



● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组 织 编 写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社

房地产金融

房地产经营与管理系列教材

房地产经营与管理系列教材

房地产金融

周爱民 成力为 主编

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

本书分上下两篇共十四章。上篇为金融基础,内容包括货币及货币制度、信用、金融市场、银行与金融体系、货币供求与均衡、国际金融等;下篇为房地产金融,包括房地产金融概述、房地产信贷资金的来源、筹集、运用及业务结算、房地产信托、房地产保险、房地产金融市场、国外房地产金融等内容。

本书可作为高校有关专业或其他培训用教材,亦可供房地产工作者学习、参考。

* * *

责任编辑:向建国

房地产经营与管理系列教材

房地产金融

周爱民 成力为 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京密云华都印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 16¼ 字数: 391 千字

1997 年 3 月第一版 1997 年 3 月第一次印刷

印数: 1—5,000 册 定价: 21.00 元

ISBN 7-112-02698-9

F·211 (7795)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员: 骆锦星 任玉峰

副主任委员: 王文丽 武永祥

委员: 王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文

(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称,在物质形态上二者紧密结合、不可分割,在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体,是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下,房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加,人们对房地产的需求日益增长,房地产在社会经济生活中的地位日益突出,尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天,房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义,而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分,直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业,具体包括土地的开发经营,房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中,房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件,其生产几乎与人类自身形成同步开始,几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而,它与农业、工业相比,房地产业又是一个新兴产业,是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的,房地产业是世界各国,特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来,随着改革开放的深入,社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高,我国的房地产业获得了巨大的发展,房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展,对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制,因此,过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变,必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业,大力发展房地产专业教育事业,更好地实行教学与生产实际相结合,同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要,中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的“房地产经营与管理系列教材”,这套教材共计12本,包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产估价》、《房地产

投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等,由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验,并参考了许多国内外有关研究成果和实践,较全面地阐述了房地产业的理论与实践,可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材,也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望,这套系列教材的出版,对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是,由于我们的理论水平和实践经验有限,在纂写过程中难免有不当之处,敬请读者批评指正。借此机会,向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

《房地产金融》一书是根据房地产经营与管理专业教学计划和该课程的教学大纲编写的。它是哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司合作编写的房地产经营与管理系列教材(12本)之一。全书分上下两篇共十四章。上篇为金融基础内容,包括货币及货币制度、信用、金融市场、银行与金融体系、货币供求与均衡、国际金融等;下篇为房地产金融部分,包括房地产金融概述、房地产信贷资金的来源、筹集、运用及业务结算、房地产信托、房地产保险、房地产金融市场、国外房地产金融等。

本书编写过程中注意理论联系实际,联系我国经济改革、金融改革、住房制度改革现状和不断变化的发展动态。特别针对房地产专业学生所学课程结构中缺少必要的金融基础理论的实际情况,本书用相当篇幅系统阐述了金融基础理论的基本概念、基本理论、基本方法,以有助于学生对房地产金融知识的正确、深刻地理解,提高学习效果。

本书可作为普通高等学校房地产经营与管理专业学生学习的教材,也可作为成人高等教育房地产经营与管理专业学生学习的教材,还可作为房地产领域实际工作者的参考书。

本书由哈尔滨建筑大学管理工程系周爱民、成力为主编。第一、二、四章由周爱民、张国宏编写;第三、五、六、十二、十四章由成力编写。第七、八、十一章由周爱民、陈莹编写;第九、十章由王广亮、李秀华编写;第十三章由周晓静编写。

本书编写过程中,参考了有关教材、论著、资料,在此谨向编著者致谢。

由于编者水平有限,书中难免有不妥之处恳请读者批评指正。

目 录

上篇 金融基础

第一章 货币及货币制度	(3)
第一节 货币的基本概念.....	(3)
第二节 货币的职能与种类.....	(6)
第三节 货币制度	(12)
第四节 我国的人民币制度	(19)
第二章 信用	(24)
第一节 信用概述	(24)
第二节 信用形式	(28)
第三节 信用工具	(33)
第四节 利息与利率	(41)
第三章 金融市场	(50)
第一节 金融市场的概念和构成	(50)
第二节 金融市场存在的条件和作用	(51)
第三节 短期资金市场	(53)
第四节 长期资金市场	(58)
第四章 银行与金融体系	(66)
第一节 银行	(66)
第二节 金融体系	(68)
第三节 商业银行	(71)
第四节 中央银行	(78)
第五节 中央银行的货币政策	(81)
第六节 中国金融体系	(89)
第五章 货币供求与均衡	(95)
第一节 货币供求的几个基本概念	(95)
第二节 货币供给理论与分析	(98)

第三节	货币供应量及其管理	(100)
第四节	货币需求及其分析	(105)
第五节	货币供求均衡	(108)
第六节	通货膨胀	(111)
第六章	国际金融	(114)
第一节	国际收支	(114)
第二节	外汇与外汇汇率	(118)
第三节	外汇市场与外汇交易	(124)
第四节	外汇汇率风险	(130)

下篇 房地产金融

第七章	房地产金融概论	(139)
第一节	房地产业与金融业	(139)
第二节	房地产金融概述	(142)
第三节	房地产金融机构	(148)
第八章	房地产信贷资金来源与筹集	(154)
第一节	房地产信贷资金筹集的作用	(154)
第二节	房地产信贷资金的来源	(155)
第三节	住房基金	(157)
第九章	房地产金融资金的运用	(164)
第一节	房地产金融资金运用的方式和种类	(164)
第二节	房地产开发贷款	(166)
第三节	房地产经营贷款	(169)
第四节	供楼贷款	(170)
第五节	房地产抵押贷款	(173)
第十章	房地产信托	(178)
第一节	房地产信托的基础知识	(178)
第二节	房地产信托投资机构	(179)
第三节	房地产信托业务	(180)
第十一章	房地产保险	(184)
第一节	保险概述	(184)
第二节	房地产保险概述	(190)
第三节	房地产领域的几种主要保险	(197)
第十二章	房地产金融市场	(206)
第一节	房地产金融市场的构成	(206)
第二节	房地产金融市场的框架和运行机制	(209)
第三节	房地产金融市场的作用及其完善的对策措施	(216)
第十三章	房地产信贷业务结算	(219)

第一节 房地产信贷业务结算的原则及作用.....	(219)
第二节 汇票结算.....	(220)
第三节 银行本票结算和支票结算.....	(226)
第四节 其他结算方式.....	(229)
第十四章 国外房地产金融.....	(235)
第一节 国外房地产金融机构.....	(235)
第二节 国外房地产抵押贷款.....	(238)
第三节 国外住房金融.....	(245)
主要参考文献.....	(248)

上篇 金融基础

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

第一章 货币及货币制度

第一节 货币的基本概念

一、货币的产生与发展

在人类历史上,伴随着生产力的发展,社会分工和私有制的产生,人们有了将一些剩余劳动产品相互交换,以获得自己生产、生活必需品的需求与可能,于是就发生了最初的物品交换活动。那些用于交换的劳动产品即为商品。

一切商品都具有两重性,它的自然属性——使用价值是显而易见的;而它的社会属性——价值则是抽象的,不能自己表现出来。商品的价值只有在商品交换时才能表现出来。即在两种商品交换时, A 商品的价值是用与之交换的 B 商品来表现的,这时 B 商品即为 A 商品的价值表现形式。在当代社会经济活动中,世界各国都是用货币这种特殊的商品作为其他一切商品的价值表现形式。货币是商品交换长期发展的产物,是价值形态长期演进的结果。商品的价值形式随着商品交换的发展而发展,货币随着价值形式的发展而产生,其间经历了简单价值形式、扩大的价值形式、一般价值形式和货币形式四个阶段。通过对商品交换发展的进程及商品价值形式发展各个阶段的认识和分析,我们可以了解货币的产生和发展。

(一) 简单价值形式

最初的商品交换大约发生在原始社会末期,部落之间有时进行一些物物交换。当用 A 商品换回2个 B 商品时,即 $A \text{ 商品} = 2B \text{ 商品}$, A 商品的价值(数量与质量)就由2个 B 商品的使用价值表现出来了。这时 A 商品作为主动交换的商品处于相对价值形态,与之对应的 B 商品处于交换的被动地位,充当了 A 商品价值的表现材料,成了价值的代表,是 A 商品的个别等价物,处于等价形态。

在这种商品萌芽时期发生的偶然交换中, A 商品仅仅与 B 商品交换。 A 、 B 均可视作商品,而 B 商品又可看作是货币的胚芽。在这次交换中 A 商品价值的表现是完全偶然的,充当等价物的 B 商品只是 A 商品的个别等价物,因此这是一种不充分的价值形式,称之为简单偶然价值形式。

(二) 扩大的价值形式

随着经济的发展,畜牧业与农业分离,出现了第一次社会大分工以后,商品交换行为日益频繁,交换商品的数量品种不断增多。一种商品不再是偶然与另一种商品发生交换,而是经常与许多商品发生交换。如 A 商品可能与 B 、 C 、 D 等一系列商品发生交换,即

$$\text{相对价值形式: } A \text{ 商品} = \left\{ \begin{array}{l} 2B \text{ 商品} \\ C \text{ 商品} \\ 3D \text{ 商品} \\ E \text{ 商品} \\ \vdots \end{array} \right\} \text{ 等价形式}$$

这时 A 商品的价值可以由 B、C、D、E 等多种商品表现出来，这是简单价值形式的扩大，称为扩大的价值形式。

扩大价值形式与简单价值形式发生了质的进步。

从相对价值形式看：A 仍处于相对价值形式，但不再是只同一种个别商品偶然发生交换，而是可以和整个商品世界发生联系，交换变得经常而且相对固定，其价值不仅可以用不同使用价值的各种商品来表现，而且表现出来的 A 的价值量都是一样的，因而相对价值形式 A 的价值表现系列是无限的，而且价值量是确定的。

从等价形式看：充当等价物的商品，从个别商品过渡到使用价值各异的系列商品，但在一次具体交换中，只有一种商品发挥等价物作用。我们称这一系列互相排斥的各有特殊使用价值的等价物是特殊等价物。在多次交换中，A 商品的价值可以由多个特殊等价物来表现，这充分说明了，A 商品的价值与特殊等价物的使用价值无关，从而反映了一切商品的价值都是无差别人类劳动的凝结物的本质。

但是扩大价值形式在价值表现上还有很大不足。

首先，其价值形式表现不充分。因为实现物物交换的前提条件是双方都需要对方商品的使用价值。当有些商品不被 A 商品生产者所需要就不能充当等价物。因而 A 商品的价值就不能表现在其他一切商品上。

其次，没有统一的等价物，在扩大价值形式下，每次交换中等价物都不尽相同，使得同种商品没有统一的价值表现形式，缺乏社会公认的统一衡量尺度。一系列等价物的存在，导致了交换过程迂回复杂，造成交换困难。

扩大的价值形式要求互换商品具有互适性，交换时间、地点偶合性，交易效率低等缺点来源于物物直接交换的局限性，阻碍了经济的发展。

(三) 一般价值形式

随着商品生产及交换的进一步发展，许多商品生产者为了交换方便，经常是将自己的商品先与一种在市场上经常交易的商品作为媒介商品进行交换，然后再用媒介商品换回自己所需商品。久而久之，这种自发行为的结果就使得公认的媒介商品从整个商品界分离出来，并以其使用价值去表现所有其他商品的价值，媒介商品就成为了一般等价物。扩大的价值形式也就演变为一般价值形式，即

$$\text{相对价值形式} \left\{ \begin{array}{l} 2B \text{ 商品} \\ C \text{ 商品} \\ 3D \text{ 商品} \\ E \text{ 商品} \\ \vdots \end{array} \right\} = A \text{ 商品} \text{——等价形式}$$

B、C、D、E 商品的价值都可以用 A 商品的使用价值表现出来。A 商品是一般等价物。

在一般价值形式中，所有商品的价值都可以用一般等价物表现出来，使得各种商品的相对价值形式在质的方面得到了简单明了且统一的表现，在价值量的方面也可以互相比较。

作为一般等价物的某商品，能具有与其他一切商品相交换的能力是整个商品世界共同、自发交换活动的必然结果。它的出现克服了直接物物交换中要求必须同时实现使用价值和价值的困难，代之以一般等价物为媒介的间接物物交换，从而使得商品交换过程在时间上、空间上可以分离。商品生产者可以先卖——用一般等价物表现自己产品的价值，而后买——

用一般等价物换得具有自己所需使用价值的商品，交换过程变得更加方便易行。

一般等价物为社会所公认，具有社会垄断性、排它性。当某一商品充当一般等价物时，其他商品就不能再取得这一地位。在一般等价形式阶段，一般等价物并不固定，常常是在一定时间、一定地域内，由那些经常处于流通中，主要用于交换的商品，或外来商品交替、暂时充当，如牲畜、粮食、贝壳、毛皮、布帛等。

一般等价形式的出现是价值形态演变过程中的一个重大飞跃，为货币形式的出现准备了条件。

(四) 货币形式

在一般价值形式中，一般等价物不固定，其有效作用范围有限。当商品交换跨越地区界限时，此时此地的等价物可能就变成了普通商品，失去了等价物地位。于是，固定由一种特殊商品充当一般等价物就成为经济发展的客观要求。这种特殊商品即成为货币，一般等价形式也就演变为货币价值形式了。

作为货币的一般等价物，要长时间在较大范围内流通，应满足能表现各种商品不同价值量的要求，因而在币材的选择上也经过了长期的选择和淘汰。随着生产和冶炼技术的发展，一些贱金属如铁、铜做为币材，使用了较长时间，后来过渡到采用贵金属作币材，最后固定到黄金上。

黄金本身也是一种商品，在价值形式不断发展的历史中，曾充当过个别等价物、特殊等价物和一般等价物。由于黄金的自然属性具有同一性、同质性、可分性，且价值高，体积小，便于运送、携带，同时黄金具有耐磨耐腐，适于保存和储藏等无与伦比的优点，最适于充当币材，使之在排斥了其他一般等价物之后，取得了表现价值，表现抽象劳动和社会劳动的独占权，而居于垄断货币地位，至此等价形式就与黄金的自然形式社会地结合在一起，做为国际货币广泛流通。

二、货币的本质

(一) 货币是固定的充当一般等价物的特殊商品

货币是商品，与其他普通商品一样，都是价值与使用价值的统一体。正是由于具有这一共性，货币才能与其他商品发生相互交换的关系，并在交换发展过程中被分离出来，充当一般等价物。

同时货币又是特殊商品，与普通商品存在本质区别。

在商品世界中，普通商品以自身特定使用价值的资格出现，因而不能直接与其他商品相互交换，其价值也不能自我表现出来，只能与货币直接交换，并通过货币来表现自身的价值。

货币商品以价值的体现物资格出现，是处于其他一切商品对立地位的一般等价物，是表现衡量一切普通商品价值的材料，因而它具有与其他一切商品直接交换的能力，并以货币数量的多少表现与之交换商品价值的质和量。

用货币去交换商品就是用货币购买商品，以获得需要的商品使用价值，因而谁掌握了货币谁就拥有社会财富，就可以通过交换获得任何使用价值，所以货币商品比起一般商品还多了一重使用价值，即交换手段，这是固定的一般等价物所独有的。

货币自身的价值则是由交换中的一切商品综合表现出来的。

(二) 货币体现着一定的生产关系

商品交换的实质是人类不同劳动之间的等价交换。

在社会分工条件下,私人劳动的类型形式、质量与效率水平千差万别,不能直接衡量、交换,只能采取价值形式表达。货币则充当了表达价值及交换的媒介。当私人劳动产品为社会所必需,在商品交换市场上,则可很快转换为货币。这种转换即表明了生产者的劳动得到了社会承认,私人劳动成为社会总劳动的一部分。如果劳动产品在市场上供大于求,或不被需要,则只能部分转换为货币,甚至不能换回货币,生产者的劳动就是低效劳动或毫无价值。这种商品向货币转化的关系及转化程度体现了货币对商品生产的制约机制,要求人们应根据市场需求按客观规律交换劳动的必然性。

货币在与一切商品交换的同时,体现了所有商品生产者劳动的等价交换的社会联系——商品经济的生产关系。

第二节 货币的职能与种类

一、货币的职能

货币具有价值尺度、流通手段、储藏手段、支付手段和世界货币五个职能。货币职能是货币本质的具体表现。

(一) 价值尺度

价值尺度是货币衡量和表现其他一切商品价值的职能,是货币的首要职能之一。在商品进入流通之前的准备阶段,观念形态上的货币行使价值尺度的职能。

在商品市场上货币是固定的一般等价物。一切商品都首先与货币比较,以货币数量的多少表现自身价值的大小,而后才能交换。货币就成为衡量一切其他商品的共同价值尺度。

不同种类、数量、质量的商品其价值都不相同,所对应的货币数量——商品价格也不相同。商品交换之前要以货币价值度量商品的价值量,标志出商品的价格作为未来交换的依据。这里并不需要真实的货币出场,观念形态上的货币就执行了价值尺度的职能。

为了定量准确表明商品的价值,作为价值尺度的货币也应有一个计量标准,其道理就如同我们规定标准米作为长度单位,以及它的更细等分:分米、厘米、毫米等去衡量、标志一切几何形体的长度一样,人们也规定了货币单位及其等分,称之为价格标准。

价格标准是国家权力机关根据货币历史的沿革,民族地域的习惯及市场流行的通用作法,用法律形式规定的。最初的价格标准直接借用了金属货币的重量单位,如英国以1英镑白银作为货币单位,我国以1两白银作为货币单位。随着经济的发展,由于外国货币流入、币材改变、不足值货币出现等原因,价格标准与重量标准逐渐脱离,形成了自己独立的价格标准体系。

价值尺度与价格标准是两个既有区别,又有联系的不同概念,二者关系由表1-1可以表明。

(二) 流通手段

流通手段是指货币在商品流通中充当交换的媒介,是货币的基本职能之一。在商品交换中,起媒介作用的现实货币执行流通手段职能。

以货币为媒介的间接商品交换称之为商品流通。商品流通与原始的物物交换在形式上、实质上都有很大不同。

价值尺度与价格标准的关系

表 1-1

	价 值 尺 度	价 格 标 准
形成原因	在商品交换中自发形成的货币基本职能	由价值尺度职能派生出来, 国家权力机关依法确定的技术规定
代表内容	衡量表现商品价值大小的尺度代表一定量的社会劳动	法定的货币价值计量单位, 一般与货币金属重量相同
计量对象	商 品	货 币
作 用	使商品的价值表现为商品的价格	使货币实现其价值尺度职能的作用, 表明单位货币所含货币金属的重量
变化依据	随生产货币商品的劳动生产率变化而变化	依法律程序, 由国家权力机关调整

在物物直接交换条件下, 交换行为局限于互换自己商品的商品交换者之间, 而且必须在交换双方相互需求一致且价值量相等的情况下才能发生。买卖过程同时同地完成, 不可分割。

在商品流通中, 一方面出让商品, 由商品形态转化为货币形态——卖的过程; 另一方面是用货币购买商品, 货币形态转化为商品形态——买的过程, 这不仅打破了物物交换的局限性, 使买卖过程分离为两个完全独立的过程, 而且商品生产者、消费者们在商品交换市场上可以有更为广泛更为自由的选择, 促进了商品的竞争与发展。但是与此时同时也将会产生买卖脱节、供应和需求不一致的矛盾, 从而把全社会所有成员都纳入到受商品经济规律支配的错综复杂的商品货币关系中。如果发生违背商品经济客观规律的经济行为, 就有可能导致危机发生。

在商品流通中充当媒介的货币必须是现实的货币。商品生产者出卖其产品换回了现实货币, 就象征着自己的具体劳动转化为了抽象劳动, 商品的使用价值转化为价值, 私人劳动得到了社会承认, 成为社会总劳动的一部分。反过来购买商品当然也一定要现实的货币。在每一次交换行为结束之后, 货币仍继续在流通中作为媒介为商品流通服务。这种在买卖者手中不断转手的货币运动即为货币流通, 它是商品流通的表现形式, 由商品流通引起并为之服务。

随着商品交换的发展, 人们逐渐认识到货币在流通中, 无论是用货币购买商品, 还是出卖商品获得货币, 其目的主要是为了获得某种商品的使用价值为自己所用, 货币在其中不过是转瞬即逝的交换手段, 因而在流通中最重要的不在于货币自身的价值, 而是货币所代表的价值, 以及货币能否很好的履行流通手段的职能——即货币购买力, 于是就产生了用价值符号代替真实金属货币的可能性。

最初流通中的金属货币具有规定的形状、成色、重量, 是足值货币。由于经常流通磨损, 出现了一些实际重量与名义重量发生背离的不足值货币。两种货币同时流通, 不足值货币实际上充当了足值货币的代表和符号。这一事实逐渐为人们所接受, 这是人们对货币本质认识的深入发展。在流通中用价值符号代替足值货币的可能性也就变为了现实。由于贵金属生产有限, 其数量不能满足日益增长的货币流通的需要, 国家开始有意识的铸造不足值货币进入流通, 以后又发展到发行自身价值很低的纸币。

(三) 储藏手段

退出流通领域, 处于静止状态的现实足值货币执行储藏手段职能。