

房產金融知識手冊

主編 張學

中國金融出版社

房产金融知识手册

张 学 主编

中国金融出版社

(京)新登字142号

责任编辑：夏清芬、毛春明、赵燕红

房产金融知识手册

张 学 主 编

中国金融出版社 出版

怀柔东晓印刷厂印刷

印数1—4000

850×1168毫米 1/32 印张 22.75 585千字

1992年2月第一版 1992年 2 月印刷

ISBN 7-5049-0728-6/F·369 定价：17.00元

顾问
主编
副主编

撰稿人

孟昭甫

张学

潘金生

邓瑞锁

张学

周远征

李苒

彭元勋

王雅敏

李金

邢培强

潘金生

程建国

毛春明

许小军

卢忠武

孙亦军

周战地

周战地

胡扶民

李柏梅

朱雅琴

曾绍华

序

住房是人类劳动生产的产物，是人类生存的物质基础。党和政府十分重视改善人民的住房条件。目前，我国每年用于住房建设和维修费用近400亿元，住房建设投资已占全社会固定资产投资总额的20%以上。其资金来源主要是国家财政和企业的投资，约占住房投资的87%，住房补贴已成为国家财政的沉重负担。为了改变这种状况，深化改革的重大步骤之一就是推行住房制度的改革，它是关系到人民生活及政治经济和社会稳定的一件大事。但是，住房制度改革的焦点是资金问题，资金是住房生产、流通的血液，没有它，住房制度改革难以进行。要解决资金问题，必由之路是启动金融机制，金融活动溶于房产再生产过程之中——房产金融，它是住房资金运用的源泉。在我国，房产金融业务是随着住房制度改革而产生的以住房的生产、经营、消费为主要对象的金融新业务。目前，建行工行等金融机构承担着全国的房改金融业务，设立房地产信贷部门，配备大量专职工作人员。但是我国房产金融业务刚刚起步，处于改革的滞后状态，有待摸索经验，逐步完善提高。

由中央财政金融学院张学副研究员主编的《房产金融知识手册》一书，是我国第一部房产金融经济工具书，它包括了房产储蓄、房产贷款、房产证券、房产保险、房产信托、房产机构等内容，全书阐述了房产金融的理论与实务，同时反映了国内外住房改革的实践，具有理论性、实用性、借鉴性、开拓性特点，这本书的编著是一种大胆尝试，难免有不足之处，但它配合了我国住房制度的改革，它满足了普及房产金融知识的需要，有助于推动房产金融业务的发展，对于提高人们房产金融意识，起到一定的作用，望读者能从这本书中得到益处。

孟昭甫

一九九一年二月

前 言

当今世界上,城市住房问题是社会和人民生活的重大问题。住房问题不但在发展中国家十分严重,在发达国家也是急需解决的问题。我国建国以来,党和国家十分关心人民的居住问题,投入了巨额资金,建设了大量住宅。但是,由于人口众多且实行“国家包、低租金”单纯福利的住房制度,目前城市住房供需矛盾仍然十分突出,特别是在一些大、中城市中,住房问题已成为严重的社会问题之一。为了改变这种状况,必须进行城市住房制度的改革。

住房制度改革的目的是逐步推行住房商品化,实现住房资金投入产出的良性循环,从而走出一条既有利于解决城镇职工住房问题又能促进房地产业、建筑业、建材业及其相关产业发展的新路。住房制度改革最突出的问题是资金问题。解决住房资金仅靠财政渠道不行,实践证明,我国居民住房补贴已成为财政的一大包袱。因此,要启动金融机制。金融是社会资金运动的总枢纽,它的显著特点在于能有效地筹集资金和融通资金;金融业与房产业的结合体——房产金融业,在住房制度改革中,将发挥着其他部门不可替代的特殊作用。

中国房产金融已有百年历史,旧中国房产金融业务发达,经久不衰。解放后,由于我国实行产品经济,致使房产金融业务受到窒息,住宅建筑业也缺乏生机。党的十一届三中全会以来,实行了有计划的商品经济,国民收入分配格局发生较大变化,企业单位自主权扩大,人民收入明显提高,社会结余购买力大大增加,这就为房产金融业务发展提供了有利契机。为了配合住房制度改革的需要,由中央财政金融学院图书馆副馆长、副研究馆员张学,

金融系副主任、副教授潘金生等编著《房产金融知识手册》一书，全书70万字，编撰词目1660条，分为房产金融理论与实践、房产金融实务、房产金融机构、房产金融市场、住房制度改革与实践、国外和港台地区住房建设及其政策、房产金融法规及契约格式七个部分。

本书是我国第一本房产金融经济工具书，它广泛搜集了国内外房产金融的理论与实务，荟萃中外国家住房改革的具体做法，内容丰富、材料翔实、文字精练、通俗易懂，具理论性、实用性、借鉴性、开拓性诸特点。本书读者对象主要是从事金融、房地产业务部门的工作者和房产金融经济研究的同志，也可作为财经、建筑等院校金融、基建、经济、投资、保险等专业的参考用书；还可作为千家万户买卖住房的指南。

在我国，房产金融业务刚刚起步，加之作者水平有限，粗疏遗漏甚至错误之处在所难免。出书的意图在于为推动住房制度改革和逐步实现住房商品化、促进国民经济良性循环添砖加瓦，因此，深情希望众多读者不吝赐教。

编著者

一九九一年二月

目 录

第一部分 房产金融理论与实践

建筑	3
建筑物	3
悬挂建筑	3
地下建筑	4
帐篷式建筑	4
不动产	4
房屋	4
纸屋	5
房产	5
房地产业	5
房产特性	6
房产的重要性	6
房产产别	6
公产	6
国产	7
自管产	7
集体单位自管公产	7
公私合营产	7
社会主义改造产	7
私产	7

代管产	7
托管产	8
宗教产	8
寺庙产	8
敌伪产	8
外产	8
会馆产	8
中外合资产	8
无主产	8
房产经济学	8
我国房产经济性质	9
住房建筑业“后向联系”	9
住房建筑业“前向联系”	9
住房和房产业关系	9
金融	10
土地金融	10
房产金融	11
房产金融功能	11
房产金融优势	11
房产金融工作原则	12
房产金融业工作关系	12
房产金融作用	13
金融业在房地产业中的地位 和作用	13

房产金融对发展消费信贷	
的作用·····	14
房产金融对促进住房商品	
化的作用·····	14
深圳房地产金融的作用·····	15
房产融资·····	16
房产融资客观性·····	17
房产融资做法·····	18
金融机构间住宅融资·····	20
房产金融任务·····	20
房产金融内容·····	20
房产金融基本业务·····	21
房产金融业务主要环节·····	21
房产金融产生与发展·····	22
房产金融基础理论·····	23
房产金融学研究对象·····	23
建立房产金融学的必要性·····	23
金融业参与住宅建设形式·····	24
金融支持住房销售方式·····	24
金融业参与房产开发形式·····	24
金融业支持房产业发展	
原因·····	25
金融资本与产业资本的結合·····	25
香港金融业同房产业結合	
形式·····	25
房产金融参与房产业·····	27
金融业与房产业关系·····	27
房产业与房产金融关系·····	29
金融业的波动与房地产业	
的潜在关系·····	30
房产业和信贷结构关系·····	32

房产金融与经营开发結合·····	33
房产业对金融参与的需求·····	33
金融体系改革的配套·····	33
金融配套改革内容·····	34
住宅·····	34
住宅电话·····	35
电脑住宅·····	35
信息化住宅·····	35
太阳能住宅·····	36
我国新一代住宅·····	36
公营住宅·····	36
民建住宅·····	37
高级住宅·····	37
高层住宅·····	37
侨汇住宅·····	37
住宅社会学·····	38
住宅经济·····	38
住宅经济学·····	38
住宅经济属性·····	39
住宅金融·····	39
住宅金融业·····	39
发展住宅金融业的意义·····	39
我国住宅金融业务体系·····	40
住宅金融“多元经济	
实体”·····	41
住宅金融“两个调节	
层次”·····	41
我国住宅金融业特点·····	41
住宅金融与住房制度改革	
的关系·····	41

银行融通资金功能·····	41	途径·····	45
银行在房产融资中作用·····	42	交通银行兼办房产金融	
深圳银行房产融资作用·····	43	业务·····	55
银行在推动住宅商品化中		行房改金融服务业务·····	55
的任务·····	43	建行在住房制度中作用·····	56
银行参与房产业的措施·····	45	建行筹集住房资金渠道·····	58
银行是房产融资的支柱·····	45	建行从事房产改革的有利建	
银行间接参与房产开发·····	47	条件·····	58
住房开发和专业银行关系·····	47	建行参与房产业务·····	59
住房开发与中央银行宏观		建行承办出售公有旧住宅	
控制关系·····	48	金融业务·····	59
银行支持住房制度改革		建行房产业务经营方式·····	60
措施·····	48	建行房产开发投入方式·····	60
银行为住房制度改革提供		建行房产开发近期投入	
金融服务类型·····	48	方式·····	60
住宅商品化后银行对策·····	49	建行房产开发中期投入	
住房商品化与银行的联系·····	49	方式·····	61
通货膨胀与房改关系·····	50	建行联营公司联营方式·····	61
房改对抑制通货膨胀的		建行联合经营主要形式·····	61
意义·····	50	建行联合经营·····	61
房改对抑制通货膨胀的		建行联营分配·····	62
作用·····	50	建行联营范围·····	62
加快房改步伐抑制通货膨		建行联合经营体制·····	63
胀对策·····	51	建行房产项目合作·····	63
专业银行建立房产开发信		建行业务与住房制度改革·····	63
贷部的必要性·····	52	合作建房·····	64
专业银行承办房改金融业		合作建房的必要性·····	64
优点·····	52	合作住宅金融·····	65
工行参与房产开发经营		合作住宅金融机构起源·····	65
方式·····	53	合作住宅金融分类·····	66
工行参与房产金融业务		住宅合作社和住宅合作企业·····	66

住宅合作社是房产改革的必然产物	66
住宅合作社形式	67
住宅合作社状况	68
我国住宅金融概况	68
我国房产金融三个阶段	68
沈阳市辽中县实行民建公助个人集资建楼	69
工行在房改中发挥了重要作用	70
工行沈阳市房屋开发股份有限公司开办住房储蓄, 存款余额直线上升	70
沈阳市房产金融实践	70
工行江门分行开办“企业住房发展基金”购房储蓄贷款和专户存款已收效	71
工行信托投资公司支持房地产企业	71
太原市工行采取多方位集资方法	71
太原市工行统管房产基金	72
太原市工行银企联营	72
太原市采用银行贷款形式加快房改进度	72
太原市工行推动房改新办法	73
北京建行房产信贷业务	73
上海市实施住房改革金融先行	74
上海市房改金融业务已形	

成网络	75
上海建行房产经营部业务成效	75
买房优惠金融服务业务	75
建行天津分行做好金融服务	76
天津建行支持开发区房产建设初见成效	76
建行天津分行积极支持平房改造	76
天津开办住宅有奖储蓄	77
天津中小企业职工合作建房	77
呼和浩特建行全力支持房改	78
建行阳泉市支行在房改中充当先锋	78
唐山建行通过吸收住房资金、发放贷款支持房改	78
唐山建行多渠道为房改筹款	79
沈阳建行支持住房合作社	79
沈阳建行房屋开发公司三种开发方式	80
东辽县建行为房改提供一条龙服务	80
本溪市建行提供房产金融服务	81
鞍山保险公司开办商品房保险	82
黑龙江建行抓住宅存款不松手	82

江苏建行贷款支持建房	82
无锡建行推出还本售房	83
山东省建行开拓房产开发 业务	83
曹县建行认真管理房产开 发项目	84
巨野县建行积极开展房地 产业务	84
浙江省建行在开办房产业 务中提供了切实可行的 经验	84
1992年湖南房改将实施新 房新价新租及抵押贷款	84
湖南省建行开拓金融业务 支持房产发展	85
湖北省建行“三位一体” 房改思路初见成效	85
“三位一体”客观性	86
武汉市建行开展房地产业 务已见成效	87
河南省建行全方位支持 房改	87
河南省建行分行商品房贷 款工作促进了住房综合开 发建设	88
河南省建行开办房地产业 务大有作为	88
广州市引进外资发展房 产业	88
广东佛山建行推出“供 屋”房改业务	89
广东佛山市统管住房基金	

保证了房改顺利进行	90
深圳建行开办楼宇按揭贷款	90
深圳金融体制改革促进了 房产业发展	90
深圳房改已收回住房基金 4亿余元	92
新中国第一宗抵押房产将 在深圳拍卖	92
珠海公证处为清贷、清款 服务	93
建行梧州中心支行努力开 拓,增加融资能力	93
成都实现住房资金良性 循环	93
成都市建立第一笔房改基金	94
成都市建行住房基金管理 制度化	94
重庆集资有偿住新房, 租 利分房住旧房	95
陕西省建行支持房改	95
福建建行房产金融业务	96
旧中国房产金融	96
旧中国上海银行业参与房 产业	97
香港金融业同房地产业的 结合	98
香港房地产业对金融业 作用	98
台湾住宅金融制度	99
台湾银行的种类与选择	99

台湾住宅资金来源	100
世界银行住房开发	100
世界银行住房贷款	101
国外住宅金融服务优惠	
政策	101
西方国家住宅金融的产生	102
发展中国家住宅金融	102
罗斯福住宅金融新政	103
法国拍卖中非皇帝的房	
地产	104
原联邦德国城镇民用住宅	
建设融资制度	104
瑞典房产金融	106
丹麦住房政策及房产金融	
业务	107
巴西住房金融业务	108
日本住宅金融	109

第二部分 房产金融实务

一、房产储蓄

住宅储蓄	113
房产领域几种存款	113
住宅储蓄优点	114
建行住宅储蓄存、贷业务	114
住房储蓄业务	115
住房储蓄作用	115
住宅储蓄对象	116
储贷结合购房优越性	116
住房资金存贷挂钩	116

强制性住宅储蓄	116
住房储蓄整存整取、整借	
零还	117
住房储蓄零存整借、整借	
零还	117
住房储蓄整存整借、整借零还	
.....	118
住房有奖储蓄	118
有奖储蓄公证	118
“以息抵租”住房储蓄	119
居民住房基金储蓄存款	119
合作建房储蓄	120
职工住宅储蓄制度	120
工行组织吸收住宅储蓄	
方式	120
住房储蓄银行业务特点	120
江门开办“企业住房发展	
基金”存、贷好处	121
北京市开办住房储蓄存贷	
业务	122
工行江门分行开办住房	
储蓄及购房专项贷款	
办法	122
储蓄住房卡	123
国外住宅储蓄制度	124
国外私人购、建房强制性	
储蓄存款	124
法国住房储蓄、贷款业务	125
法国住房储蓄帐户制度	126
瑞典住宅储蓄	126
瑞典高利住房储蓄	126

瑞典住宅储蓄制度	126
瑞典双重目的储蓄	127
瑞典住宅合作储蓄	127
瑞典储蓄住宅合作社金融 制度	127
日本住宅储蓄制度	128
日本鼓励私人住宅储蓄	128
住宅储蓄优惠措施	128
埃及儿童住房储蓄卡	129

二、房产贷款

住房贷款	129
建筑贷款	129
房屋开发贷款	129
商品房建设贷款	130
住房生产部门贷款	130
房产开发项目贷款	130
房产经营贷款	131
房产开发经营贷款	132
房产开发流动资金贷款	132
分期付款消费信贷	133
房产开发、经营、消费 贷款	134
非分期付款消费（包括住宅） 信贷	134
职工住宅消费贷款	134
个体户住宅消费贷款	135
住房储蓄银行贷款	135
消费信贷与住宅贷款异同	135
国家银行住宅信贷	136
建行住宅贷款	136
住房投资改银行贷款	137

临时性住房基金贷款	137
建行土地开发和商品房贷款	138
住宅委托贷款	138
出售公有旧住宅委托贷款	139
有经济保证住宅信贷	140
无经济保证住宅信贷	140
房产信贷特点	141
房产贷款原则	141
房产商业信用形式	142
住房信贷资金来源	143
住宅信贷业务	143
住宅信贷交易	143
住宅信贷的储蓄功能	143
住宅信贷作用	144
国家对促进住宅信贷的 作用	144
住宅贷款对单个家庭的 作用	144
国家住宅信贷政策重心	144
国家住宅信贷政策对再分 配的影响	145
国家住宅信贷政策对建筑 业的影响	145
住宅委托贷款条件	145
住宅委托贷款实物价值 形式	146
住宅贷款形式	147
职工购买住房一般付款 方式	147
财政投资性住宅贷款方式	147
住房储蓄及购房专项贷款 办法	148

住宅贷款、居民收入及房	
价间关系	148
住宅贷款付现额作用	148
借贷期限	149
住宅信贷付现额	149
购房分期付款	149
购房分期付款好处	149
香港发展贷款基金贷款	149
香港渐进式可变供款按揭	
计划	150
台湾建设公司代理房屋	
贷款	150
台湾工人住宅贷款	151
台湾四种贷款方式	151
提高利率、降低月付额	152
借款人延展契约	152
延期清偿贷款	152
双方协调付款金额	152
缩短贷款期, 提高月付额	152
本利由一次变分次偿还	152
台湾自办贷款程序	153
台湾银行贷款条件	153
台湾工人申请建购住宅贷	
款资格	154
台湾地区偿还购屋贷款	
方式	154
台湾地区申购住房贷款再	
移转方式	155
台湾现金购买和贷款购买	
利弊	155

发展中国家私人机构住宅	
贷款	155
世界银行住宅贷款条件	156
外国分期付款买卖立法	156
西方国家住宅贷款筹资	
渠道	156
欧美国住宅信贷管理	
特点	157
国家指导型住宅信贷管理	157
美国房产金融机构贷款	157
美国住宅贷款	158
美国传统住房贷款	158
美国私人住房贷款	158
美国工业房产贷款	159
美国商业房产贷款	159
美国商业银行住宅信贷	159
美国农业房产贷款	160
美国建造贷款	160
美国农民房屋管理局贷款	160
美国联邦住房建筑管理	
局住房贷款	160
美国退伍军人管理局住房	
贷款	160
卖主贷款	160
租约期购买权	161
法院出售房产	161
兑现	162
个人财产交易	162
以买主的技艺作交换	162

购买权	162	瑞典住宅合作社成员贷款	170
联合抵押贷款	162	瑞典住宅贷款制度	171
增加合伙人	163	瑞典住房长期贷款形式	171
把买主自己房屋作担保	163	智利住宅贷款	171
无担保信用贷款	163	智利住宅信贷政策	172
贷款与收入对比法	163	日本住宅贷款	172
使用贷款记分制	164	日本住宅贷款商品	172
住宅签约放款	164	日本政府资助住宅信贷	173
美国住宅信用方式	164	日本住宅贷款内容、方式 和偿还方式	173
住宅借贷其他费用	165	日本住宅贷款体系	174
联邦住宅贷款银行系统资 金来源	165	日本住宅贷款配套体系	174
美国住宅放款政策	165	日本住宅贷款信用保证 团体	174
美国住宅贷款优惠政策	166	日本放宽住宅贷款条件	174
英国购房贷款	166	日本确定住宅贷款因素	175
英国居民住宅贷款	166	日本住宅信贷资金来源	175
英国住宅贷款优惠政策	166	新加坡住宅信贷政策	175
法国紧急特别贷款	167	新加坡住宅贷款政策	176
法国延期特别贷款	167	印度住房公司的住房贷款 业务	176
法国地产银行贷款	167	印度短期过渡贷款	177
法国直接贷款和特别延期 贷款	167	印度低息住房贷款	177
法国住房所有权贷款	168	印度伸缩性贷款	177
法国银行对“租金低廉住 房”贷款	168	印度社团住房贷款	178
法国低租金住房贷款出 纳处	168	土耳其住宅贷款	178
法国特别贷款制度	169	肯尼亚住宅贷款	178
法国银行贷款低租金制	169	住宅抵押贷款	178
瑞典住宅投资信贷	169	普通住宅抵押贷款	179
瑞典的HSB住宅贷款	170	分级偿还抵押贷款	179
		“膨胀”抵押贷款	179

房屋反抵押贷款	179
房屋反抵押贷款支出因素	
构成	180
固定偿还额抵押贷款	181
可变利率抵押贷款	181
住宅抵押品第一顺位抵押	
贷款	181
住宅抵押品第二顺位抵押	
贷款	181
住宅抵押品第三顺位抵押	
贷款	181
第一、第二顺位抵押权	
贷款	181
房产抵押类型	181
房产抵押关系的发生	182
住宅抵押贷款特征	182
房产抵押贷款实质	183
住宅抵押贷款对象	183
抵押贷款意义	183
住宅抵押贷款优点	183
住宅抵押贷款的必然性	184
抵押贷款管理原则	184
住房抵押贷款作用	184
抵押贷款形式	185
住房低息抵押贷款办法	186
抵押贷款的抵押品选择	186
房产抵押贷款活动过程	186
中短期抵押贷款资金来源	186
长期抵押贷款资金来源	187
房产抵押贷款管理	187
房产抵押贷款与信用贷款	
区别	187

房产抵押贷款与融资性租	
赁区别	187
房产抵押贷款与房产典当	
区别	188
房屋抵押贷款手续	188
房屋反抵押贷款和住房股	
本投资贷款区别	189
住宅抵押信贷双重关系	189
深圳房屋抵押贷款的作法	189
旧中国银行抵押放款	190
台湾房屋递增抵押贷款	191
台湾房屋抵押贷款再融资	191
台湾房屋混合利率抵押	
贷款	191
台湾房屋可承受抵押贷款	192
台湾房屋短期抵押贷款	192
台湾房屋可调利率抵押	
贷款	192
延后付款	193
互易或抵充	193
找人合伙	193
票据付款	193
在所购房屋设定抵押	193
卖主设定第二顺位抵押权	194
以转卖所赚给付卖主	194
以自己房设抵押权	194
以抵押款付给	194
付定金设抵押贷款	195
以代定金付给	195
租押收入以作付款	195
信用卡购物以代定金给付	195