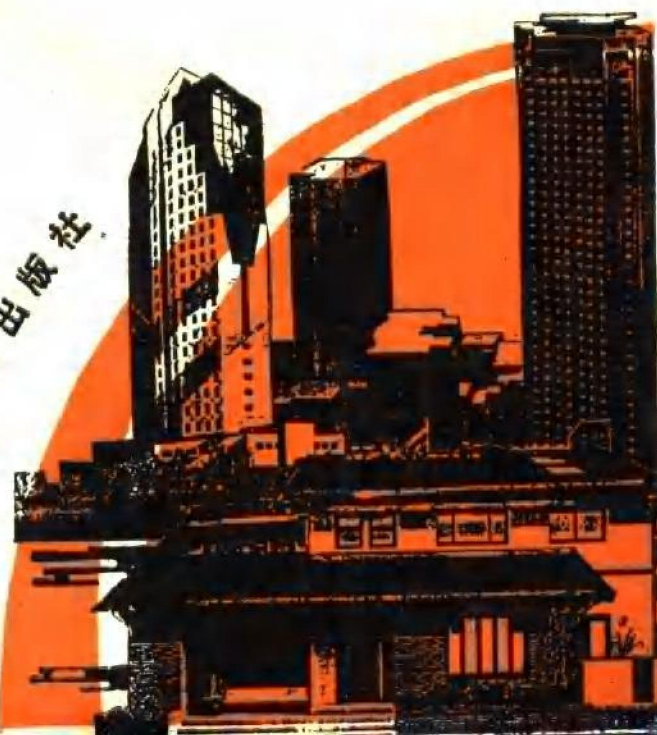


房地产金融卷

朱晓璜 郑修建 王 林 编著

中国政法大学出版社



(京)新登字 185 号

房地产从业人员业务指导丛书

房地产金融卷

朱晓黄 郑修建 王 林 编著

*

中国政法大学出版社出版

北京昌平第二印刷厂印刷

新华书店 经销

*

787×1092 32 开本 11.875 印张 250 千字

1994 年 1 月第 1 版 1994 年 1 月第 1 次印刷

ISBN7—5620—0958—9/D·908

定价： 7.95 元

加快发展中国房地产业之路

(序)

自去年初,邓小平同志南巡发表重要谈话以来,中国房地产业迎来了开发、开放的高潮,进入了建国以来最好的发展时期。一度曾经疲软的房地产业迅速回升,而且持续升温。国内各种房地产开发公司大量涌现,国外及港澳台房地产商纷至沓来,房改正在全国范围内铺开,房地产市场正在发育形成。如何保持房地产业这一好的发展势头,进一步加快房地产业发展步伐,是当前房地产业面临的一个重要而又紧迫的任务。

众所周知,房地产业是一个投资巨大、而且可以获取高额利润的行业。毋庸置疑,加快发展房地产业,必须通过银行融资、社会集资等手段来筹集大量的资金,必须有雄厚的资金作保障。但是,资金固然重要,而人才更为重要。在某种意义上讲,房地产业人才的匮乏已成为当前制约我国房地产业发展的更为重要的因素。

“百年树人,教育为本”。我们笃信,加快发展我国房地产业的关键在于加强对房地产从业人员的培训。无论是培育、规范房地产市场,还是从事房地产开发、经营,无一可以离开高素质的房地产从业人员。很难设想,在房地产专业人员奇缺的情况下,房地产业能够腾飞。为此,我们约请了中国人民大学、中国人民建设银行总行、司法部、建设部、最高人民法院、中国政法大学等单位的专家学者和专业人员共同编写了《房地产从业人员业务指导丛书》。当这套丛书即将面世,就要同广大读者见面的时候,我们既充满了喜悦,又带着期盼,我们期望

这套丛书能够成为房地产从业人员和广大读者从事房地产业实际工作以及投资房地产业的实用工具,成为加快发展中国房地产业的铺路石。

《房地产从业人员业务指导丛书》编委会

1993年12月1日于北京

目 录

第一章 总论	(1)
第二章 房地产金融机构	(14)
第一节 房地产金融机构的组织管理体系	(14)
第二节 房地产金融机构的任务	(24)
第三节 房地产金融机构的业务范围	(29)
第四节 房地产金融机构的管理	(35)
第五节 房地产金融机构的发展设想	(45)
第三章 房地产信贷资金的来源	(49)
第一节 筹集房地产开发信贷资金的意义	(49)
第二节 房地产开发信贷资金的来源渠道	(52)
第三节 房地产开发企业存款的特点和筹措方法	(56)
第四节 住房基金的筹集与管理	(59)
第五节 债券筹资	(63)
第四章 房地产信贷资金的运用	(84)
第一节 房地产信贷资金运用概述	(84)
第二节 房地产抵押贷款	(88)
第三节 单位住房贷款	(101)
第四节 房地产开发企业流动资金贷款	(105)
第五节 “供楼”贷款	(109)
第六节 其他贷款	(113)
第五章 房地产信托	(120)

第一节	房地产信托的产生与发展·····	(120)
第二节	房地产信托投资的机构设置·····	(123)
第三节	房地产信托资金的筹集·····	(126)
第六章	房地产保险·····	(156)
第一节	与房地产有关的损失种类和损失原因·····	(156)
第二节	房地产保险的涵义与作用·····	(160)
第三节	房地产保险应用的原则·····	(162)
第四节	房地产保险的种类及其主要内容·····	(167)
第五节	投保程序与理赔程序·····	(183)
第六节	保险人的选择与保险顾问的作用·····	(187)
第七章	房地产信贷业务结算·····	(189)
第一节	汇票结算业务·····	(189)
第二节	银行汇票结算·····	(196)
第三节	商业汇票结算·····	(204)
第四节	银行本票和支票概述·····	(219)
第五节	银行本票结算·····	(225)
第六节	支票结算·····	(236)
第七节	其他结算业务·····	(243)
第八章	国外房地产金融·····	(264)
第一节	美国的住宅抵押市场·····	(264)
第二节	新加坡的住房公积金制度·····	(271)
第三节	日本的住房金融·····	(273)
第四节	德国的住房政策和住房金融机构·····	(277)
第五节	香港的住房政策和住房金融·····	(282)
附录:有关房地产金融的法律、法规·····	(288)	
国务院关于加强发展房地产业若干问题的通知·····	(288)	
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂		

行条例·····	(293)
划拨土地使用权管理暂行办法·····	(300)
城市房屋产权产籍管理暂行办法·····	(306)
上海市房产评估管理暂行办法·····	(310)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法·····	(313)
中国人民建设银行建筑业流动资金贷款管理试行办 法·····	(317)
城镇土地开发和商品房贷款办法·····	(326)
住宅储蓄存款和住宅借款暂行办法·····	(330)
中国人民建设银行房地产信贷部单位住房贷款暂行 办法·····	(334)
中国人民建设银行房地产信贷部职工住房抵押贷款 暂行办法·····	(339)
广州市居民购房储蓄与购房抵押贷款试行办法·····	(345)
天津市职工个人购建住房贷款暂行办法·····	(350)
关于住房资金的筹集、使用和管理的暂行规定·····	(356)
国务院转发国家城市建设总局、国务院侨务办公室关 于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法的通知·····	(359)
国务院批转国家计委关于加强商品房屋建设管理请 示的通知·····	(363)
关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定·····	(365)
商品住宅价格管理暂行办法·····	(367)

第一章 总 论

一、房地产金融的概念

房地产金融与金融一般在原则上是一致的。金融,是一个常见的经济词汇,一般在谈到金融时,人们很自然地联想到金融与货币的关系。金融是以银行为中心的所有各种形式的信用活动以及在信用基础上组织起来的货币流通。即通过信用形式,主要是银行信用的形式,对货币资金进行必要的调剂与分配。

商品经济是信用的基础。只要有商品生产和存在货币经济,信用的存在就不可避免。房地产业是从事房产经营和土地经营的产业部门,是商品经济的产物。具体地讲,房地产业是从事房地产的经营管理,以提供“劳务”商品为主,同时也兼营一部分房地产的开发和建设。房地产业的经济活动包括各种房屋(厂房、仓库、住宅,及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房)的营造、维修、装饰、租赁、信托、买卖、使用、管理、交换等活动;地产业则是在土地国有的前提下,对土地进行勘测、维护、整治和开发,按照商品经济的要求,对土地进行有偿使用,有条件地转让或征收土地使用税。广义的房地产业还包括基础设施、与土地所有权有关的任何权利或利益,与房地产有关的知识信息以及房地产的买卖等。

房地产金融是伴随着房地产业的兴起而形成的,是专门为房地产的经营和发展而提供的金融服务。概括地说,就是在房地产再生产过程中所进行的各种货币现金的筹集、融通、借

贷等使用活动。房地产金融的服务宗旨是为住宅和土地开发及房地产经营筹集和供应资金；为房地产及相关行业提供信贷和结算服务。房地产金融的基本内容包括：(1)管理房地产基金存款；(2)办理住宅储蓄及购房抵押贷款；(3)提供房地产开发建设和建筑业生产经营贷款；(4)从事房地产信托投资和直接投资；(5)与房地产合资联营；(6)发行房地产股票、债券；(7)从事房地产代理业务(包括代管住房基金，代购、代销房地产，代理房地产证券，代理收、付款，代理客户委托的其他经济事项等等)；(8)房地产证券交易；(9)房租的收缴和结算；(10)房地产的评估、咨询以及市场信息等等。

房地产金融，按其经营性质，可以分为政策性和经营性两类。经营性业务是指传统的房地产开发企业的存贷款业务。政策性业务是指与住房制度改革有关的信贷业务，其资金来源和资金运用都有严格的规定，对这类业务实行单独核算、自主经营、自负盈亏、自求平衡、单独纳税的管理体制，也就是房改金融。它是随着住房制度的改革而产生，与住房制度改革相配套，为住房制度改革提供金融服务。房改金融是房地产金融的一部分，也是现阶段房地产金融中最活跃的一部分。在房改初期，房改金融的主要任务是：(1)协助和促进建立住房资金自身循环的机制，理顺、划转和管理住房基金，从事房改资金的结算业务并进行适当的财务监督；(2)吸收个人住房资金，促使增加个人住房抵押贷款业务；(3)经办房租的收缴，管理房管部门的经费开支；(4)大力发展住宅信用合作社的业务；(5)继续办理城市建设开发企业的存、贷款业务；(6)吸收从各个渠道形成的旧城改造资金，开办旧城改造工程贷款；(7)集中售房回收资金，使其重新投入住房建设；(8)承办多种形式的住房委托贷款业务。

作为房地产金融的一个重要方面,住房金融是在房改方案得到落实,住房资金自身的循环机制建立以后,将与住房有关的各种资金都纳入其经营范围;以求实现保本经营,扩大银行自身积累,活跃资金市场;推动房改和住宅商品化的进一步发展的住房投资和住房借贷中介机构的金融。与房改金融相比,住房金融又增加了新的内容:(1)发行住房债券;(2)经营住房和其它房地产投资开发业务,以及商品房的租赁、销售与信托业务;(3)为新建小区提供社区第三产业的服务;(4)开展施工机械设备的租赁业务;(5)开办各种住房保险业务;(6)代理开发企业发行股票、债券;(7)对企业、单位发放解困住房建设或购买住房专项贷款。

房地产金融按经营方式可分为直接融资方式、间接融资方式、信托经营方式、保险和综合经营方式。

直接融资是指由金融企业直接投资于房地产开发、经营,当全部房屋建成竣工后,将房屋出售、出租给房屋需求的单位或个人。这种直接融资方式,大致有三种做法:独资经营、合资经营、项目经营。

间接融资方式是指金融企业根据它的资金运行情况和资金实际能力,组织土地开发公司、建筑施工企业、房产开发公司以及购建房单位和个人的存款,发放贷款。金融企业不直接参与房地产开发、经营以及房地产投资。

信托经营方式是指以房地产的信托和委托为标志,通过金融业为中介而达成的交易,包括:委托代建、代购、代售、代租,委托房地产抵押贷款,委托房地产买卖,房地产咨询,房地产代管等。

房地产保险业务是随着房地产金融业务发展而逐步发展起来的,是金融业务中不可或缺的,它与房地产抵押贷款有着

密切的联系。

房地产金融的综合经营方式是指上述直接融资、间接融资、信托经营、房地产保险等四种经营方式结合在一起经营。

二、我国房地产金融的产生

房地产金融是伴随着房地产业,随着经济的发展而发展起来的。我国房地产金融有着悠久的历史,1949年以前,北京、上海、天津、广州等经济发达的大城市房地产经营比较活跃,房地产金融也十分活跃,许多国营和私营的银行、钱庄都把投资经营房地产作为谋取高额利润、保证资本增殖、避免资金风险的重要手段。解放初期,上海市有40%的公房是解放前由金融界兴建和经营的。

建国以后,我国房地产金融业务发展过程大体可以划分为三个阶段:

(一)单一发放住房贷款的探索阶段。

这是指50年代由建设银行独家办理的住房消费贷款。1956年初,国家因进行大规模的经济建设而无力解决许多工矿企业职工的居住条件,提出了自建公助的办法,鼓励、支持职工个人自己建造住宅,改善居住条件。对于自己建造住宅而资金又一时不足的企业工人和职员,可向建设银行申请住房专项贷款。贷款对象仅限于企业职工,贷款条件是要有半数以上的自备资金,贷款额度每户控制在200元之内,贷款利息为5%,还款期3年。贷款基金全部来源于财政拨款。这项贷款当时在辽宁、四川、内蒙古、河北、北京、山东等18个省、市、区试办了一年,贷款总额度约为400万元。虽然开办的范围窄、时间短、额度小,但仍不失为新中国信贷工作进入房地产领域的一个有益的尝试,是新中国房地产信贷业务的萌芽。此后很

长一个时期,银行与房地产业有关的金融业务,只限于国家用于房屋建设的资金的监管拨付和少量房屋消费资金(房租)的收缴结算。

(二)住房贷款恢复、发展和房地产开发贷款的开创阶段。

1978年我国进行了全面的经济体制改革,房地产业和金融体制都进行了一系列重大的改革,银行为适应房地产业的改革和发展,逐步恢复和发展了房地产金融业务,特别是信贷业务。逐步建立了有中国特色的,与我国现阶段房地产业发展速度和房地产市场经济水平基本相适应的房地产金融业务、信贷政策和管理机制。

从80年代初到1988年,我国住房贷款业务,在住房商品化改革中,又由建设银行首先恢复,其后,各家专业银行也不同规模地试办了这项业务。恢复之初,主要是为了解决部分单位住房投资不足,欠债过多,住房矛盾特别突出的问题,贷款对象是企事业单位。1984年以后,我国住房商品化改革进程加快,住房私有的问题开始提出,国家建房出售给私人以及由个人投资自建住房的作法,很快在部分城市中得到试行。为适应这一形势,建设银行又开始把住房贷款由面向单位推向个人。其后,为适应城镇居民存钱买房、建房需要,各专业银行相继开办了居民住房储蓄存、贷款业务。自此,我国住房贷款业务形成了一定的规模。与此同时,建设银行还根据国家有关建筑业和基本建设管理体制改革的规定,新开办了房地产开发贷款业务。这项贷款的对象是改革中各地新建立的城市综合开发公司、房屋开发公司、住宅公司以及其他从事城市房地产开发的经营单位。贷款的主要用途是支持大中城市住房建设和结合住房的旧城改造。贷款的性质属房地产开发企业的生产、经营性资金贷款。经过这一阶段,我国的房地产金融业务

有了一个比较大的发展。一是信贷业务步入正轨。贷款业务已在全国全面开办,信贷规模不断扩大,到 1988 年底,银行对房地产业的贷款累计达 211.75 亿元,贷款余额 88.6 亿元;贷款种类由单一的生产性流动资金贷款,发展到同时开办消费性的个人购建房贷款;贷款规模正式列入国家信贷计划。二是开展了投资经营业务。银行在筹集融通资金支持房地产业开发经营活动的同时,还直接介入了房地产开发和市场经营活动,一些城市的银行运用自有资金,采取独资或联营的形式参与房地产开发建设,部分地区银行还配合开办住宅储蓄业务,开展了代售房屋、提供房源、咨询服务等市场交易活动。三是金融系统普遍开办了房地产金融业务。各家专业银行和非银行金融机构,都先后地、程序不同地涉及房地产业和房地产市场,开办了房地产信贷或投资经营业务,在房地产金融领域里,形成了以建设银行为主体,多家银行并存的格局。

(三)住房制度改革金融业务的产生和发展阶段。

从 1987 年起,我国拉开了住房制度改革的帷幕,为住房制度改革提供金融服务的房改金融业务在烟台、蚌埠、唐山、沈阳等首批房改试点城市应运而生。之后,各地陆续有越来越多的城镇。厂矿企业进入房改行列,尤其是 1991 年,上海、北京、武汉等特大城市的房改相继出台,房改金融业务发展极为迅速。由于住房租金的调整、旧有公房的出售、住房基金的建立,各地的住房开发、经营业务更为活跃,有力地带动了个人、单位的购房存、贷款业务与住房相关联的房地产开发、经营企业的存、贷款业务。近几年来,主要开辟了房地产经营企业贷款、长期低息抵押购房贷款、售房单位委托贷款等业务;存款业务通过住房基金、住房保证金、住房公积金的建立而趋向固定化、制度化。原有的房地产开发企业存、贷款业务和住房储

蓄存、贷款业务的规模得到扩大。而且,由于大多数城镇把房改金融业务交给一家银行集中办理,原有的房地产信贷业务与新开办的房改金融业务逐步向一体化的趋势发展,并在各经办银行中开始与其他信贷业务相分离。尤其是1992年初,小平同志南方视察谈话发表以后,全国各地改革开放和经济建设的步伐进一步加快,房地产业随之成为投资、竞争的“热点”。房地产金融得到飞速发展,建设银行又推出单位、职工住房贷款办法,标志着我国已初步形成了相对独立的房地产金融业务体系。

三、发展房地产金融的意义、作用

房地产业的发展,带动了房地产金融的发展。而房地产金融的发展,又有力地促进了房地产业的发展。

在国际社会经济活动中,许多国家和地区的金融业,尤其是资金实力雄厚的银行,都以极大的注意力,将其筹集到的资金通过直接或间接的融资办法,用以配合和支持房地产的开发、经营和消费。根据不完全估计,发达资本主义国家的银行,如美国、英国、西德和日本等国的银行,用于房地产开发、经营、消费方面的贷款或投资,约占其贷款及投资总额的三分之一左右,最高竟达70%,就香港地区而言,据估计也占该地区金融业贷款及投资总额的30%以上。正如香港房地产业的一些知名人士所说,如今香港地区的经济繁荣,虽有许多要素,但不能否认,由于房地产业的活跃,直接、间接地带动了整个香港地区的经济繁荣。而房地产业的繁荣和发展,主要依赖于房地产金融的有力配合和支持。

我国房地产金融与房地产业的发展,也是紧密联系在一起。大力发展房地产金融,有利于广泛而有效地聚集资金,

融通资金,对支持住房制度改革,支持房地产业的发展,具有十分重要的意义。

(一)大力发展房地产金融,可以为住房制度改革提供优质、快捷、高效的金融服务。

建立城市、单位、个人三级住房基金,由当地政府统筹安排规划使用,逐步形成能够实现住房资金良性循环的运行机制,是住房制度改革的重要原则之一。大力发展房地产金融业务,可以协助当地政府做好房改基金的筹措、融通、使用和管理的工作,把资金管好用活。

首先,可以帮助政府房改部门做好房改基金的筹措和转化工作。及时收缴政府、部门和单位按照规定应当用于房改的资金以及出售公房收回的资金,通过提高公房租金、收取租赁保证金和发放住房债券等形式向个人筹集房改基金。目前许多城市都在推行公积金制度,这是建立个人住房基金的有效方式,是一项复杂、庞大而又需要十分细致的筹资工作,只有大力发展房地产金融,周密规划,精心安排,细致准备,才能确保公积金制度安全、正常运转。

其次,可以配合当地政府的房改部门共同研究制定房改基金的分配、使用和融资办法,加强资金管理,保证专款专用。对于用于专项贷款的房改基金,能够认真审查借款人的还款能力,做到有借有还,使房改基金流动循环。当前开展的居民购房抵押贷款,可以促进住房出售,加速资金周转,实现良性循环。

(二)大力发展房地产金融业务,可以支持加快住房建设。

住房制度改革,需要提供房改金融服务,同时需要银行各项信贷业务相配合。同样,住房建设的发展,也需要银行的支持和参与。

房地产业经营的主要产品是房屋和土地,生产建设和经营活动的过程比较大,巨额的资金分别以货币资金、生产资金和商品资金三种形态同时存在于房地产业生产经营活动的各个阶段,资金需要量大,来源渠道分散,需要银行发挥筹集资金、融通资金的功能,增强房地产业的经营活力,实现房地产业内部资金的良性循环,加快住房建设。

随着土地有偿使用制度的实行,土地开发事业将会有较快发展。房地产金融的发展,可以促进土地的有偿使用和合理流动,通过土地使用权的流通、出租和抵押等多种形式,实现土地的集中和流转,支持住房建设。

(三)大力发展房地产金融,可以稳定物价,抑制通货膨胀,促进经济的健康发展。

大力发展房地产金融,可以把相当数量的一部分居民购买力集中于房地产业,从而减轻社会购买力对消费需求的压力。这样在一定程度上就平抑了货币发行量大于商品可供量之间的矛盾。同时,住房消费为最终消费,住房消费量的增加,一般不会引起商品价格的连锁反应和扩散效应,也不会造成成本推动型价格上涨。

90年代是我国社会主义现代化建设进程中的关键时期,国民经济和社会发展将提高到一个新的水平,大力发展房地产金融,对于建立社会主义市场经济体制、优化经济结构,促进经济登上新台价,具有重大的战略意义。

(四)房地产金融的现状和前景。

我国是个发展中国家,还比较贫穷,经济建设中的资金不足问题还将长期存在下去。由于房地产业是个新兴的产业,历史短、底子薄,自我积累较慢,加之其生产周期长,资金占用量大的特点,资金不足的问题则更为突出。目前,全国有房地产

开发公司 3900 多家,经营公司 4700 多家,房地产交易所 1500 多家,建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行都相继开办房地产金融业务,烟台、蚌埠两个房地产起步较早的城市分别成立了住房储蓄银行。

从目前情况看,房地产金融业务的发展,还落后于房地产业的发展,银行提供的金融服务,还难以满足房地产业发展的需要。房地产金融业务,目前仍然依附于传统的金融业务之中,其信贷计划、资金渠道等也仍然沿用着旧的信贷管理模式。在旧的信贷管理体制下,各家专业银行实行业务分工,房地产业的资金按照银行的业务范围,分别由各家银行归口管理,国民经济各方面投入房地产业的资金以及房地产业资金中用于生产的部分和用于消费的部分,被人为地割裂开来,形成分散割据,各自为政的格局,难以实现整体的经济效益和良性循环。特别是近年以来,银行实行业务交叉,各家银行纷纷涉足房地产业,在房地产金融业务领域展开了激烈的竞争,房地产金融领域形成了群龙治水的局面。这不仅更加剧了房地产业资金的分散,还由于各家银行信贷政策的不统一,经济利益的不一致,工作中缺乏协调,竞争中出现内耗,使房地产金融工作出现了混乱局面,难以为房地产业提供满意的金融服务。

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。要想解决好房地产金融问题,必须改革旧的房地产金融管理体制,打破现有的房地产信贷和资金的管理格局,重新构造房地产金融机制,建立独立的房地产金融管理机构,实行房地产金融业务的统一管理。

建立专门的房地产金融管理机构,是进一步发展房地产