

# 房地产业 与房地产金融

孙云峰 常嘉亮 主编



FANG DI  
CHU YE  
YU FANG  
DI CHAN  
JIN RONG

223

ISBN 7-309-04110-8

(豫)新登字 01 号

房地产业与房地产金融

主 编 孙云峰 常嘉亮  
责任编辑 辛发林

\*

河南人民出版社出版发行  
郑航印刷厂印刷

\*

850×1168 毫米 32 开本 9.125 印张 209 千字

1993 年 4 月第 1 版 1993 年 4 月第 1 次印刷

印数 1—5000 册

ISBN7—215—02473—3/F·444

定价 5.90 元

# 前 言

一九九二年初以来,我国改革开放步伐加快,整个国民经济加速发展,城市经济的发展更呈现前所未有的势头,与此相适应,新兴的房地产亦迅速发展成为城市经济中最有生机活力的一部分,全国各地的“房地产热”不断升温,各种门类的房地产公司如雨后春笋般出现。为了进一步推动房地产业的发展,需要金融部门为其提供大量资金,房地产金融机构纷纷成立。但由于我国房地产业起步较晚,许多从事房地产开发、经营、管理的人员以及房地产金融部门的实际工作者,对有关房地产业和房地产金融的理论和实际操作技巧尚不太了解,需要这方面的指导性读物。我们编写此书,正是期望能或多或少的满足上述这一需求。

本书重点论述了我国土地有偿使用的内容、做法、实际进程、发展前景,特别是较为系统的介绍了外商投资企业用地的办法;我国住房制度改革、住宅商品化的实际进程,房改的具体措施以及今后进一步推进房改和住宅商品化的设想;房地产金融发展状况,有关发展措施与设想;住宅抵押贷款和房地产开发经营贷款的理论 and 实际操作技巧;新兴的房地产投资、信托、保险业务等。

本书由从事金融、房地产经济理论研究和教学的人员以及有丰富经验的实际工作者共同编写。最后由河南金融管理学院孙云峰、常嘉亮同志总纂、定稿。

在编写本书过程中,为做到能集知识性、理论性、实用性为一体,广泛收集借鉴了国内外最新资料。在此谨向为我们的编撰工作提供各种有价值的资料和其他支持的部门、同志以及有关参考书刊的作者、编辑致以诚挚的谢意!

编者

一九九三年四月

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>房地产业概述</b> .....	(1)
第一节	房地产.....	(1)
第二节	房地产业.....	(6)
第三节	房地产业在国民经济中的地位和作用 .....	(14)
<b>第二章</b>	<b>城市土地开发与地产经营</b> .....	(21)
第一节	城市土地 .....	(21)
第二节	城市土地有偿使用 .....	(29)
第三节	城市土地开发 .....	(55)
第四节	城市地产经营 .....	(65)
<b>第三章</b>	<b>城市房屋开发与房产经营</b> .....	(73)
第一节	城市住宅与房产 .....	(73)
第二节	房屋的开发 .....	(74)
第三节	房产的经营 .....	(77)
<b>第四章</b>	<b>房地产市场</b> .....	(86)
第一节	房地产市场的结构 .....	(86)
第二节	房地产市场的形成和发展 .....	(93)
第三节	房地产市场价格 .....	(98)
第四节	房地产市场的运行和调控.....	(106)
第五节	房地产经济管理.....	(113)
<b>第五章</b>	<b>我国的住房制度改革</b> .....	(123)
第一节	房改的关键在于商品化.....	(123)
第二节	近年来房改的实际进程.....	(132)
第三节	房改的具体措施.....	(138)
第四节	今后房改的有关设想.....	(150)

<b>第六章</b>	<b>房地产金融概述</b> .....	(164)
第一节	房地产金融的特点与作用.....	(164)
第二节	我国房地产金融现状.....	(172)
第三节	房地产金融机构的业务经营.....	(179)
<b>第七章</b>	<b>房地产开发经营贷款</b> .....	(190)
第一节	房地产贷款原则.....	(190)
第二节	房地产开发企业流动资金贷款.....	(194)
第三节	房地产开发项目贷款.....	(201)
第四节	房地产经营贷款.....	(206)
第五节	房地产开发经营贷款质量管理.....	(208)
<b>第八章</b>	<b>住房消费贷款</b> .....	(228)
第一节	住房消费贷款的特点.....	(228)
第二节	住房消费贷款的对象、条件和种类.....	(230)
第三节	住房储蓄.....	(234)
第四节	住房贷款管理.....	(236)
第五节	职工住房抵押贷款的发放与收回.....	(240)
<b>第九章</b>	<b>住房基金的筹集与管理</b> .....	(249)
第一节	住房基金.....	(249)
第二节	住房基金的筹集.....	(253)
第三节	住房基金管理.....	(256)
<b>第十章</b>	<b>房地产投资与信托</b> .....	(261)
第一节	房地产投资.....	(261)
第二节	房地产信托.....	(265)
<b>第十一章</b>	<b>房地产保险</b> .....	(277)
第一节	房地产保险的内容及分类.....	(277)
第二节	房地产保险的权利义务关系.....	(279)
第三节	房地产保险的经营管理.....	(283)

# 第一章 房地产业概述

## 第一节 房地产

### 一、房地产及其特征

#### (一) 什么是房地产

人们把房产与地产合在一起称为房地产，就是指房屋和土地的经济形态。由于房地产固定在某个场所，具有不可移动性，因此也叫不动产 (real estate)，在许多国家都叫不动产。如果从法律上的含义来解释，房地产是指房地产所有权中内含的权益。换言之，人们并不是拥有土地，而是拥有使用和处置土地的各种权利。

#### (二) 房地产的构成

一块房地产实际上是由三个不同的层面构成的。即：①地面部分——包括地皮、地皮上的庄稼和附属物。②地面上空部分——从地面延伸至一定距离的空间。③地表以下部分——从该块地皮的地面边限起，至地中心以内的领域，呈圆锥形。

#### (三) 房地产的特征

房地产的主要特征是同土地的属性相联系的，可以分为物质和经济两方面的特征。

## 1、物质方面的特征

(1) 不可移动性。土地固定在地球的某一位置上，不能移动、不能互换。那么，房屋及建筑物作为土地的附着物也自然随着土地而固定，而其它许多生产资料则可根据需要而移动其存在的位置。因此，房地产市场也主要是地方性市场，不象制成品和农产品那样存在着全国性市场。然而有些房地产也可以在国际市场上交易，国际市场上的交易是对房地产使用权的出租、转让。

(2) 房地产数量的有限性。土地是不能被复制的。马克思说：不能象工业生产那样随意增加效率相同的生产工具的数量，即肥沃相同的土地数量。列宁也说过，土地有限是一个普遍现象。土地数量的有限性首先表现在地球陆地面积及其陆水域面积的有限上，人类活动会影响到土地的质量，而对其面积，哪怕是移山填海其影响都是微不足道的。与其它生产资料相比则不同，随着生产的发展，其它生产资料的数量可以不断增加。其次，土地数量的有限性还表现在土地以上和以下空间的有限性，利用地面上下空间由于受技术的经济的条件限制，其利用范围是有限的。土地的有限性自然就约束着房地产的开发，也对人们提出了要特别珍惜每一寸土地，合理使用每一寸土地，使有限的土地为人类创造更多的财富。

(3) 房地产功能的不可替代性。其他生产资料，如机器设备等，随着生产力和科学技术的发展可能被完善的生产资料所代替，而房地产则不同，有人讲：“工厂化无土育秧，用水可以代替土地”。且不谈工厂化无土育秧仍要占用土地，就是水本身从经济学的观点看，它也是土地的一部分。

(4) 不可消灭性。土地作为物质性资产和合法权益的标志是不可消灭的。土地可以被开采、侵蚀、洪水淹没、荒芜，然



而它在地球表面所标明的场所是永存的。

## 2、经济方面的特征

(1) 生产周期长，使用年限长。一块房地产从规划设计，征地动迁，七通一平，组织施工到验收交回，规模小的要三四年，中等的要五六年，大型的要十年以上。建筑起来的房屋可居住几百年甚至上千年。建筑物很少会发生塌坍，但为了有新的用途和提高价值而经常被拆除。

(2) 土地利用方向的一维性。土地一旦以某种用途利用，要想再改变其他用途存在着极大的困难性。土地的这种经济特征，在城市土地利用上表现最为突出。

(3) 房地产开发的二重性。一个完工的房地产项目的价值一般大于其他土地、劳动、材料等成本，项目开发才会有合理的投资报酬。但是，如果决策失误，如征地远离市区、征地拆迁费用过高、勘察设计不合理等原因，致使开发后的房地产价值可能会低于成本。

## 二、房地产的商品属性

在资本主义国家和旧中国，城市房屋被当作商品，是人所共知的事实。我国解放初期，公房私房多种成分并存，对私房的商品性质并无异议。1949年8月1日《人民日报》载新华社信箱谈及私房性质时，曾明确指出：“房屋不是自然物，而是劳动产品。在商品生产的社会里，房屋就是一种商品。”该信箱在提及房租问题时，也曾谈到：“由人民政府出租这些公共房屋所得的低额房租，主要用来作公有房屋整理修补的基金，如有多余，并用于扩大城市的建设”。此后在1951年和1955年的有关文件中，都一再强调公有住房要一律收租，并从维持简单再生产的实际需要出发，提出了“以租养房”的方针。

但五十年代中期以后，不仅没有认真贯彻“以租养房”的原则，反而以减轻职工经济负担为理由，一再降低本来就不高的房屋租金，致使房屋失修失养非常严重，直到党的十一届三中全会前后，国家城建总局仍在重申制止降低公有住宅的租金标准，（1977年6月12日国家城建总局《关于重申制止降低公有住宅租金标准的通知》）足见降低房租的现象持续不断。党和政府三令五申，仍难制止，究其原因，都是以“减轻职工经济负担”为理由，实际上是把公有住房当成了福利设施，似乎减租免租是职工理应享受的福利待遇。于是，在很长一段时期内，在人们的心目中和一些书刊上，都把城市公有住房同医疗保健、幼儿园和文化教育等统统称为集体福利。直到十一届三中全会以后，整个经济体制改革开始时，人们才越来越意识到把住房当作福利事业的严重危害。人们为了探索解决住房短缺和促进住房建筑业健康发展的路子，在理论和实际工作部门展开了一场公有住房属性的讨论。通过几年的激烈讨论，越来越多的人认识到城市公有住房应属于商品，具有商品属性。“商品属性论”正是在总结我国房地产业的实践经验的基础上，作为“福利属性论”的对立面而出现的。

不仅城市住房即房产是商品，而且地产也同样具有商品属性。因为在我国现阶段，生产力水平不高，而且是多层次的，因而不但有多种所有制关系并存，而且各生产单位和经济实体还有自己相对独立的物质利益，还存在物质利益的差别；现在的劳动还不是直接的社会劳动，劳动交换还要通过货币关系维持，遵循等价交换的原则。因此，现阶段的劳动产品必然还是商品。房地产也不可能例外。房地产的商品属性还可以从商品的一般涵义来考察。

房地产具有商品的共性，它们是用来交换的劳动产品，具

有价值和使用价值。房屋是劳动产品，关键看它是否用于交换。我国城市公有住房历来作为特殊的耐用消费品出租给城市居民使用，因而形成一种租赁关系。租赁关系也是商品关系，正如恩格斯所说：“承租人和出租人或房主，前者想从后者那里买得住宅的暂时使用权；……这是一种单纯的商品买卖”（《马克思恩格斯选集》第2卷，人民出版社1972年5月第1版第473页）。出租和出售都是商品买卖关系，所不同的只是在于零星出卖，还是一次出卖。出售是一手交钱，一手交货，通过一次交换，卖主获得商品的价值，同时将商品交给买主所有；买主偿付商品的价值之后，所得到的则是它的所有权和使用权。住房租赁这种特殊的买卖关系，要通过多次交换才能完全实现商品使用价值的转让，因而也可叫零星出卖。通过零星出卖，出租人陆续实现商品的价值，承租人则获得一定期限的使用权。住房之所以采取租赁这种零星出卖的形式，是同它本身的特点相适应的。恩格斯曾分析过：“各种商品的使用价值互相差异的地方，其中还在于消费它们所需要的时间的不同，一个大面包一天吃完了，一条裤子一年就穿破了，一所房屋比方说要一百年才住得坏。因此，对消耗期限很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定的期限，即将使用价值出租。”（《马克思恩格斯选集》第2卷第532页）由于住房具有价值大的特点，对于购买力很低而又没有额外补贴的人来说，就不仅可能也有必要通过零星购买即租赁的方式，以获得可供使用的居住场所。适应购买力的高低不同，在购住房的形式上，历来有一次性交换的一般买卖和多次性交换租赁这种形式。我们再来看看地产，未开发的土地是自然物，没有投入劳动或资金，不能成为商品。我们从房地产法律上的含义知道，人们不是拥有土地，而是拥有处置和使用土地的多种权利。人们占有土地是为

了建造开发对自然的土地施入人的劳动或注入资金（我们讲房地产里的地产也只是指城镇建筑地段用于开发的土地），那么这种地产也是劳动产品，只要能用来交换也就成为商品。我们知道，土地所有权不能出让，但土地所有权和使用权是可以分开的，土地的使用权可以有偿转让，这样地产也可用来交换，自然也是商品。因此房地产具有用来交换的劳动产品这一商品共性。

房地产商品具有以下个性：（1）房地产商品是不动产，房地产商品的交换只有商流而没有物流。商流可以多次进行，而物流为零，“以不变应万变”。（2）房地产使用价值广泛，既可是生产资料（如厂房、车间、仓库），又可是生活资料（如花园、住宅、别墅）。（3）价值大，价格高，保值和增殖能力强，房屋和构筑物造价高，并含各种税费，实物形态大，价格往往以万元计，非一般商品所能比拟，房地产的保值性高，增殖能力强，不仅原有房价可以成几倍、十几倍增长，而且在原有占地面积上可以平房改高楼，地产数十倍增殖。（4）地产是稀缺产品、短线产品。土地是自然之物，随着经济发展和人口爆炸性增长，土地在占有、使用上的矛盾日益突出，级差地租增大。（5）房地产是大宗耐用消费品，不仅物质形态大，而且需要量也大，人人都要住房。房屋不象食品一次性消费，而是寿命期长，更新慢，一般来说几十年、几百年不变。

## 第二节 房地产业

### 一、房地产业的含义

## （一）房地产业概念

房地产业是集从事房地产开发建设、经营、管理以及维修、装饰、服务等多种经济活动为一体的，具有高附加值的综合性产业，既能为社会创造财富，为国家提供积累，又能促进消费结构的调整，活跃市场经济，带动众多相关产业的发展。房地产业也就是在房屋和土地的生产和流通领域进行各种经营活动的行业。一般来说，先有房地产的经济活动，而后才会产生和形成房地产业，房地产经济活动在时间上发生较早，在地域上也存在较广泛，在并不存在房地产业的地方，却可能有房地产的经济活动，这种现象目前在中国尤为突出。因为在中国的不少城市，无论是房或地，公开和暗地，正式或变相的房地产交易行为一直存在，而房地产业，较为规范并具有一定规模地形成一个产业时间尚不太长，这同中国把房地产作为一种商品经营较晚有一定的关系。

## （二）房地产业的特点

房地产业是以第三产业为主的产业部门，它在中国国民经济中已发展成为一个独立的行业。从房地产业的定义可以看出，房地产业具有以下特征。

1、房地产业是一个产业群体。房地产业是一个由相互依存、相互联系的多种产业和多个部门组成的产业群体，而不是一个孤立的行业。房地产业是多种产业的集合，或者说是一个综合性产业。

2、房地产业是一个连续不断、周而复始的再生产过程，以及包含这一过程或服务于这一过程的部门和活动所组成的产业。因此，房地产业不仅包括土地的开发和房屋的建筑，而且

包括土地和房屋的分配与流通，以及为它们的消费而提供服务的种种经济业务活动。

3、房地产业是商品经济社会的一个重要产业，它的存在和发展以商品货币关系为基础和前提。否定房屋的商品性质，排斥土地的商品化经营，就不可能有房地产业的形成和发育。商品经济与房地产业存在正相关关系，商品经济越发展，房地产业就越繁荣。

4、建立在商品货币关系基础上的房地产形成一定的实物运动和货币运动规律，推动运动的原动力是社会发展对房地产业的需要和房地产价值自身的实现；推动运动的主体是房地产业，主要是房地产企业，运动的场所是房地产市场，客观地操纵运动的规律则是价值规律。所以，房地产业是动力系统、市场系统、机制系统和主体系统的统一，而不是仅仅指其中的一个系统。

### （三）房地产业与建筑业的关系

房地产业是不同于建筑业的独立行业，它与建筑业既有联系又有区别。从经营的物质对象看，都包括房屋等建筑产品，但是从行业职能和经营方式看，房地产业与建筑业有着本质的区别。建筑业是建筑产品的生产部门，从事各类物质生产部门所需房屋、构筑物的建造、改造和各种设备、装置的安装工作，以及非物质生产部门所需要房屋、设施等施工和各类建筑产品的勘察设计工作。其基本职能是为生产、流通、管理等部门和广大居民提供各种各样的房屋和建筑物。房地产业则是组织房地产开发，为房地产流通和消费提供服务性劳动的部门。其基本职能是根据城市规划要求，组织对零星或成片土地进行整治和基础设施建设。为房屋建设单位提供合适的建筑地段；根据生

产和生活的需要组织对房屋的开发、建设采取出售、租赁、信托等多种经营方式，为房地产的流通提供服务；为房屋的消费提供维修、装饰等服务。房地产业具有开发、经营和服务三种职能。联合国制定的《国际标准行业分类》，把经济行业分为10类，建筑业列为第5类，房地产业列为第8类。在我国，国家计委、经委、统计局、标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》，把我国经济行业分为13个门类，建筑业列为第4类，房地产业列为第7类。可见，房地产业是不同于建筑业的独立行业。

从产业结构来看，房地产业属于第三产业。目前，世界上用得比较多的是世界经济合作和发展组织划分三次产业的标准：第一产业包括直接利用自然资源进行生产活动的各部门，主要有种植业、畜牧业、狩猎业、渔业和林业；第二产业包括对自然资源进行加工和再加工的各部门，主要为制造业、采掘业和矿业、建筑业、公用事业（煤气、电力、水）；第三产业包括为满足人类比物质需要更高的需要的服务部门，主要是交通运输业、通讯业、仓储业、批发和零售贸易、外贸、金融业、房地产业、科学、教育、新闻、广播、公共行政和国防、社会事务、娱乐和个人服务等。这里除了公共行政和国防以外，其他和我国的划分范围无大差别。可见，建筑业属于第二产业，而房地产业则属于第三产业。我国国家统计局把房地产业列为第三产业第二层次的服务部门。

## 二、房地产业的产生和发展

房地产业的形成与发展经历了漫长的历程，它是随着社会生产力的发展、社会分工的发展、以及与之相应的商品生产和商品交换的发展而逐渐发展起来的，是与城市的兴起和城市经

济的发展紧密结合在一起的，是商品经济发展的产物。

原始社会。开始，原始的人类栖身和繁衍在山洞里，这种居住方式史称“穴居”。由于原始的人类要同险恶的环境抗争，于是走出洞穴，在树上搭起窝棚歇息，这种居住方式史称“巢居”。人们在当时还没有形成固定的居住点，从这一地点到另一地点不停的移动，当发生人类第一次社会大分工，即游牧部落从其他野蛮人群中分离出来后，随即产生了种植业，从而出现了以农业为主的固定居民点。

第一次社会大分工后。随着劳动生产力的提高，原来与农业生产结合在一起的若干手工业生产，从农业中分离出来，因而产生了第二次社会大分工。手工业者脱离了土地的束缚，选择地理位置适中，便于交换的地方，以手工业品与周围地区换取农产品。这些地方成了暂时的固定的交易场所，从而形成古代城镇的雏形。

第二次社会大分工以后。商品交换日益频繁，交换地区不断扩大，需要一些人专门经营交换业务，成为商品生产者与消费者之间不可缺少的中间人，于是出现了商人，产生了第三次社会大分工。这时居民点也就产生了分工，形成了农业为主的乡村和手工业、商业为主的的城市。城市的兴起和发展，离不开商品经济的产生和发展。城市的形成是以商品经济的发展为前提的。商品生产者都希望自己能以最少的劳动耗费获取最大的交换价值，从而得到更多的盈利，这就决定了每个商品生产者在选择区位中逐渐聚集于交通便利的城市，以获得城市的“聚集效益”，因此逐渐形成经济力量远远高于周围广大地区的中心城市。随着城市工商业的发展与相应人口集中，对房屋和建筑地段的要求逐步扩大，城市房地产业便应运而生。

封建社会前期，主要是自给自足的自然经济，城市工商业



主要是手工业和小店铺。由于经济封闭，交换范围较小，住房与生产营业用房不分，是连家店铺，房屋主要是满足自己的生产和消费。随着城市工商业的发展，商品交换的扩大以及人口流动逐年增加，开始发生零星土地（指城市宅基地）和房屋的租赁等经营活动。到封建社会末期，随着简单商品经济的进一步发展，城市规模逐步扩大，开始出现资本主义萌芽，土地和房屋经营活动的规模逐步扩大，开始出现房屋的成批建筑和出租。以盈利为主要目的，从事城市土地、房屋开发和经营活动的出现，标志着房地产业的产生。

封建社会末期资本主义社会初期，特别是机器大工业产生以后，城市聚集经济效益，吸引工商企业和人口，生产规模迅速扩大，城市存在大量的一无所有的雇佣工人和其他工资劳动者。于是城市社会需要工商用房，特别需要大量居住用房，使得经营房屋商品有了必要。恩格斯说：“当一古老的文明国家从工场手工业和小生产向大工业过渡，并且这个过渡还由于情况极其顺利而加速的时期，多半也就是‘住房缺乏’时期”（《马克思恩格斯选集》第2卷第459页）。机器大工业的发展，企业和人口在城市的集中，城市用房的短缺，使房地产业有了广阔的市场。于是，房地产业便迅速发展起来。

世界经济发展的历史表明，工业化、现代化及伴随而引起的城市化，都对土地和建筑产品产生着旺盛的需求。房地产业作为一个新型产业，随着商品经济的发展不断壮大，特别是第二次世界大战以后，在许多国家和地区，房地产业已成为国民经济的支柱之一，在国民经济中占据显要地位。

### 三、中国房地产业状况

我国房地产业是随着资本主义的发展，在19世纪末20世