新华书店经销
北京联华印刷厂印装

开本: 787×1092 1/32 印张: 5.75 字数: 115千

1993年7月第1版 1993年7月第1次印刷

印数: 1—5 000

ISBN 7—303—02789—0/F·24

定价: 3.85元

前 言

随着深化改革和扩大开放步伐的加快，中国房地产业正以迅猛的速度扩张。房地产开发和经营企业如雨后春笋般出现，在不到一年的时间里，全国房地产开发经营企业和从业人员增加了几倍，注入房地产业的资金也以几何级数增长。由于房地产业是一个关联性大的行业，具有较强的前后间联系，涉及到建筑、建材、机械、冶金、金融、保险等众多行业，因此，各行各业都不同程度地涉足房地产，为房地产业的发展推波助澜。除了内资外，外资特别是港澳台资金也大量投入大陆房地产业，使得房地产热潮越来越火爆。从地域上看，房地产热不再局限在沿海某些地区，已开始以令人惊奇的速度向内地扩展，大有席卷全国之势。从广度上看，随着住宅商品化政策的推行和住房制度改革的深化，房地产又与千家万户普通大众的切身利益联系在一起，因而越来越引起千千万万普遍百姓的关注。由于住房是人们最基本的消费品之一，因此，不论工人、农民、商人、知识分子，也不论贫富贵贱，都必须自觉或不自觉地与房地产打交道。在这种形势下，迫切需要一套能适合各文化阶层、各不同行业人员阅读的房地产书籍，为他们提供基本的理论知识和实际操作技巧。《房地产实用知识问答》丛书正是应此形势之运而生的。本套丛书以问答形式介绍了国内房地产研究和应用开发实践的最新成果与经验，阐述并解释了土地使用权有偿出让、房地产综合开发、住房制度改革和房屋商品化等有关的知识及其相关的政策和法规。本套丛书内容丰富、详实，融

知识性、技巧性和科学性于一体，深浅适度，通俗易懂，适应面广，是从事房地产经营管理、房地产研究的人员以及涉及到房地产经营管理的党政机关、工商、税务、财政、金融等单位及其工作人员的良师益友。本套丛书共五册：

1. 《房地产产籍产权知识问答》

本书介绍了土地管理的基本知识和方法；房屋产籍产权的有关概念及其管理的基本知识；房地产产籍产权管理的有关政策和法规。

2. 《房地产综合开发知识问答》

本书介绍了城市基本建设、城市规划、城市环境设计、居住区规划、住宅设计、建筑施工及其管理等方面的基本概念、基本知识和操作的基本方法与程序。

3. 《房地产估价知识问答》

本书介绍了地产和房产的价格构成及影响因素；房地产价格评估的基本原则、基本知识、常用方法和技巧。

4. 《房地产交易知识问答》

本书介绍了中国房地产市场状况、市场构成及房地产市场流通形式、中国一些沿海城市及香港的房地产市场、房地产交易的基本程序、房地产交易的基本技巧、房地产市场管理及其有关政策和法规。

5. 《房地产金融及投资知识问答》

本书介绍了房地产金融及投资的基本概念；房地产经营管理中融资、投资等资金运作的各种途径、方法和技巧；房地产投资管理的有关政策和法规。

本套丛书由赵红卫、黄兴文、陈小平、梁友君四人共同编著而成，由赵红卫、黄兴文最后统审定稿。由于时间仓

促，加上编者的知识水平和业务能力有待提高，书中定然存在很多不足，望广大读者批评指正并不惜赐教。

本套丛书在编著过程中，得到建设部房地产业司等单位的多位领导和专家的帮助和支持，在此一并致谢！

编者著

1993.1. 北京

目 录

1. 什么是房地产金融?	1
2. 什么是土地金融?	2
3. 什么是房改金融?	2
4. 房改信贷计划有哪些内容?	3
5. 编制房改信贷计划有哪些原则?	4
6. 房改信贷计划编制的依据是什么?	5
7. 编制房改信贷计划的方法有哪些?	5
8. 什么叫房地产信贷部? 我国房地产信贷部的 发展过程是怎样的?	6
9. 专业银行设立房地产信贷部, 承办房改金融 业务有哪些优点?	7
10. 中国人民银行总行房地产信贷部有哪些任务 和职责?	8
11. 管理行房地产信贷部有哪些任务和职责?	9
12. 经办行房地产信贷部有哪些任务和职责?	9
13. 房地产信贷部机构设置的原则、类型和程序 各有哪些?	10
14. 房地产信贷部人事管理有哪些内容?	11
15. 如何进行房地产信贷部内外协调?	11
16. 管理房地产信贷部有哪些原则?	12
17. 房地产信贷计划管理有哪些内容?	13
18. 房地产信贷部财务管理核算有哪些特点?	13
19. 房地产信贷部有哪些经营风险? 如何加以防	

范?.....	14
20. 工商银行可以通过哪些途径来参与房地产金融业务?.....	16
21. 建设银行在房地产金融中有哪些作用?.....	16
22. 房地产金融业务有哪些?.....	18
23. 目前, 我国房地产金融业还存在着哪些问题?.....	19
24. 世界银行从事房地产金融业务的主要目标有些什么?.....	20
25. 世界银行房地产金融业的发展状况如何?.....	20
26. 住房储蓄银行是怎么回事? 它属于地方银行吗?.....	21
27. 我国的住房储蓄银行是怎样建立的? 有哪些业务范围?.....	22
28. 储蓄住房卡是怎么回事?.....	23
29. 什么是商品房建设贷款?.....	25
30. 什么是房产开发项目贷款?.....	25
31. 房产开发项目贷款与固定资产投资贷款和企业流动资金贷款有些什么区别?.....	25
32. 什么是房产经营贷款?.....	26
33. 什么是房产开发流动资金贷款?.....	27
34. 土地金融贷款有哪些手续?.....	28
35. 构成土地金融利息有哪些因素?.....	29
36. 住宅储蓄贷款是怎么回事?.....	30
37. 获得城市土地开发和商品房贷款的程序和条件有哪些?.....	30

38. 住房改造是怎么回事？什么是住房改造贷款？·····	31
39. 何为购建房贷款？·····	31
40. 什么是住房消费贷款？·····	32
41. 单位住房贷款有哪些种类？各有什么用途？·····	33
42. 单位住房贷款有哪些条件？·····	33
43. 单位住房贷款的期限和利率有哪些规定？·····	34
44. 单位住房贷款的发放和回收有哪些规定？·····	34
45. 职工购买住房有哪些付款方式？·····	36
46. 购房分期付款是怎么回事？·····	36
47. 中国工商银行对购房专项贷款有哪些规定？·····	37
48. 世界银行住宅开发建设项目的贷款有哪些条件？·····	38
49. 什么是房地产抵押？·····	38
50. 什么是房契抵押？·····	39
51. 设定房地产抵押权有哪些条件？·····	39
52. 什么情况下，房产抵押权发生变更和解除？·····	40
53. 什么是房地产抵押贷款？我国的房地产抵押贷款业务是怎样发展起来的？·····	40
54. 为什么说发展房地产抵押贷款是必然的趋势？·····	41
55. 房地产抵押贷款有哪些条件？·····	42
56. 住宅抵押贷款有哪些积极作用？·····	43
57. 房地产抵押贷款与信用贷款有什么不同？·····	44
58. 房地产抵押贷款与融资性租赁有什么区别？·····	45
59. 住宅抵押和典卖有什么联系和区别？·····	45

60. 房屋抵押贷款需要到房地产管理部门办理哪些手续?	46
61. 房地产抵押贷款合同应着重注意哪些条款?	47
62. 在签订房地产信贷借款合同时, 怎样才能做到各项条款准确严谨?	48
63. 深圳市对房屋抵押贷款有哪些规定?	48
64. 什么是按揭? 按揭有哪些程序?	49
65. 什么叫供楼?	50
66. 目前, 中国人民建设银行的“供楼”业务发展状况如何?	50
67. 什么是住房基金?	51
68. 什么叫住房公积金制度?	52
69. 实行住房公积金制度有哪些规定?	53
70. 什么叫住宅合作社? 它与住宅合作企业有哪些不同?	55
71. 我国住宅合作社的发展状况如何?	55
72. 我国已建立起来的住宅合作社有哪些优越性? 目前还存在着哪些问题?	57
73. 目前, 北京市有哪几种类型的住宅合作社?	58
74. 目前, 北京市居民可以到哪里申请加入住宅合作社?	59
75. 加入住宅合作社通常有哪些条件?	59
76. 政府对住宅合作社一般有哪些优惠?	60
77. 什么叫房地产融资?	60
78. 房地产融资的途径主要有哪些?	61
79. 什么是住宅资金市场?	63

80. 怎样筹集土地信用资金?	64
81. 商品住宅建设资金的来源有哪些渠道?	65
82. 建设银行筹集房地产资金的途径有哪些?	65
83. 美国置地融资的主要方式有哪些?	66
84. 什么是住房债券? 住房债券有哪几种?	67
85. 什么是房地产股票?	68
86. 什么是房地产抵押债券?	69
87. 发行土地债券有哪些程序?	70
88. 如何偿还土地债券?	70
89. 住房建设债券代理发行有哪些方式?	71
90. 什么是房地产信托?	72
91. 住宅建设信托是怎么回事?	72
92. 住宅贷款债权信托是怎么回事?	72
93. 房地产代理是一种信托关系, 对吗? 房地产 代理协议包括哪些主要内容?	73
94. 房地产代理协议有哪些类型?	73
95. 住房租赁保证金是怎么回事?	74
96. 什么叫房地产投资? 怎样划分房地产投资的类 别?	74
97. 投资房地产有哪些有利因素?	77
98. 投资房地产有哪些不利因素?	78
99. 什么是房地产投机?	80
100. 房地产投机是一种违法行为吗?	81
101. 房地产投机与投资是一回事吗?	81
102. 如何正确对待房地产投机?	82
103. 哪些房地产投资属于投机行为?	83

104. 什么是房屋开发及其投资? 我国的房屋开发投资有哪些组成部分?	83
105. 什么叫土地开发投资? 土地开发投资有哪些类别?	85
106. 什么是房屋经营投资? 房屋经营投资包括哪些内容?	87
107. 什么是房地产财政投资?	88
108. 什么是房地产自筹投资?	88
109. 什么是房地产信用投资? 有哪些优越性?	89
110. 我国金融机构对房地产投资的方式有哪些?	90
111. 房地产投资有哪些来源?	91
112. 房地产公司怎样筹集资金?	92
113. 如何对房地产经济运动过程中的资金加以分类?	93
114. 房地产资金是如何循环的?	95
115. 什么是地产价值? 怎样计算确定地产价值?	97
116. 怎样计算房地产利润?	98
117. 提高房地产资金利润率有哪些途径?	99
118. 房地产成本有哪些? 如何进行房地产成本核算?	100
119. 什么是房产管理? 有哪些类型?	102
120. 房产管理合同有哪些内容?	104
121. 房产经理有哪些职责?	105
122. 如何进行房屋修缮管理?	107
123. 如何对房地产开发公司进行高智能管理?	109
124. 我国的房地产管理局是怎样设置的? 有哪些	

任务?	110
125. 房地产经营可行性研究是怎么回事?	110
126. 在我国发展外向型房地产业有哪些作用?	111
127. 我国引进外资发展房地产业的状况如何?	112
128. 在我国, 房地产业利用外资有哪些途径?	114
129. 当前, 我国发展外向型房地产业需要解决哪 些问题?	115
130. 投资海外房地产应该注意哪些问题?	116
131. 如何更好地加快我国外向型房地产业的发 展?	117
132. 四川省对外商投资企业进行房地产开发有哪 些规定?	118
133. 目前, 我国在引进外商投资房地产的过程中 出现了哪些问题?	118
134. 积极推行房地产股份投资对加快我国房地产 业的发展有哪些作用?	119
135. 哪些房地产资金免征国家能源交通重点建设 基金和国家预算调节基金? 哪些不免征?	120
136. 以房产作投资、作股转让由谁来交纳契 税?	121
137. 住宅商品化是怎么回事?	122

附录

1. 中国人民建设银行《城镇土地开发和商品房贷款办法》(1989年5月13日)123
2. 广州市政府《广州市居民购房储蓄与购房抵押贷款试行办法》(1992年2月1日)127

3. 武汉市政府《武汉市房地产抵押管理办法》 (1992年6月9日)	131
4. 财政部《关于住房制度改革中财政税收政策的 若干规定》(1992年6月11日)	139
5. 国务院《外商投资开发经营成片土地暂行管 理办法》1990年5月19日	141
6. 广东省政府《关于加强利用外资经营房地 产管理工作的通知》(1992年8月27日)	145
7. 国务院《关于改革建筑业和基本建设管理 体制若干问题的暂行规定》(1984年9月18 日)	148
8. 深圳市房地产运作机制流程图	155
商品房销售审批流程图	155
房地产开发公司审批流程图	156
土地使用费征收管理流程图	157
城市规划管理流程图	158
申请合作建房审批流程图	159
地籍管理流程图	160
申请协议出让土地使用权流程图	161
临时建筑审批流程图	162
房地产权登记流程图	163

1. 什么是房地产金融？

房地产业在开发、建设、经营、消费等一系列活动中，通过货币流通和信用渠道，进行筹、集资和融通资金等的经济活动和金融活动。随着商品经济的发展，产业资本与金融资本相互融合，共同发展成为必然趋势，作为资金密集型产业之一的房地产业，特别需要拥有雄厚资金实力的金融业和健全的资金市场。房地产金融部门对房地产业的融资包括：直接投资开发、经营房地产业；吸收专项存款、代理发行债券、收存股金为房地产开发、经营筹集资金；办理各种形式的房地产抵押贷款和流动资金贷款；办理房地产信托、保险、担保、典当、货币结算等业务。房地产金融可分为住房金融和土地金融两个部分。房地产金融是房地产业不可或缺的强大后盾，是金融业最重要的业务之一。在国际上，许多国家和地区的金融业争相投资于房地产，通过直接融资或间接融资的方式，在房地产的开发、经营、分配和消费过程中进行资金融通，并从中获得收益。据不完全统计，西方发达国家的银行，如美国、英国、西德和日本等国的银行，用于房地产业的投资一般占其贷款总额的三分之一左右，最高可达70%。香港地区房地产金融贷款占该地区金融业贷款的四分之一到三分之一。在香港政府财政预算收入中，来自房地产的税费收入比重较大，香港房地产业与金融业的融合发展，直接与间接地带动了整个香港地区的经济繁荣。

2. 什么是土地金融？

土地金融是一种专业信用，主要任务在于增进土地利用，以改善和提高国民的物质生活。土地金融与其他专业金融相比，有许多特殊点，主要表现在：（1）以贯彻国家的土地政策为主旨。土地是四大生产要素之一，每个时代都有其独特的土地问题，若不能妥善解决，必定导致民不聊生，社会动荡。因此必须制定切合时代精神的土地政策，而土地金融正是实施土地政策的重要工具。（2）不以赢利为目的。土地金融是为了改善全国人民的物质生活，并不是增加某一个工商业者的利益，或者迎合消费者的欲望，故不注重生息的多寡。有时为了达到政策上的要求，甚至反而要给以津贴补助。（3）需要政府的扶持。土地金融与工商业金融不同，必须由政府给予资金来源方面的优惠，或其他营利方面的扶助。否则，由于其不能用资本赚取合理的平均利润，势必无法立足。（4）贷款多偏重于长期。一般情况下对于土地的投资在短期内均无法立竿见影，即资金周转较为缓慢，因而土地金融的贷款亦须与之配合，以长期贷款为主。土地金融的信用可分为农地金融与市地金融两大范畴。农地金融主要供给农、林、牧、渔各业所需的中、长期信用。市地金融则是以供给土地开发、都市改良、社区发展、道路建设、观光设施及房屋建筑等所需中、长期信用为主要任务，亦即一般所称的不动产信用。

3. 什么是房改金融？

房改金融是与住房制度改革有关的各种货币资金的筹集、融通等信用活动的总称。它随住房制度改革而产生并为之相配套，为住房制度改革提供服务。房改金融可以促进住

房资金的合理流动和增值，实现住房资金投入产出的良性循环。房改金融与住房金融不同。住房金融是与住房有关的各种货币资金的筹集、融通的信用活动的总称，是银行在住房生产、经营、分配、消费活动中进行的信用活动。而房改金融是住房制度改革派生出来的新的住房金融活动，它是住房金融尤其是现阶段住房金融中最活跃的一部分。它将改变我国住房生产和消费的资金循环格局，促进和带动住房金融的发展。住房金融具有政策性、区域性、阶段性和专业性的特点。

房改金融的作用有四点：（1）结算中心，即房租的收缴、住房补贴的发放和住房公积金的交缴、支取、转移等都必须通过银行；（2）筹集住房资金，协助建立住房基金，即将住房资金从其他混用的资金中分离出来，按照不同的来源渠道，分别建立城市、企业、个人三级住房基金；（3）融通资金，推动住房制度改革；（4）加速资金周转，实现住房资金的滚动增值。

房改金融工作的任务是：（1）协助房改主管部门理顺、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和建设；充分利用金融手段，加速资金周转，提高资金运用效果。

4. 房改信贷计划有哪些内容？

房改信贷计划是国家信贷计划的组成内容之一，目前虽然仅占很小一部分，但随着住房制度改革的推进，房改信贷计划将成为国家信贷计划的重要组成部分。房改信贷计划综

合反映了房地产信贷部的信贷收支情况及各项房改资金来源和运用的构成情况。房改信贷计划由资金来源和资金运用两部分组成。房改信贷资金来源包括：各项存款、委托存款、自有资金和当年结益；房改信贷资金运用包括：多项贷款、委托贷款、购买债券、缴存准备金、建行存款、上交税利。房地产信贷部的自有资金，是指财政部门拨入的信贷基金和房地产信贷部历年利润中积累形成的信贷资金。购买债券，是指房地产信贷部用自有资金购买国家发行的各种债券而占用的资金。上缴税利，是指房地产信贷部按规定向财政预交的税金和利润。以上项目都通过房改综合信贷计划表来反映。

5. 编制房改信贷计划有哪些原则？

信贷计划编制的一般原则是：实事求是，量力而行，分清主次，保证重点。实事求是，就是要根据实际情况编制计划，防止盲目扩大信贷资金来源数，过渡扩张信贷资金运用规模。量力而行，就是要在确保有稳定资金来源的基础上确定资金运用规模。分清主次，保证重点就是要按照国家政策的要求保证重点贷款需要。在计划安排上首先满足个人购建房贷款的需求，再安排其他贷款。房改信贷计划作为信贷计划的一种，不仅要遵守信贷计划编制的一般原则，而且有着自身特有的原则：

（1）贯彻国家房改及房改金融政策。房改金融业务是为房改提供配套服务的，因此其各项信贷业务活动必须紧紧围绕住房制度改革来进行，要符合房改和房改金融政策的要求，使金融活动能够与住房制度改革的总目标相一致。

（2）由资金来源决定资金运用。房改信贷资金要求自求