

中国房地产 金融理论与实务

现代投资
科学丛书

编著
钟世忠
高行
杨卫东

中国金融出版社

《现代投资科学丛书》编委会

顾问 于光远 董辅弼

编委会主任 张庆寿

编委会副主任 潘金生

编委 (以姓氏笔画为序)

万文山 马续田 马常涛

邢建平 杨卫东 张庆寿

周奇凤 姜涛 钟世忠

郭超 高行 贾堃

黄叶林 富宁 谭晓莉

裴芳 潘金生

统编 黄叶林 马续田 谭晓莉

前 言

房地产金融在我国的发展是近几年的事,其发展过程可以说是紧紧伴随着我国房地产制度改革不断深化的过程。我们认为,住房制度改革意在改变现行住房租金、福利型、实物分配、国家包的体制,把住房纳入到商品经济中去,让其价值化、货币化。因此,这就决定了住房制度改革与发展房地产金融事实上成为同一问题的两个方面。没有金融业对房地产业在贷款方面的支持,房地产业方可能兴旺;没有房地产业为金融业的资金提供出路和,金融业也不可能在短期内得到迅速发展。

为了配合我国房地产制度改革的顺利进行,以及为使广大金融界、房地产业务界人士和大专院校学生全面系统地了解我国房地产金融业的发展状况,我们编写了本书。现阶段,由于我国房地产金融业务还处于起步阶段,业务种类相对较少,况且我国房地产制度改革处于试点阶段,各地作法不一,业务各异,这些都为我们编写此书带来了一定的困难。为此,我们昼占用现存资料,以反映我国房地产金融业务的全貌;同时,参照欧美、亚洲一些经济发达国家在这方面的经验,对我国的房地产金融业务的发展试着作了一些大胆的预测,以保持房地产金融业务的系统性和完整性。

由于作者水平有限,书中缺点错误在所难免,恳切希望同行及广大读者批评指正。

作 者

1993年3月25日

目 录

第一章 中国房地产金融业务的发展状况	(1)
第一节 房地产金融业与房地产业的复兴	(1)
第二节 房地产金融业务的发展状况	(13)
第三节 房地产金融业务的内容	(16)
第二章 住房存款业务	(22)
第一节 住房存款的种类及其原则	(22)
第二节 住房储蓄	(35)
第三章 房地产贷款业务	(42)
第一节 房地产贷款的种类	(42)
第二节 住房贷款业务	(45)
第三节 建立和完善我国的住房抵押贷款 业务	(58)
第四章 房地产金融市场	(66)
第一节 中国的房地产市场	(66)
第二节 建立我国房地产金融市场的条件 及重要意义	(69)
第三节 房地产金融市场及其构成	(74)
第四节 房地产金融市场的融资方式与种类	(77)
第五章 房地产投资业务	(97)
第一节 房地产投资概述	(97)
第二节 房地产投资业务的种类	(101)

第三节 涉及房地产投资的若干重要法规·····	(114)
第六章 房屋保险业务 ·····	(130)
第一节 房屋保险合同·····	(131)
第二节 房屋保险的保险费和保险费率·····	(144)
第三节 房屋保险的理赔·····	(146)
第四节 房屋保险经营中的问题·····	(150)
第七章 房地产信托业务 ·····	(154)
第一节 房地产信托业务·····	(154)
第二节 房地产委托业务·····	(161)
第三节 房地产代理业务·····	(165)
第四节 房地产咨询业务·····	(176)
第八章 房地产租赁业务 ·····	(181)
第一节 房地产租赁业务概述·····	(181)
第二节 房屋租赁价格·····	(183)
第三节 房屋租赁合同·····	(193)
第九章 公积金业务 ·····	(197)
第一节 公积金业务概述·····	(197)
第二节 公积金业务的处理·····	(200)
第三节 公积金的管理与使用·····	(214)
第十章 中国房地产金融的发展 ·····	(238)
第一节 我国深化房地产制度改革势在必行·····	(238)
第二节 关于发展我国房地产金融的若干 问题研究·····	(247)

第一章

中国房地产金融业务的发展状况

第一节 房地产金融业与房地产业的复兴

房地产金融业与房地产业之间存在着一种相互依存、相互支持、相互促进和共同发展的内在联系，而且，这种联系将随着各自的发展而愈加密切。随着我国房地产制度的改革进一步推行、实施，住宅建筑业兴旺，居民对拥有私人住房需求将极大增加；随着我国经济发展，人们生活日益富裕，将更有条件去建筑、买卖、租赁房屋，这一切都使得我国金融业进一步渗透到房地产业中去，促进住房资金进入良性循环，促进我国房地产金融业进一步发展，使我国的房地产金融业逐渐接近于外国房地产金融业发展的水平。

一、房地产业的特征及房地产制度改革

房地产业是指从事房产经营和地产经营的产业部门。从我国来看，房产经营是指按照价值规律的要求，对城市各种房屋进行的营造、装饰、租赁、买卖、使用、维修、交换、管理等经济活动。我国的地产经营是在城市土地国有化的条件下进行的，其内容主要包括：按照土地在城市所处的位置和

使用价值征收土地使用税；对土地进行勘测、维护、整治、有偿提供给使用单位和个人；对土地进行开发，然后按照价值规律，以不同形式有偿提供给需求者选择使用。

（一）房地产业特征

房地产业作为第三产业的一部分，其经济活动与建筑业有很大区别，这主要表现在：建筑业是一个物质生产部门，它只管生产或建设施工，而房地产业却主要负担房地产的经营管理业务，同时也兼营一部分房地产的开发和建设。在现代城市中，房地产业已从城市的其他部门中独立出来，成为一个独立的产业部门。

另外，房地产业的经营对象主要是房产和地产。房地产作为商品，与其他商品一样，其再生产过程都是一个从货币资金到生产资金再转化为商品资金，通过买卖交换，又从商品资金到货币资金这样一个循环往复、连续不断的资金运动过程。但是，我们也应看到，由于商品之间的自然属性、内含价值、具体生产方法和工艺等的差异，导致房地产资金运动具有明显的特点。

第一，资金垫付量大。一般来说，房地产同其他商品相比，单位价值比较大，一幢楼房单位价格少则几万元、几十万元，多则几百万元、几千万元甚至上亿元。因此，在房地产再生产过程中，无论是生产环节、流通环节还是消费环节，都需要相当数量的资金垫付，否则，房地产的生产、流通、消费就无法实现。

第二，资金周转期长。房地产开发建设需要经历从取得土地并开发土地，到房屋设计、施工、装修、验收等一系列复杂而耗时的过程，相对其他商品的生产周期来说，所需时

间更长。一般来说，房地产资金从投入到收回，快则几年，多则十几年，甚至几十年。

第三，资金运动的固定性。房地产在西方一般称为“不动产”，这是因为房地产在物质形态上是房屋与土地联为一体，而且房屋与土地通常都难于移动和改变用途。这导致房地产商品的生产、流通、消费基本上都是在同一地域位置上渐次完成，房地产资金的投入、消耗、形态转换以及补偿也都是在同一空间位置上顺序进行的。

第四，资金的自然增殖性。随着社会生产与生活的不断发展，居民对作为生产和生活要素的房地产的需求日益增加。由于土地是不可再生的资源，使得房地产必然变得日益稀缺，这种供求关系从而引起土地增值。土地增值的实质是土地产出（地租）的增加，由于地租的资本化是地价，土地增值就表现为地价的上涨，反映在房地产的价格上，则必然随时间延续而自然上涨。造成资金自然增殖的根本原因主要有三点：（1）土地级差收益的提高（位置变化）；（2）土地供应有限；（3）土地投资增加。而这些原因的根本点在于社会进步和经济发展。因此，在正常情况下，房地产不像其他绝大多数工业商品那样，由于时间延续和科学技术的不断发展而出现“无形损耗”，价值减少，价格下降，相反却是不断增殖和价格上涨。即使偶尔回落，也是暂时现象。

第五，房地产具有生存资料、享受资料和发展资料“三位一体”的性质。

（二）房地产制度改革

自1979年以来，随着经济体制改革的逐步展开，对现行的房地产制度也进行了改革。这是一项涉及千家万户的改革，

它不仅涉及住房建设、分配制度和土地转让制度的改变，还涉及消费结构和产业结构的变化和调整。这项改革加快了住房建设速度，改善了居民的居住条件，使部分住房资金进入良性循环的轨道，也为房地产业的兴起提供了必需的前提条件。

房地产制度的改革涉及到方方面面，是整个经济体制改革的重要内容和有机组成部分。这主要因为：

首先，我国居民，特别是城镇居民住房紧张是一个长期的问题。改革以来，城乡人民住房条件虽然有很大的改善，但是由于我国人口多、底子薄，居民住房，特别是城镇居民住房仍然很紧张。以北京地区城镇居民住房为例，到1990年，北京城镇住房面积达到9945万 m^2 ，人均提高到7.7 m^2 ，但是配套设施齐全式住宅楼房只占住宅总量的63%，况且，目前全市还有30多万居住困难户，1000万元 m^2 危旧房亟待改造，2000年前全市还要解决95万新增城镇人口的住房问题。我国在改革过程中，会不可避免地面临财政赤字和通货膨胀双重困难，住房紧张状况将是一个长期问题，新建住房和旧房维修两项资金缺口只靠财政投资和财政补贴方式解决难以为继，只有改革现行住房制度，在国家、企业尽可能增加住房投资的同时，调动起个人解决住房紧张的积极性，这是实现住房小康的必由之路。

其次，通过住房改革，促进消费结构合理化，使住房支出比例适当。改革开放以来，城镇居民家庭收入增加较快，生活水平有了很大提高，但是住房支出所占的比重却没有明显的增加。从西方国家来看，在个人消费中住宅一般占到15%，食品约占19%；而我国居民消费中，虽然食品一项就占50%

以上，恩格尔系数很高，但是，城镇居民的住房开支平均只占消费支出的1%左右。消费结构的不合理，导致城镇居民家庭消费能力除食品支出外，集中在穿和用方面，有些家庭高档电器、家俱样样齐备，住房却是又小又破。现行住房制度不仅造成住房生产与住房消费之间的恶性循环，束缚住宅建设的发展，而且影响产业结构的调整和国民经济的协调发展。通过住房制度改革，促进个人自己买房，就可以促使居民逐步增加住房开支比重，适当减少高档耗电耐用消费品的比重，把大量的消费资金吸引到住房上来，从而促进我国新兴的建筑业和房地产业得到相应的发展。

再者，住房制度改革是为了解决住房苦乐不均和分配不公的问题。现行住房是由国家或企业承担建房资金，由单位无偿分配给职工，职工住进后，产权单位还要补贴维修管理费用。这种住房建设和分配不是按商品经济原则出售、出租，个人不仅没有选择余地，而且有钱也无用武之地，这样就造成每个职工机会不均，苦乐不均，也给某些人以权谋私造成可乘之机。要解决这些问题，仅靠行政、法律手段还不行，必须通过房改，加上经济手段，才能有效地制约不合理的住房需求，解决苦乐不均和分配不公的问题。

最后，住房制度改革涉及到我国的产业结构调整。我国相当时期内，经济过热，通货膨胀，社会总需求过多地超过社会总供给，基本原因之一就是投资结构不合理，造成产业结构失调，扩大了供求差距。这种扭曲的产业结构往往产生畸形的经济运行，使整个国民经济陷入滞胀状态。因此，每当发生投资过热，被迫压缩基本建设的时候，先压缩住房建筑能力，从而影响到整个国民经济的发展。只有进行房地产

制度改革，大力发展房地产这一新兴产业，才能从根本上改革这种局面。这既是国家调整产业结构的重要措施，也是调整产业结构的客观需求。

此外，房地产制度改革是信贷结构调整的客观需求。由于长期以来产业结构不合理造成银行信贷结构也很不合理，表现在银行信贷资金上就是高需求，低效益，周转慢，停滞在企业的资金中，难以活化，银行信贷结构急待调整。那么如何调整呢？国家的产业倾斜政策明确指出：当前贷款要优先支持人民生活必需品和高回笼货币的产业和商品的生产供应。为此，要下大力发展房地产业。因为，开发房地产业的主要商品是人们生活中必不可少的住房，而开发的住房，一旦作为商品进入流通领域，它所回笼的货币量是社会上任何一种商品所达不到的。可见，开发房地产业既可以改善和满足社会生活条件，又可以回笼巨额现金，这对稳定金融、稳定社会都具有重大意义。

总之，积极进行房地产制度改革，开发和拓展房地产业是经济体制改革的重要内容和组成部分，这对增强社会有效供给，满足社会经济基本需求，促进国民经济稳定协调发展都有重要意义。

二、房地产业与房地产金融业的关系

改革房地产制度，实行住宅商品化，作为经济体制改革的一项重要内容，已经刻不容缓地摆在我们的面前。从几年改革的实践看，房地产制度改革的基本问题是，从理顺住房资金来源渠道入手，实现投入产出的良性循环和住房的商品化，为此，必须动员社会力量来广泛的筹措和融通住房建设

资金。这个职能作用，无疑客观地落到金融部门的肩上，使房地产业与金融相互融合，共同发展。

（一）金融业与房地产业的关系

金融业与房地产业有着极为密切的关系。房地产业的发展离不开金融业的支持，这是因为：

第一，房地产投资需求量大，建设周期长，资金周转慢，需要银行发挥信用中介和融通资金的作用，为房地产开发经营聚集、融通资金，提供资金保证。房地产资金具有垫付量大和周转期长的特性，在货币信用经济的条件下，仅靠自身积累往往需要很长时间，因此，房地产生产、流通甚至消费过程一般都是利用金融杠杆来融通资金才得以顺利实现。利用金融杠杆融通资金，通常包括直接到金融机构申请贷款或投资，以及通过发行股票和债券来筹集资金。证券发行是一种复杂的金融活动，不仅需要良好的信誉，而且需要较高的金融技术，而这只有由金融机构代理，并由它们推销、代销或包销，以降低发行成本，缩短发行时间。

第二，房地产是价格昂贵的商品，实行住房商品化，居民个人买房很难一次支付房款，需要银行提供长期低息贷款支持。

第三，由于房地产是具有不可移动性的特殊商品，房地产资金又具有自然增殖性，再加上房地产使用时间长，不易变质，使用对象广泛，使其本身能成为很好的抵押物和投资对象。从金融机构方面看，它乐于以房地产作为抵押发放贷款，这是因为：（1）有房地产作抵押，金融机构就可以在借款人无力偿还贷款时，将抵押的房地产变卖，以偿还所欠贷款本息；（2）货币不断贬值是货币信用经济中难以避免的经

济现象，由于房地产具有较强的自然增值性，而且通常情况下，增值速度要快于货币贬值速度，所以金融机构从资金保值的角度出发，乐于直接投资开发经营房地产，把货币形态的资产转化为物质形态的资产，从而使自己的货币资产得到保值和增殖。

（二）房地产金融对房地产业发展的影响

房地产金融是指通过各种信用方式、方法和工具，组织和调剂房地产领域货币资金的信用活动。具体地讲，就是为房地产业提供信贷、结算服务，如管理房地产基金存款、办理住房储蓄、房地产开发贷款、购建房抵押贷款、房地产信托投资、发行股票和债券，以及参与房地产经营开发业务等。房地产金融对于促进房地产业的发展，解决房地产资金问题，调节资金关系，引导资金投向，提高资金效益，促进住宅商品化等方面具有重要作用。这主要包括：

1. 运用多种信用形式，筹集和融通更多的闲散资金，支持房地产业的发展。由于房地产建设周期长，资金分散，在国家建设资金十分紧张的情况下，有必要采取住房储蓄、基建存款，以及发行证券、预收定金等多种信用形式，为房地产部门更多地筹集资金。这将是一项长期性的战略措施。资金来源主要是群众手中的闲散钱、分散在地方企事业单位个人手中用于购建住宅的资金、各单位售房收入、房租、房屋折旧费及房地产部门的各种资金。把这些方面的资金都吸收起来，聚集成巨大的资金力量，再通过信贷和投资方式融入房地产开发经营中，能够加速和扩大房地产业的发展，使消费基金转化为生产基金，分散零星资金转化为集中成批资金。

2. 有利于推进住宅出售，支持与配合房地产制度改革。

住房生产、消费需要筹措资金。就住宅生产而言，它不同于一般商品，它的生产需要投入大量的资金，而且占用时间也较长，住宅开发公司不可能很快收回投资，而银行可通过各种途径，最有效、最及时给这类企业以资金上的融通，提高商品房的开发和经营能力；另一方面，由于商品住宅价值大、价格高，在我国目前低工资水平下，要推动住房向职工居民出售，不仅要从增加工资或补贴入手，增强职工经济承受能力，还要积极地引导职工消费意识和消费方向的转化。为了扶持个人住房消费，向消费者提供购、建住房的贷款，引导并支持职工购房，为促进住宅出售尽早顺利推开创造条件，开拓道路。这样，银行可以把住宅的生产、分配、交换、消费各个环节有机地结合起来，有利于缩短住宅商品化的进程，加快房地产制度改革步伐。

3. 银行信贷跨入住宅商品化领域能够促使住房资金的良性循环。通过住宅的信贷消费，可以使住宅生产单位的资金沿着货币资金、生产资金、商品资金、再回到货币资金的流程，进行良性的循环，促使住宅建设资金在循环的三个阶段按一定比例并存于三种职能形态上，从而使整个住宅的生产资金顺畅周转，并迅速流回生产单位。

4. 利用信贷、利率和结算等金融杠杆的作用，按照国家经济政策的要求，调节资金的投向与投量。随着房地产开发建设资金愈来愈依赖于房地产金融，房地产金融部门可根据国家在不同时期的不同政策，制定相应的信贷政策、利率政策和结算政策，有效地促进国家政策的贯彻执行。首先，利用信用机制，理顺住房资金渠道，建立住房基金。目前，每年国家和企事业单位用于职工住房建造的资金达 200 多亿

元，加上为维修、管理现有的国有住房而支出的几十亿元，总投资约为 300 亿元左右，这些投资有去无回，甚至产生负效应。对于这部分资金，银行可进行核定和监督，从而防止它与其他资金混用，变无序为有序，使之合理化、固定化、规范化。其次，房地产金融部门对需要限制发展的那类房屋的贷款加以限制或提高利率，就会使其建设成本增加，使一些效益差的房屋项目，不敢借用贷款，从而起到抑制其发展的作用。第三，办理房地产资金结算，为房地产业提供多种形式的金融服务。银行可以通过转帐结算、代购代销、代理收租、发行住宅债券等多种形式，促进房地产商品生产流通，加速资金周转。第四，开办职工住房抵押贷款。我国职工购买力水平低，但是房屋商品价值大，因此，我国的职工一般都很困难一次支付房款，银行可以通过开办职工住房抵押贷款业务支持职工个人买房，促进我国房地产市场的兴旺发达。

总之，金融部门在房地产制度改革中发挥着重要作用。银行作为社会资金运动的总枢纽、国民经济的综合反映部门，在参与房地产开发，推动住房商品化的改革中，具有很大优势和有利条件。第一，能量大。丰富的待开发房地产资源和人民生活水平的不断提高，成为银行开辟新的筹资渠道，壮大资金实力的基础，为开展房券储蓄、建房储蓄、多种经营的广筹资金提供了有利条件。第二，辐射面广。金融业可以渗透到房地产业、建筑业等多方面，可以发挥主导资金的功能，总揽资金的集中与融通。第三，风险小。房地产价格的变化趋势，在一定时期内，向着有利于经营房产信贷的方向发展，况且此种信贷有实物保证，可以称之为一种“硬保证”。第四，功能多样。经营房地产业务是一项传统业务，是金融业务的

一个重要组成部分。银行可以运用多种方式、多种金融工具、多种信用形式，作用于房地产制度改革的全过程。

(三) 我国房地产业的复兴对房地产金融业的影响

房地产金融业务，无论从我国历史上看，还是从国外银行实践上看，都是银行一项重要的传统业务。但是，长期以来，由于我国实行住宅无偿分配和土地无偿使用的政策，房地产业尚不存在，使房地产金融业务处于停顿状态。从十一届三中全会以来，随着经济体制改革的深化，为适应推行住宅商品化的需要，房地产业逐渐复兴，并对房地产金融业产生深刻的影响，具体说来，主要有以下几个方面：

1. 房地产业的发展使信贷杠杆的作用进一步得到发挥。随着房地产制度改革的深化，房地产业的发展，必然导致住宅经营企业化。在以往低租金制度下，住宅建设资金是由国家财政或地方财政凭单位申请核拨的，而与其经济效益脱钩。住宅经营企业化以后，住宅建设资金除必要的拨款外，主要靠银行贷款。银行贷款的有偿性，可促使企业尽量改善自己的经营状况，同时，住宅经营企业可把回收的资金不断存入银行，搞活了银行的经营业务，并为银行的住宅贷款提供资金来源。

2. 房地产业的发展有利于拓展银行业务结构。消费信贷业务是银行调节消费的重要手段，也是银行整个信贷业务的重要组成部分。但是，长期以来，我国一直把住房作为“福利”实行无偿分配，使住房消费失去对信用的依赖，使消费信贷业务失去重要一支——住房信贷业务。随着我国房地产制度改革的逐步推开和房地产业的发展，住房商品化成为必然，这客观上需要发展银行住房信贷业务，使银行信贷业务

得到拓展。

3. 房地产业的发展有利于银行调整信贷结构。首先,随着房地产制度改革的展开,住房将作为商品进入流通领域,住房出售则成为回笼巨额现金的一个重要渠道,这对稳定金融,改变目前货币回笼不利、信贷资金呆滞、信贷结构不合理的状况具有重要意义。其次,随着房屋商品化的逐步推开,价值高达数千亿元之多的现存国家房屋再加上每年所建成的价值近千亿元的房屋都成为商品。在商品流通总量中增加了房屋这一巨额的商品流通量,必然要求货币供应量的增加。与此同时,房地产业还会带动其他相关工业的发展,进而引起货币流通量的进一步扩大。这些都为房地产金融业的发展提供了重要条件,为银行调整信贷结构创造宽松的外部环境。

4. 房地产业的发展促使金融机构多元化、金融业务多样化。房地产业的发展,势必会需要一些房地产金融机构为其筹措和融通资金,需要金融机构为其提供多种多样的信用服务。而这必然导致金融机构多元化、金融业务多样化,促进我国金融市场的发展。我国目前的房地产业刚刚起步、尚未完善,但是却促进了房地产金融业的发展。1987年12月1日,我国第一家专门办理住宅金融业务的银行——烟台住房储蓄银行正式成立,同年,蚌埠住房储蓄银行成立,此外,许多城市还建立了住房合作社、专业银行和交通银行以及其他金融机构办的各种类型的房地产金融机构。同时,多种金融业务也得到迅速发展,诸如多种住房存贷款业务、房地产合资联营业务、房地产租赁业务、房地产投资业务、房地产抵押贷款业务、房地产信托业务以及房地产保险业务等。

5. 房地产业的发展将极大地促进我国居民财产保险业