



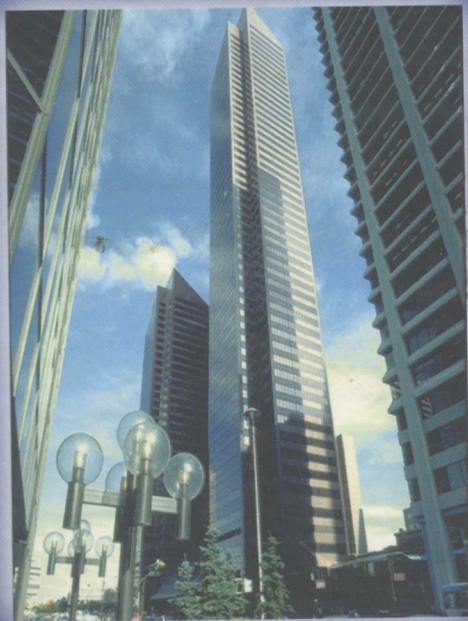
董藩 总主编

最新 房地产经营管理丛书

房地产金融

(第二版)

董藩 王家庭 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩工作室组织

房 地 产 金 融

董 藩 王家庭 编著

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 董 藩 王家庭 2004

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融 / 董藩, 王家庭编著. —2 版. —大连 :
东北财经大学出版社, 2004.8

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 7-81044-675-4

I. 房… II. ①董…②王… III. 房地产-金融学
IV. F830.572

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 047608 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总 编 室: (0411) 84710523

营 销 部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@vip.sina.com

金城印刷厂印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm 字数: 324 千字 印张: 13 1/4

印数: 1—6 000 册

2000 年 5 月第 1 版

2004 年 8 月第 2 版

2004 年 8 月第 3 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 那 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 孙 萍

定价: 20.00 元

最新房地产经营管理丛书

编委会

(按汉语拼音排序)

顾问	戴玉林	胡代光	黄光宇	胡健颖
	胡乃武	饶会林	杨瑞龙	
主任	董藩			
编委	陈宇峰	董藩	刘正山	王家庭
	王庆春	王世涛	王玉红	周宇
策划	谭焕忠			

顾 问 简 介

戴玉林 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

黄光宇 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划的开拓者，享受国务院特殊津贴

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

杨瑞龙 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

一套值得推荐的房地产丛书

（代序）

2000—2001年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共10种）都印刷了2~3次，丛书发行量总计达到了10多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域）经济专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一种、几种甚至全套作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从2001年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国共产党召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入WTO以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于“入世”和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调

整。此外，由于信息技术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心，房地产领域的创新速度也在加快，“数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究，要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者，以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状，密切关注着这些变化，思考着如何使房地产专业教学与时俱进，于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15部著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注，因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿，发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点，又做了一些大胆改进——

第一，丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看，不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》，还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现，其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后，读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二，每部著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看，每种一般安排10~13章，基本上按照一定的逻辑关系，将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍，大多数在内容安排

上只有 8~9 章，有些比较重要的内容被舍弃，如果用作教材便出现了缺陷，不利于学生专业知识体系的构建。另外，这套丛书在内容的安排上既考虑了整套丛书内容的关联与衔接，又考虑了独立成册的阅读需要，尊重了单册购买者的“权利”。从规模上来看，每部著作一般为 30 万~35 万字，非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于 56 学时，便可经过筛选，将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有 20 万~25 万字，用作教材时就显得很单薄。

第三，在讲述专业知识的同时，对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如，在《房地产经济概说》一书中，在讲述房地产的含义时，就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论，同时给出了作者自己的认识；在讲述房地产的分类时，从不同角度进行了介绍；在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性；在讲述城市土地市场模式及其改革取向时，作者通过认真查阅历史文献、资料，对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理，这项工作是有学术价值的；对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识，又表达出自己的看法。作者尊重学术同仁的贡献，对重要观点和引用的文献均注明了出处，表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四，在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书，作者们就是为了与时俱进，使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中，一些新出台的法规及时被体现出来，一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者，显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作，他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构，结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是，为了促进理论与实践的结合，编委会吸收了既具有较高理论水平，又具有丰富操作经验的博士、教授

参与本丛书内容设计的讨论和撰写工作，以求强化对客观实践的关注，并借助实践部门的力量臻于完美。

第五，为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时，常有这样的感受：打开书什么都明白，合上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反映，是读书时“泛泛记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和基本思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示；二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列示出这些基本概念和基本思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家，在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目5项，主持了4套重要图书（含1套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近10部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（中国香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章260余篇，70余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达17次），并有60余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中10余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出

现与推广，就与他在 20 世纪 90 年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专长所在，我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作，他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士，有的还是在站博士后研究人员，基本都具有教授或副教授职称，并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育，也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作，董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作，董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在多次国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外，他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合，由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此，我谨代表本丛书编委会的各位顾问，向相关高校和全国读者推荐这套丛书，也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见，帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2003 年 6 月 20 日于中国人民大学

前 言

新中国成立以来，特别是中共十一届三中全会以来，随着市场化改革进程的逐步推进，金融业呈现出前所未有的发展态势，其业务种类不断增加，范围不断扩大，手段更为先进，为国民经济的全面、迅速发展作出了重大贡献。房地产金融作为金融业的重要组成部分，也得到了长足发展，为加快住房建设、促进房地产业的健康发展提供了有力保证。

众所周知，房地产金融是房地产业的“发动机”。在经济发达国家，房地产金融已成为国内金融的主要业务，在金融体系中占据极重要的地位，一般占信贷总量的40%左右；而在中国，即使把全部消费信贷加在一起，占各项贷款的比例也只有6%。这一方面表明中国住房金融业务发展水平还很低，另一方面也表明它还存在着巨大的成长空间。

建设部的有关资料显示，2001—2010

年,中国城镇住宅需求将保持在年均5.5亿平方米以上。另据建设部确定的《2010年住宅建设发展纲要》,到2010年,城镇居民人均居住面积将从1999年底的9.6平方米增加到12.5平方米(建筑面积为25平方米)。此外,城镇还有4亿多平方米的危旧房需要改造和自然淘汰,城镇人口也将从目前的3.7亿增加到6.3亿。这些都表明,中国住宅建设具有巨大的潜在需求。但是,潜在需求并不等于有效需求。要把巨大的潜在需求转化为有效需求,除了积极推进城镇住房制度改革,大力推进住房分配货币化和售房商品化等措施外,更重要的是提供完善的住宅金融支持。

2002年2月21日,中国人民银行第八次降低贷款利率,这使银行存贷款利率降至建国以来的最低水平,并且这一水平可能保持较长时期,百姓贷款买房更加有利。随着住房制度改革的不断深化,人们的观念发生了重大的变化,买房卖房现象已很普遍,房地产投资也将成为人们的自觉行动,这必将推动商品房销售持续快速增长。同时,加入WTO也为房地产金融业的快速发展带来了机遇。所有这些都将成为房地产金融业发展的重大“利好”。

为了更好地发展房地产金融业,以适应加入WTO后的现实需要,我们以目前中国的房地产金融业为研究对象,对相关的基本范畴作了诠释,对有关理论问题表达了自己的看法,同时对房地产金融的内涵、房地产金融机构、房地产信贷、住房公积金制度、房地产抵押贷款、房地产证券化、房地产保险、房地产信托等问题进行了全面系统的介绍和探讨。本书为按照教材体系撰写的著作,可作为房地产开发与经营专业、城市经济专业、工程管理专业、金融专业的本科生和研究生教材或参考书,也可作为房地产金融领域从业人员的自学教材,还可作为房地产开发与经营人员以及普通市民了解有关房地产金融知识的书籍。本书由董藩教授和王家庭博士共同策划完成,其中董藩教授撰写了第一、二章,王家庭博士撰写了第三、四、五、六、七、八、九、十、

十一、十二章，董藩教授进行了总纂。

在本书写作过程中，我们参考了大量文献，书中注释及书后参考文献已经做了列示，在此向这些作者表示衷心感谢。当然，对于书中所涉及的知识产权责任以及所有可能发生的错误，均由我们承担。由于时间仓促，水平有限，疏漏、不足甚至错误之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

董 藩 王家庭

2004年3月8日

目 录

第一章 房地产与房地产金融概说	1
第一节 房地产的含义、特点与分类	1
第二节 房地产金融的内涵与特点	9
第三节 房地产金融业产生与发展的原因	12
第四节 房地产金融的业务种类初览	16
本章基本概念	23
本章思考题	23
第二章 中国房地产金融业的演进	24
第一节 旧中国房地产金融业的概况	24
第二节 解放后房地产金融业的恢复与发展	27
本章思考题	37
第三章 房地产金融机构	38
第一节 房地产金融机构概说	38
第二节 当前房地产金融机构的设置体系	49
第三节 中国房地产金融机构的经营管理	64
第四节 中国房地产金融机构的现状与发展趋势	84
本章基本概念	90
本章思考题	90
第四章 房地产信贷	91
第一节 房地产信贷概述	91
第二节 房地产信贷资金的筹集	98

第三节 房地产信贷资金的运用	107
第四节 房地产信贷业务的现状与发展思路	113
本章基本概念	121
本章思考题	122
第五章 房地产信贷业务结算	123
第一节 房地产信贷业务结算概述	123
第二节 房地产信贷业务的同城结算与异地结算	129
第三节 同城、异地通用结算方式	142
本章基本概念	151
本章思考题	151
第六章 住房公积金制度	152
第一节 住房公积金制度概述	152
第二节 住房公积金的缴存、支取和管理	158
第三节 住房公积金贷款	167
第四节 中国住房公积金制度存在的问题与对策	176
本章基本概念	187
本章思考题	187
第七章 房地产抵押贷款	188
第一节 房地产抵押贷款概述	188
第二节 房地产抵押贷款的运行	203
第三节 房地产抵押贷款的种类与形式	216
第四节 房地产抵押贷款市场	223
本章基本概念	238
本章思考题	238
第八章 房地产证券化	239
第一节 房地产证券化概述	239
第二节 美国的房地产证券化透视	254
第三节 房地产证券化在中国的推行问题	266
本章基本概念	282
本章思考题	282

第九章 房地产保险	284
第一节 房地产保险概述	284
第二节 房地产保险的种类与内容	295
第三节 房地产保险的构成要素	307
第四节 房地产保险的运行原则与实施	312
本章基本概念	320
本章思考题	320
第十章 房地产信托	321
第一节 房地产信托概述	321
第二节 房地产信托资金的筹集	336
第三节 房地产信托资金的运用	343
第四节 中国房地产信托业务的完善	350
本章基本概念	355
本章思考题	355
第十一章 国外房地产金融业概览	357
第一节 国外房地产金融制度	357
第二节 国外房地产金融机构	361
第三节 国外房地产金融市场	369
第四节 几点相关启示	374
本章基本概念	385
本章思考题	385
第十二章 WTO 与中国房地产金融业	386
第一节 WTO 与中国房地产业的关联	386
第二节 加入 WTO 与中国房地产金融业的完善	391
本章基本概念	397
本章思考题	397
参考文献	398
丛书后记	402

第一章 房地产与房地产金融概说

房地产金融是金融业务的一个重要种类。随着房地产业的日益发展和金融创新的不断推进,房地产金融业务在金融市场中的地位和作用日益突出。房地产金融理论与政策已不仅仅表现为一门专业知识,其中部分内容也渐渐成为广大城市居民必须了解的生活常识。要研究房地产金融,必须掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,而要掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,又必须先掌握房地产的基础知识。本章作为本书的开篇,将首先对这些相关知识做一下交待。

第一节 房地产的含义、特点与分类

房地产,既是一种稀缺的资源,也是重要的生产要素,同时还是人们生活的必需品。按照产业结构的划分,房地产业属于第三产业的第四个层次。在市场经济发达的国家和地区,房地产业往往因其重要地位和作用而成为支柱产业。那么,到底什么是房地产,它又包括哪些具体形式呢?

一、房地产的含义

所谓房地产,即指房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相连的,房屋建筑与建筑地块总是连在一起,表现为一种有机整体。因此,在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大的价值。因此,房地产又常常被称为不动产。