

上海财经大学投资经济丛书

房地产教材系列

房地产金融

曹建元 编著

上海财经大学出版社

中国房地产金融

中国房地产金融

房地产金融

中国房地产金融



房地产系列教材

房 地 产 金 融

曹建元 编著

上海财经大学出版社

房 地 产 金 融

FANGDICHAN JINRONG

曹建元 编著

责任编辑 黄 勇

封面设计 刘育文

出 版	上海财经大学出版社	(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)
发 行	上海竟成印刷厂	
印 刷	上海浦江装订厂	
装 订	850mm×1168mm	1/32
开 本	8.5	
印 张	211 千	
字 数	1997 年 4 月第 1 版	1998 年 7 月第 2 次印刷
版 次	6 001—9 000	
印 数	ISBN 7-81049-106-7/F·78	
书 号	13.50 元	
定 价		

上海财经大学投资经济丛书编委会

顾	问	张君一	鲍友德	陈和本
		钱永伟	陶增骥	俞文青
主	任	储敏伟		
副	主	任	杨大楷	
委	员	(按姓氏笔划为序)		
		王洪卫	孙明章	杨大楷
		应望江	曹国旗	吴惠涛
			储敏伟	

上海财经大学投资经济丛书

总 序

随着改革开放的深入和社会主义市场经济的建立,我国的经济管理体制与资源配置机制发生了根本性的变革。这一变革给投资领域也带来了深刻而广泛的影响:以政府投资主体为唯一主体向投资主体多元化发展,以基本建设投资为主的投资格局向多种投资方向发展,投资形式与投资范围不断拓展,投资行为向灵活多变的证券投资领域延伸,向逐步商品化、市场化的房地产投资领域延伸,向过去不敢问津的国际投资领域延伸……在这一迅速变革的背景下,我们强烈地意识到:投资理论教学与研究的改革已经迫在眉睫,传统的投资经济学科专业的调整改造必须加快步伐,为造就跨世纪投资人才的培养方案必须早作前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器。”投资人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,我们决定组织编写这套以教材为主的投资经济丛书。

本丛书的编写意图是:适应我国经济体制与经济增长方式的两大根本性转变的要求,努力研究与揭示市场机制条件下集约型增长、可持续发展的投资运动规律与维护理性投资行为的法律规范。其内容不仅包括投资活动中生产关系方面的运动变化规律,也包括生产力方面的运动变化规律。通过对投资运动规律的揭示,既使学生能比较全面系统地掌握现代投资的基本理论,又能为政府制定投资政策与法规以及各类投资主体进行投资决策提供分析的思路与借鉴的方法。本丛书的基本内容力图尽可能地吸收与兼容

各种不同的观点,尽可能以国际上通用的专业理论概念与原理进行阐述,并注意结合我国的现实,以努力探索形成具有中国特色的现代市场经济投资理论体系与教材体系。

投资体系的发展是我国改革以来最显而易见的变革之一。本丛书将从理论与实践相结合的角度,系统地论述我国在投资经济、国际投资、投资项目管理、房地产经营管理、基本建设财务、投资理财等方面的最新发展状况;同时运用市场经济的投资理论对投资与经济增长的均衡、宏观投资与微观投资、官方投资与非官方投资、直接投资与间接投资、有形投资与无形投资、引进外资与对外投资、中外投资体制与政策比较、投资法规与制度基础进行分析和评价,便于读者对进一步的改革作更深层次的思考。

本丛书的体系拟先按房地产投资与国际投资两大系列进行组织,然后再考虑扩展到其他系列。丛书由上海财经大学万泰国际投资学院组织,并通过招标,选择校内外部分专家和教师进行编撰。丛书的出版得到许多实际工作部门,尤其是万泰集团公司的大力支持,也得到上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

上海财经大学投资经济丛书编委会

1997年3月

前 言

随着我国社会主义市场经济体制的构建,房地产业已开始作为一个产业而得到发展。房地产业与金融业的联系日益密切,以研究金融机构对房地产开发、流通和消费领域提供信用服务和其他金融服务为主要内容的房地产金融学科应运而生。房地产金融学是经济学科的一个分支,是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和经济法学等学科之间的一门边缘学科;它是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上逐步发展起来的,是系统论述房地产金融活动的理论和方法的学科。

本书在编著时,力求联系实际,结合商业银行法、保险法、担保法、贷款通则等法律法规,阐述房地产金融的理论和实践;力求对当前房地产金融活动中已有的经验和做法作出科学总结,并对房地产金融的发展作了一定的探索。

本书内容体系大致分为五个部分:第一部分(第一章)论述房地产业与金融业的关系、房地产金融学的研究对象与内容;第二部分(第二章)论述房地产金融的组织体系和房地产融资主体;第三部分(第三章至第五章)阐述房地产银行信用的受授,尤其是房地产抵押贷款的发放和运行管理,阐述房地产融资信用调查和项目融资分析;第四部分(第六章至第十章)阐述房地产金融机构的其他金融服务,涉及信托、典当、保险、结算和证券等内容;第五部分(第十一章)介绍了国外及香港地区房地产金融的经验。

本书是结合教学实践,在力求达到理论性、实务性和一定前瞻性特点的目标的基础上编著而成。全书各章之后附有复习思考题,便于读者思考。本书可作为财经院校有关专业房地产金融课程的

教材和参考用书,也可作为房地产金融机构工作人员、房地产开发经营企业筹资人员业务学习用书。

本书在编著过程中参考了不少相关著作和文章,得到了金融界纪万林、王承铭、冯加兴、赵艳玲、吴益强、施朝晖等同志的支持。全书在编著、定稿和出版过程中,得到了上海财经大学万泰国际投资学院领导和同事的热心帮助,杨大楷教授审阅了书稿,俞文青教授、王洪卫讲师、汪玉芳助理研究员、孔瑗讲师等也给予了许多帮助,在此一并致谢。

由于编著者水平有限,书中不妥之处,恳请读者批评指正。

曹建元

1997 年春

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 房地产业及其资金运动.....	(1)
第二节 房地产金融的概念.....	(6)
第三节 房地产业与金融业的关系	(12)
第四节 房地产金融学的对象和内容	(15)
复习思考题	(16)
第二章 房地产金融机构和房地产融资主体	(18)
第一节 房地产金融机构的组织体系	(18)
第二节 房地产金融机构的任务	(31)
第三节 房地产金融机构的管理	(35)
第四节 房地产融资主体	(39)
复习思考题	(42)
第三章 房地产银行信用及其管理	(43)
第一节 房地产信用概述	(43)
第二节 房地产银行信用的受授业务	(46)
第三节 住房公积金储蓄和住房储蓄积数贷款	(58)
第四节 房地产银行信用管理	(64)
复习思考题	(68)
第四章 房地产抵押贷款	(69)
第一节 房地产抵押贷款的原理与种类	(69)
第二节 房地产抵押贷款的运作	(76)
第三节 房地产抵押贷款管理	(96)

第三节 银行其他结算.....	(220)
复习思考题.....	(226)
第十章 房地产证券.....	(227)
第一节 房地产证券与证券市场概述.....	(227)
第二节 房地产证券的发行.....	(233)
第三节 房地产证券的交易.....	(238)
复习思考题.....	(242)
第十一章 国外及香港地区的房地产金融.....	(243)
第一节 国外房地产金融概述.....	(243)
第二节 美国的房地产金融.....	(247)
第三节 新加坡的房地产金融.....	(253)
第四节 香港地区的房地产金融.....	(255)
复习思考题.....	(257)

第一章 总 论

第一节 房地产业及其资金运动

一、房地产和房地产业

(一) 房地产的概念

房地产是房产与地产两种财产的合称,是以房与地的这种物的存在为前提的一种财产形态,是土地和附着于土地之上的房屋等建筑物以及构筑物所构成的物质形态在经济上的体现,是房屋与土地的经济形态,它涉及到权属关系。房产和地产都是与一定所有制关系下的房屋和土地相关联的,产权的形成、转让、抵押和租赁等是房地产经济活动的主要内容。房地产的各种经济活动的实质就是其权属(产权)的运行过程,因此,房地产不仅是指土地及土地附着物,而且还包括由此而衍生的各种权属关系。

(二) 房地产的特征

房地产作为一种财产,与其他形态的财产相比,具有如下的物质性质方面的特征和经济性质方面的特征,显示房地产财产的自然属性和社会属性。

1. 房地产物质性质方面的特征

固定性。属于不动产的房地产,从建设到使用始终固定在某个确定的场所,不能移动。除非自然毁损和人为拆除,它是一直建立在一定的地理位置上的。

多样性。房地产受地质、地形、水文、气候等自然条件的限制和

影响,同时还受文化、风俗、民族习惯等社会因素的影响,这些影响都会导致人们对房地产的需求不同,也决定了房地产在不同地区、不同条件下存在着异质性,从而导致房地产生生产的单件性和房地产本身的多样性。

耐久性。房地产的使用价值具有耐久性,如果不是人为原因或自然灾害,使用年限可长达数十年甚至更长,在整个使用年限里都能基本保持原有的使用价值,从而使房地产服务具有长期性。

体积大。房地产的外在形态一般都比较比较大,要占相当大的空间。随着现代社会城市化发展和人们生产与生活水平的提高,房地产的建筑标准在提高,房地产规模也在扩大,从而导致房地产的生产跨年甚至跨若干年,客观上也决定了某些房地产生生产的长期性。

2. 房地产经济性质方面的特征

房地产所处的地理位置对其价格有着重大影响。由于房地产所处场所的固定性,使得购买者或承租人对房地产的选择,深受该房地产周围的交通、就业、购物和文化教育设施等条件的影响。这些条件的好坏直接影响了房地产的价格,土地的价格又受土地的地段价差影响,处在有利区位的房地产价格就高;反之则低。

房地产的单件性使得房地产估价显得日趋重要。由于房地产本身的多样性,为了实施房地产的交易,需要有专门的机构和人员从事房地产估价工作,以便能够公平有效地实现房地产的交易。

房地产产权具有可分割性,投资者可以以出售或出租等方式寻求投资回报。所有权是法定权利的结合体,它包括占有权、使用权、收益权和处分权。在必要的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者,甚至随着社会经济的发展和需要,以上权利可以分割并重新组合,产生新的权属状态,如租赁权、信托权、抵押权、可保权益等。在房地产交易中,房地产所有者既可以以出售房产的方式转移房屋产权和土地使用权,也可以在保留房屋产权的情况下转移一定期限的房屋使用权,如房屋出租等。房地

产产权的可分割性,也为房地产金融的多样化运行,如房地产抵押、房地产典当、房地产信托、房地产保险等,提供了可能和法律上的保障。

房地产生产投资大。房地产在生产过程中,从土地征用、规划设计到委托施工,要投入大量的人力和物力,单位产品的价格较高,房地产的购买者也需要投入大量的资金,这也为金融机构介入房地产领域提供了机会。金融机构可为房地产开发和消费提供融资服务。

(三)房地产业的概念

房地产业是一个从事为实现房地产权权属而进行相应经济活动的一个产业部门,是从事房地产开发、经营、管理和服务等项房地产经济活动的各个经济单位的总体。这个产业的经济活动涉及金融、保险、建筑和法律等领域。

在我国的国民经济三次产业的划分中,房地产业被列为第三产业,与金融、保险业等共同列入第三产业的第二层次,即为生产和生活服务的部门。

房地产业主要构成单位是各种形式的房地产开发、经营、管理和咨询机构,包括房地产开发公司、房地产投资咨询公司、房地产物业管理公司、房地产交易市场组织和房地产估价事务所等。这些单位的有效运作,使得房地产业具有房地产投资开发的组织职能、房地产产品流通的媒介职能以及房地产使用的日常管理职能。

二、房地产业资金及其运动

(一)房地产业经济活动的资金分类

房地产业资金是指房地产业在房地产开发、经营和管理活动中的各项财产物资的货币表现。房地产业经济活动的资金分类,视房地产业经济活动各类主体的不同而有差异,但就综合性的房地产开发经营企业从事房地产品的形成与流通过程来看,房地产业

经济活动的资金可以从来源、实物形态和价值转移方式等方面进行划分。

1. 按资金来源渠道划分,从事房地产投资开发经营的房地产开发经营企业其资金来源主要包括两大部分

房地产开发经营企业的投资者权益。房地产开发经营企业的投资者权益构成了房地产开发经营企业自有资金的来源,这包括国家投入的资本金、法人投入的资本金、个人投入的资本金和外商投入的资本金以及相应的公积金和投资者其他权益。

房地产开发经营企业的负债。房地产开发经营企业的负债包括向各金融机构的借款、债券筹资、预收购房定金、预收代建款和其他负债。

2. 按资金的实物形态和价值转移方式的不同,房地产开发经营企业的资金可以分为固定资金和流动资金两大类

房地产开发经营企业的固定资金。房地产开发经营企业的固定资金主要是指用于以房屋、建筑物、机械设备、运输工具、办公设备用具等固定资产实物形态存在的劳动资料方面的资金。在开发经营过程中,固定资产可长期使用,而其价值分次地、逐步地以折旧形式转移到所开发经营的产品中去,并随着产品的销售(房屋出售、土地使用权转让)和出租(房屋出租)而得到补偿,其停留在固定资产实物形态上的价值逐渐减少,转化为货币形态的价值逐渐增加,直到固定资产实物报废,其价值形态和实物形态完全分离,并转化为货币形态。

房地产开发经营企业的流动资金。房地产开发经营企业的流动资金主要是指用于原材料等劳动对象方面的资金。流动资金所代表的物质资料一经投入,就要全部被消耗,或改变其原有的实物形态;流动资金还用于人工和其他费用,从而流动资金的价值就要一次、全部地转移到新生产的产品中,通过房屋销售、土地使用权转让和房屋出租得到补偿。

（二）房地产业资金的循环运行

房地产业经济活动中的资金随着生产经营活动的进行不断地循环运动。房地产品的生产和再生产,顺次经过供应、生产和销售阶段,资金也相应从货币资金形态经过储备资金形态、生产资金形态(在建工程,包括在建场地、在建房屋、在建配套设施等)、成品资金形态(产成品,包括完工土地、房屋、配套设施等开发产品),以及结算资金等各种不同的形态,然后又回复到货币资金形态进行循环周转。在准备阶段,房地产开发经营企业用货币购入物质资料以及土地使用权,这时,货币资金就转化为储备资金;在生产阶段,房地产开发经营企业在建筑地块上投入物质资料,用货币资金支付人工费和生产费用,使储备资金和一部分货币资金转换为生产资金,产品完工后,生产资金又转化为成品资金;在销售阶段,房地产开发经营企业将产品出售,进行结算,收回价款,成品资金又通过结算资金转化为货币资金。

房地产开发经营企业的资金运动,不仅要通过供应阶段、生产阶段和销售阶段,而且要在各个阶段循环反复(除了一次性的房地产项目公司外)。资金在同一时期中经历各个阶段,各种形态的资金在空间上并存,时间上继起,从而使房地产业经济活动不断地运行,资金在循环周转中不断增值,房地产的生产和再生产不断地进行。

（三）房地产业资金运动的特点

由于房地产存在着物质性质方面和经济性质方面的特征,房地产业资金运动也就有着与一般商品生产和流通行业不同的特点。这些特点归纳起来主要有:

1. 资金投入量大

相对于一般商品来说,房地产品单体价值较大,在房地产生产和再生产过程中,房地产品的生产、流通和消费的每一环节都要花费大量资金,否则难以实现房地产的价值和使用价值。