



房地产经营管理丛书

FANGDICHAN JINRONG

房地产

金融

李菁◎主编
杨巧李娟◎副主编

REAL ESTATE



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press



房地产经营管理丛书

FANGDICHAN JINRONG

房地产

金融

李菁 ◎ 主 编
杨巧 李娟 ◎ 副主编



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融/李菁主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,2014.11

ISBN 978-7-5638-2280-5

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产金融 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 239153 号

房地产金融

李菁 主编 杨巧 李娟 副主编

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京地泰德印刷有限责任公司

开 本 710 毫米×1000 毫米 1/16

字 数 369 千字

印 张 21

版 次 2014 年 11 月第 1 版 2014 年 11 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-5638-2280-5/F·1296

定 价 34.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

房地产经营管理丛书

编辑委员会

主 编	柴 强	刘洪玉	
编 委	柴 强	刘洪玉	季如进
	叶剑平	武玉荣	殷 红
	俞明轩	王全民	

随着我国国民经济的持续快速增长和城市化、住房制度改革进程的不断推进,我国房地产业也得到高速发展。2013年,我国GDP总额为568 845亿元,其中房地产业绝对额达33 295亿元,占GDP总额的5.85%。而房地产业的健康稳步发展离不开金融的支持,房地产业投资周期长、投资规模大、资产流动性弱、风险较为集中等特点使房地产业对资金的依赖度远高于其他行业,从土地开发到商品房销售的整个业务链中,都需要进行资金融通。离开适度充分的金融支持,房地产业难以正常发展。由于我国经济发展水平长期落后于西方发达国家,房地产金融的发展也相对较缓。1998年以前,我国房地产金融以银行信贷支持房地产开发为主,1998年以后,个人住房消费信贷逐渐兴起。此后,发展房地产金融的重要性越来越深入人心,尤其是2008年美国“次贷危机”的爆发,使房地产金融及其风险控制、防范备受关注。目前我国逐步形成了以银行信贷为主,股权、债券融资、信托为辅的房地产金融格局。融资市场以初级市场为主体,二级市场仍在试点探索阶段。

本书系统全面地介绍了房地产金融的基础知识和基本理论,大量参阅近年来房地产金融理论及实践层面的基本资料,反映了房地产金融的最新研究成果与发展态势。在内容安排上,全书共12章,分别为房地产金融概论、房地产金融基础知识、房地产金融市场、房地产抵押贷款、房地产证券化、房地产投资信托基金、房地产项目融资、房地产融资租赁、房地产金融调控、住房公积金制度、房地产保险制度和房地产金融风险。同时,为便于教学及学生课前课后自学、复习,每章都附有基本的学习目标与关键词,还精心设计了复习题及相关案例。

本书可作为普通高等院校房地产经营管理、工程管理、土地资源管理等专业的教学用书,对房地产行业 and 金融业相关从业人员也具有极大的参考价值。当然,作为一个新兴命题,房地产金融的理论与实务均处在动态完善过程中,加之编者水平有限,书中难免存在疏误之处,真诚希望广大读者对本书的不足与缺点批评指正。编者今后将不断阅读新的资料,进行更深层次的研究,对本教材进行修订与完善。

感谢谭术魁教授、卢新海教授的大力支持和指导,感谢匡兵、欧良锋两位硕士研究生在本教材撰写过程中所做的大量基础性工作。

编者

2014年9月

目 录

房 地 产 金 融

C O N T E N T S

第一章 房地产金融概论	1
第一节 房地产及房地产金融概述	1
第二节 国外房地产金融发展的经验	10
第三节 我国房地产金融的变迁与现状	18
【案例分析】	25
金地瞄准商业地产和房地产金融	25
第二章 房地产金融基础知识	27
第一节 货币、信用与金融	27
第二节 资本结构与财务杠杆理论	33
第三节 资金的时间价值	43
【案例分析】	54
个人房贷利率提高	54
第三章 房地产金融市场	55
第一节 房地产金融市场及其构成	55
第二节 房地产融资模式	59
第三节 房地产金融衍生品市场	71
【案例分析】	75
南京房地产金融市场框架体系	75
第四章 房地产抵押贷款	78
第一节 住房抵押贷款	78
第二节 房地产开发贷款	94
【案例分析】	103
上海“以房自助养老”计划	103

第五章 房地产证券化	105
第一节 房地产证券化概述	105
第二节 房地产证券化的运作	111
第三节 住房抵押贷款证券化	118
【案例分析】	128
建元 2007-1 住房抵押贷款证券化信托	128
第六章 房地产投资信托基金	131
第一节 房地产投资信托基金概述	131
第二节 典型国家(地区)房地产投资信托 基金的发展	142
第三节 我国房地产信托基金的实践	154
【案例分析】	161
内地首只房地产投资信托基金——越秀 REITs	161
第七章 房地产项目融资	163
第一节 项目融资概述	163
第二节 房地产项目融资模式	171
第三节 房地产项目融资的应用	179
【案例分析】	187
多地房地产企业再融资	187
第八章 房地产融资租赁	189
第一节 融资租赁概述	189
第二节 房地产融资租赁	198
第三节 房地产融资租赁风险与对策措施	203
【案例分析】	214
首个房地产融资租赁项目运作成功	214
第九章 房地产金融调控	216
第一节 房地产金融调控的基本原理	216
第二节 房地产金融调控的国际经验	224
第三节 我国房地产金融调控实践及其效果	228
【案例分析】	238
海南省房地产泡沫	238

第十章 住房公积金制度	240
第一节 住房公积金制度的基本内涵	240
第二节 我国住房公积金制度	247
第三节 新加坡的中央公积金制度	256
【案例分析】	270
多地公积金贷款余额告急:推出“公转商”救火 ...	270
第十一章 房地产保险制度	273
第一节 房地产保险概述	273
第二节 房地产保险的运行	281
第三节 发达国家房地产保险的发展	288
【案例分析】	294
华泰财产保险公司与香港香江集团的合作	294
第十二章 房地产金融风险管理	296
第一节 房地产金融风险概述	296
第二节 房地产金融风险的形成机制	304
第三节 房地产金融风险的管理与规避	317
【案例分析】	322
韩国房地产金融风险	322
主要参考书目	324
推荐书目	325

DI 第一章 房地产金融概论

房 地 产 金 融

【本章学习目标】

1. 掌握房地产金融的内涵与作用
2. 掌握房地产业与金融业的辩证关系
3. 了解国外房地产金融的发展及机构的设置
4. 了解我国房地产金融的发展历程及现状

【关键词】

房地产金融;房地产与金融业;国内外房地产金融发展

第一节 房地产及房地产金融概述

房地产金融是房地产的“发动机”。“在经济发达国家,房地产金融已经成为国内金融的主要业务,在金融体系中占据了极其重要的地位,一般占信贷总量的40%左右,甚至更高。”^①了解房地产、房地产金融的基础知识以及两者相互依存、相互发展的辩证关系,为全面掌握房地产金融奠定基础,也有利于对房地产金融发展趋势作系统分析。

一、房地产的含义与分类

房地产又称不动产,一般译为 Real Estate 或 Real Property。Real Estate 是指土地及附着在土地上的房屋和构筑物;而 Real Property 是指 Real Estate 及其附带的各种权益,包括所有权以及与此相关的占有权、支配权、使用权和收益

① 董藩、王家庭:《房地产金融》,东北财经大学出版社2009年版。

权等产权。

目前,国内外房地产学术界对房地产的定义并不统一。美国学者丹尼斯·J. 麦肯齐(Dennis J. McKenzie)和理查德·M. 贝兹(Richard M. Betts)认为,房地产是指土地及附着于土地上或附属于土地以及法律规定不可移动的所有建筑物。房地产的所有者拥有一系列权利,包括使用权、占有权、排他权和处置权。然而这些权利不是绝对的,它们可以被私人的限制和政府的规定及法律合法地加以修正。总之,房地产或不动产就是土地及其改进物,以及土地与其改进物相联系的各种权利。^①日本《民法》第86条规定:“土地及其定着物为不动产。”我国台湾地区《民法》第66条规定:“称不动产者,谓土地及其定着物。”“不动产之产出物,尚未分离者,为该不动产之部分。”我国香港一般将房地产称为“物业”,中国香港的李宗镔先生对物业的解释为:“物业是单元性地产,一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是物业。故物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^②清华大学张红教授认为:“房地产是指土地及其定着在土地之上的建筑物、构筑物及其他附属物的总称。”^③建筑物是指人工建筑而成,主要有建筑材料、建筑构配件和相关设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指能够遮风挡雨并供人们居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所。房屋一般由各种主要构件组成,如基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囟、水塔、水井、道路、隧道、桥梁和水坝等。

从房地产的物质形态来看,土地可以独立存在,形成永久性的独立物体,但是没有土地,房屋就不能独立存在。一般来说,房地产是房产和地产的统一体,指的是土地和土地上永久性建筑物及其衍生的各种权利。其中,房产即房屋财产,包括住宅、生产、营业、行政及其他专业用房等;地产,即土地财产,是指土地(含水面、海域)及其上下一定的空间,包括地下的各种基础设施、地面道路等,是房地产的核心。

房地产按照不同标准会产生不同的分类结果。从用途来看房地产可以分为居住房地产(包括普通住宅、公寓、别墅等)、办公房地产(写字楼)、商业房地产(包括商场、酒店、餐馆、娱乐场所等)、工业房地产(包括重工业房地产、

① 丹尼斯·J. 麦肯齐,理查德·M. 贝兹:《房地产经济学》,张友仁译,经济科学出版社2003年版。

② 王文群:《房地产经济学》,经济管理出版社2003年版。

③ 张红:《房地产经济学》,清华大学出版社2006年版。

轻工业房地产、仓储房地产等)、旅游房地产(包括旅游景点地产、旅游商务地产、旅游度假地产和旅游住宅地产等)和其他特殊用途房地产(包括寺庙、飞机场、加油站、高尔夫球场等)等。从性质来看,房地产可以分为资源性房地产和资产性房地产。首先,房地产作为资源,是生活和生产中不可缺少的重要生产要素,由于此时人们更注重房地产的使用价值,所以通常会用空间量来衡量资源性房地产的数量。此外,房地产作为一种资产,具有价值,是家庭和国家财富的组成部分,也是资本市场中的重要投资对象,资产性房地产资产量的大小通常用货币价值来体现。从投资方面来看,目前居住房地产(通常称为住宅地产)的投资占全部房地产投资的比重非常大,加上商业房地产的投资,两者占全部房地产投资的80%以上。

表 1-1 1997~2012 年房地产投资用途结构 单位:亿元

年份	全国房地产开发 投资总额	居住房地产	办公房地产	商业房地产	其 他
1997	3 178	1 539	3 89	426	824
1998	3 614	2 082	434	476	623
1999	4 103	2 639	339	484	642
2000	4 984	3 312	298	580	794
2001	6 344	4 217	308	755	1 064
2002	7 791	5 228	381	934	1 249
2003	10 154	6 777	508	1 302	1 566
2004	13 158	8 837	652	1 724	1 945
2005	15 909	10 861	763	2 040	2 246
2006	19 423	13 638	928	2 354	2 503
2007	25 289	18 005	1 035	2 786	3 463
2008	31 203	22 441	1 167	3 355	4 241
2009	36 242	25 614	1 377	4 181	5 070
2010	48 259	34 026	1 807	5 648	6 777
2011	61 797	44 320	2 558	7 424	7 495
2012	71 804	49 374	3 367	9 312	9 751

数据来源:《中国统计年鉴(1998~2013)》。

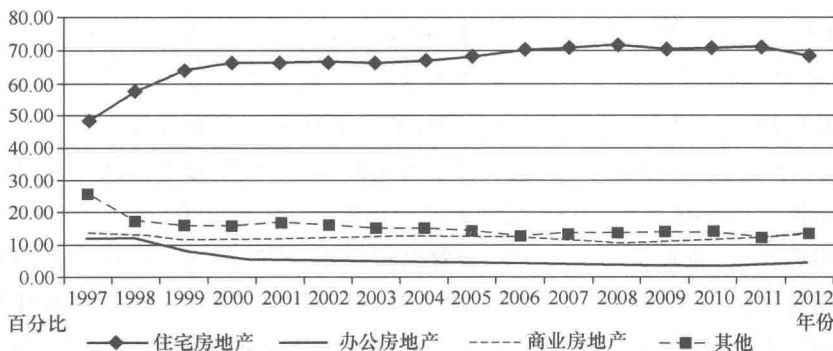


图 1-1 1997~2012 年房地产类型投资比重

从表 1-1 和图 1-1 可以看出,1997~2012 年,我国房地产开发投资额逐年增加。从用途分类来看:住宅房地产是我国房地产开发总投资的主体,住宅房地产投资额占房地产投资总额的比重自 2006 年超过 70% 后,便一直维持在这一水平;办公房地产所占比重从 1997 年开始逐年降低,从 2011 年起才有小幅回升,但整体比重仍然较小;商业房地产投资额占比一直维持在 10%~14% 之间,是除住宅房地产外,房地产开发投资的一个重要领域。在投资总额中,住宅、办公楼、商业房地产等之间比例结构趋于合理并稳定。

二、房地产业与金融业的关系

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的机构与组织的总称。刘洪玉教授根据联合国国际标准产业分类(International Standard Industrial Classification of All Economic Activities 简称 ISIC)和北美产业分类体系(North American Industry Classification System,简称 NAICS)对房地产业进行了分类,概括了房地产业包含的经济活动内容^①:①房地产开发(不包括可能涉及的建筑活动);②房地产买卖、租赁和经营;③房地产中介活动(经纪、代理、估价、托管服务、物业管理等);④房地产管理(相关政府部门、行业管理等)。金融是指货币资金的融通,包括与货币流通和信用有关的一切经济活动。金融的基本职能是为经济的运行筹集和分配资金,它通过金融市场或金融中介直接或间接地将资金从供给方转移给需求方。

房地产业与金融业均属于第三产业,随着我国经济的发展和新型城镇化

^{①⑤} 刘洪玉、郑思齐、许宪春:《房地产业所包含经济活动的分类体系和增加值估算》,《统计研究》2003 年第 8 期,第 24~27 页。

进程的加快,传统的住房制度和金融体系正在发生根本性的变革,房地产业与金融业的交互关系也日益显现。

(一) 房地产天然具有金融属性^①

所谓金融属性,从其本质含义而言,至少包含两层意思:一是金融产品说,即具备金融产品的特性,包括流动性、收益性和价格波动性;二是金融功能说,即进行人群、地域以及期限上的资源再配置。房产的特殊性在于与它不可分割的土地的特殊性。而与其他生产要素相比,土地资源的特殊性在于:一是短期供给弹性小;二是对人类社会的不可或缺性。从历史上看,人类社会从来没有完全解决其成员的住房问题,即便是地广人稀的美国、加拿大、澳大利亚等,已开发并建立起完善基础配套设施的土地资源(熟地)也较为稀缺。因此,房地产自古以来就是价值储备的一种手段,有类似黄金的功能。因此,土地天然具有金融属性,土地价格波动幅度比房屋大得多。从这个意义上说,土地的金融属性又是房产金融属性的根源。

(二) 房地产业的发展需要金融业的介入和支持

首先,房地产开发与经营需要以金融为后盾。与其他一般性物质生产部门不同,任何一个房地产开发项目,从取得土地使用权、土地开发、批租到建筑安装,每一个环节都需要占用大量资金,且产品生产和经营周期都较长,具有一定的时滞性。在这一过程中,若没有规范的金融机构以及完善的金融市场参与,舍弃财务杠杆的巨大作用,仅仅依赖于开发商本身的自有资金积累,根本不可能保证资金的连续投入,甚至可能会导致企业因资金周转困难而引发内部财务危机。《中华人民共和国 2012 年国民经济和社会发展统计公报》显示,2012 年,我国房地产开发总投资额 71 804 亿元,其中,住宅投资 49 374 亿元,施工面积 573 418 万平方米,商品房销售面积 111 304 万平方米。而在资金来源方面,国内贷款总额为 14 778 亿元,约占房地产总投资的五分之一。

其次,居民的住房消费需要金融业的支持。近年来,随着房价的不断攀升,房价过高、房价涨幅快于收入涨幅等说法不绝于耳,为此,自 2003 年我国房地产调控政策开始实施以来,始终把控制房价作为调控目标。2011 年起,温家宝总理更是频繁提及要让“房价合理回归”。日前,上海易居房地产研究院发布了《全国 35 个大中城市房价收入比^②排行榜》,数据显示,2012 年,全国 35

^① 葛瑛、王慧娟:《房地产金融属性的表现及经济含义:以美国房地产市场为例》,《上海金融》2011 年第 2 期,第 117~119 页。

^② 房价收入比是指房屋总价与居民家庭年收入的比值,不同机构可能采用不同的统计指标和不同的计算方法,本书采用的数据皆来自于国家统计局官方数据。

个大中城市房价收入比平均值为 8.3,其中,14 个城市高于平均值。北京依然高居榜首,房价收入比为 13.3,深圳以 12.9 紧随其后,杭州以 12.2 超越上海的 11.7,居榜单第三名。以北京新建商品住房成交均价 2.07 万元/平方米^①计算,一户年收入 20 万元的三口之家要购买建筑面积 100 平方米的住房,需要购房款 200 万元,如果不考虑房价上涨、通货膨胀等因素的影响,至少也需要近 10 年的时间才能购得此房。由金融机构发放个人住房消费信贷,能够缩短购房者资金积累的时间,提前购得房屋,有效解决目前普通居民一次性付款承受能力弱的问题,实现房地产的流通和消费,进而推动房地产业的良性循环。中国人民银行公布的数据显示,2012 年我国全年新增房地产贷款 1.35 万亿元,其中,个人购房贷款全年增加 9 610 亿元,在全部新增房地产贷款中的占比高达 71.2%。

最后,房地产的发展过程不仅需要金融机构提供资金融通,还需要其他金融手段的服务。金融业除了以融资方式支持房地产业外,还可以运用多种金融工具,通过办理结算、信托、保险等业务,支持房地产的开发,促进房地产的流通与消费。

(三) 房地产行业的发展推动了金融行业的发展

首先,金融业的发展需要在房地产领域安排资产业务。房地产业跨越投资、生产、流通、消费等诸多领域,不但资金需求量大、资金占用时间长,而且其产业的发展与国家的经济发展和相关金融政策息息相关。金融业的稳步发展需要实行多元化的资产战略,将房地产业列为自己的服务对象,客观上扩大了贷款范围,在房地产领域安排和发展金融服务为金融服务增加了新的内容,体现了金融业经营管理的资产分散化原则。

其次,房地产流通和消费领域的变化促使金融结算工具创新。随着金融业介入房地产领域的范围逐渐扩大,采用住房抵押贷款方式来购买商品房的已经成为购房者的首选方式。房款结算方式已经从原始的现金方式转变为刷卡和支票结算方式。另外,随着银行卡业务的不断扩展和完善,采用信用卡来分期付款、分期还款的自动转账支付系统已经推广开来,同时,客户可以利用网络银行来办理每月的还款业务,这些都是金融服务工具不断完善与创新的结果。

最后,房地产业的发展为金融业提供了更好的发展平台。伴随房地产市场的繁荣发展和房地产业专业化程度的不断提高,与房地产金融直接

^① 数据来自:2012 年北京市房地产协会发布楼市统计数据。

相关的配套服务业将更加精细化,如价值评估服务、投资咨询服务、商业战略与规划服务、理财服务等已作为金融的中介业务,为房地产企业、房地产消费者、各类金融机构提供了所需的专业服务,为其发展提供了后劲支持。

三、房地产金融的内涵

金融,简单地说,就是资金的融通,主要涉及资金使用权的转移,其产品包括银行、基金、保险、证券和信托等领域,是资源有效配置的途径之一。房地产金融最早起源于罗马帝国时期。最初房地产贷款中使用的工具被称为“fiducia”,该工具要求房地产的法定所有权由贷款人持有,借款人履行了借款合同中的义务,“fiducia”要求贷款人将房地产所有权返还给原始所有人(借款人)。后来人们又创立了“pigus”和“hypotheca”。在 pigus 这种工具中,借款人保留了房地产所有权,只是在借款人被“怀疑有违约可能性”时,贷款人有权取得房地产所有权。hypotheca 含有抵押物的意思,与 pigus 不同的是仅在借款人发生实际违约的情况下,贷款人才能取得房地产的所有权。后来德国人和英国人分别创立了“gage”和“mortgage”两种工具。

罗马帝国没落之后,德国文化风靡欧洲,房地产抵押工具称为 gage,是指作为履行合同担保的存放物,类似于今天当铺所做的一样,是一种活的抵押物。在这种工具中,如抵押物是房地产时,这种安排就无法实现。这种情况下,gage 要求在违约时贷款人能够取得房地产的所有权,但不能在 gage 之外寻求补偿,也即借款人拥有一个履行义务或向贷款人出售房地产的选择权,一项卖权。1066 年威廉征服英国后,法国人将德国式的 gage 体系引入了英国,对涉及没有被实际转移的抵押不动产贷款,被称为“死约”gage,由于法语中表示死约简为 mort,因而便被称为 mort gage 或 mortgage,并一直沿用至今。

经过几百年的发展,房地产金融在今天已经是一个很广泛的概念。美国经济学家特瑞斯·M. 克劳瑞特(Terrence M. Clauretie)和 G. 斯泰西·西蒙(G. Stacy Sirmans)认为,房地产金融是一个涉及领域较广的类别,研究范围包括为开发或购置房地产而转移货币和信贷的机构、市场和工具。房地产金融研究的范围包括并局限于以下内容:①所有者自用住房;②出租住房;③住房租约条款;④住房评估;⑤住房(抵押)贷款;⑥住房销售和交易;⑦住房经纪业;⑧住房交易场所;⑨住房抵押贷款估价;⑩商业地产;⑪商用房地产贷款交易市场;⑫商用房地产贷款估价;⑬商用房地产投资;⑭房地产投资组合;

⑮房地产税收问题;⑯法律和房地产信贷。①

我国目前对房地产金融比较统一的认识是,房地产金融是指围绕房地产开发、流通和消费过程而展开的资金筹集、融通、结算或清算并提供风险担保或保险及相关金融服务的一系列金融活动,是房地产业与金融业密切结合的产物。房地产金融的基本任务是综合运用多种金融工具和金融方式筹集和融通资金,促进房地产发展过程中资金的良性循环,保证房地产的顺利开发、流通和消费,保障房地产各项活动的正常运营。其业务主要集中在房地产信贷、房地产证券和房地产保险三大方面,包括吸收房地产存款,开办住房储蓄,办理房地产抵押贷款、个人住房贷款,房地产贷款与住房公积金的结算与清算,从事房地产投资、信托、保险、典当和货币结算以及代理房地产有价证券的发行和交易,房地产保险,房地产金融风险的规避与防范等。随着实践的发展,许多有关房地产金融的业务还在不断地被创造出来。

我国现阶段的房地产金融是随着经济体制改革的深化,特别是市场经济的发展而逐渐发展起来的。它作为整个金融业务的组成部分,已经在房屋与土地的开发、经营等方面发挥出越来越大的作用,有力地支持了房地产业和城市建设的发展。由于房地产金融结合了房地产的属性,使其有了区别于一般金融业务的特点。首先,房地产金融融资期限长。一方面,由于房地产开发建设周期长,且中间夹杂着各种不确定因素,从而导致对资金的占用时间较长;另一方面,个人取得住房抵押贷款进行消费时,由于个人在一定时间内偿还能力有限,从而导致贷款的偿还期限一般都较长。其次,房地产金融融资金数额大,受国家政策影响显著,不论是从事房地产开发建设的企业,还是进行住房消费的个体,投资房地产涉及的金额巨大,尤其是房地产开发企业,从土地的取得到房地产产品投入市场,其间所涉及的土地取得成本、建筑安装成本、销售费用及相关税金等,数额较大,单靠自有资金很难解决,因而需要大笔融资。同时,由于房地产的健康发展与否直接关系到社会的安定团结,国家对房地产市场极为重视,通过各种政策和手段规范房地产金融业的发展,以保障房地产市场与社会的稳定。最后,房地产金融的杠杆效应显著。房地产作为投资品,具有较强的保值增值特性,金融机构往往因债权安全可靠而乐于向房地产资金需求者提供资金支持。随着金融体系的不断完善及金融工具的创新,房地产企业或个人只需要以较少的首付资金即可获得较多的借入资金,杠杆效应显著,有力地推动了房地产业与金融业的发展。

① 特瑞斯·M. 克劳瑞特, G. 斯泰西·西蒙:《房地产金融原理与实践》,王晓霞、汪涵等译,经济科学出版社2012年版。

四、房地产金融的作用

随着我国城镇住房制度改革和新型城镇化进程的不断深入,房地产金融在促进房地产开发资金良性循环、推动了房地产业和金融业持续稳定健康发展方面发挥了巨大作用。

第一,发展房地产金融,推动了房地产业的快速发展。房地产业具有的特点决定了房地产生产、流通、消费的各个环节都需要注入的大量资金,金融业可以充分发挥自身的职能,支持房地产业的发展。一方面,利用金融机构的资金融通功能,合理掌握社会资金运行过程中的时间差、地区差、行业差,灵活地调度资金,把暂时闲置的资金用于再生产过程中,以补充再生产过程中对资金的需求,保证房地产开发资金投入和产出的良性循环,使再生产过程不致中断。另一方面,金融机构可以聚集社会闲散资金,集零为整,如把居民用于买房的储蓄资金和企事业单位的建房基金集中起来,及时让渡给消费者购买住房。由此可见,房地产业资本与金融资本的有效结合,能够为房地产业提供大量的投资,从而推动房地产业的发展。

第二,发展房地产金融,促进了金融业的繁荣。房地产业的各种特性决定了它是金融业天然的合作伙伴,是金融业较为理想的投资对象。首先,房地产是以土地、房屋等不动产作为开发经营对象,不动产的实体财富与保值增值特点使其成为最佳的抵押物之一。房地产金融机构的贷款一般都以房地产为抵押,贷款额度一般为房地产价值的60%~70%,若到期后贷款本息不能收回,金融机构就有权处置被抵押的房地产,所获价值足以偿付应归还的贷款本息。因此,金融机构对贷款的偿还有更强的掌控能力,从而大大减少金融机构资本的风险程度。其次,房地产具有保值增值特性,其价值不仅不会随着时间的推移而减少,反而会随着人类文明的进步、工商服务业的发达而逐渐增加。因此,金融业投资房地产领域可以取得稳定和巨额的收益,加上贷款所得利息,整个投资回报数额将相当巨大。

第三,发展房地产金融,提升了居民的消费能力。近年来,随着我国城镇化水平的不断提高、居民收入水平的增加及消费观念的变化,房屋除了传统意义上的“居所”之外,更成为老百姓热衷投资的商品,整个住房市场一片繁荣,导致房价上涨较快且保持高位运行。日益膨胀的居民住宅消费需求必然导致稳定的住房投资,从而构成房地产金融增长的坚实基础。从我国目前房地产金融的发展情况来看,未来相当长一段时间内,商业银行信贷在住宅融资中仍占有较大的份额,是住宅融资的主要工具,而日益发展的证券化金融工具也将