

房地产经济与管理丛书

房地产金融

主 编：俞小平

副主编：刘宗福 彭 翊



中国建材工业出版社

房 地 产 金 融

主 编 俞小平

副主编 刘宗福 彭 翊

中国建材工业出版社

(京)新登字 177 号

房地产金融

俞小平等 编著

中国建材工业出版社出版

(北京市海淀区西钓鱼台甲 57 号 邮编:100036)

新华书店科技发行所发行 各地新华书店经售

北京房山区龙华印刷厂印刷

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:5.4 字数:14 千字

1993 年 8 月第一版第一次印刷

印数:1-5000 册

ISBN 7-80090-143-2/Z·59 定价:6.80 元

《房地产经济与管理》丛书

顾 问 黄 达
主 编 龚维丽
编 委(以姓氏笔划为序)

方 甲
王志儒
冯冀冀
刘凤英
刘宗福
邵以智
郎荣燊
和宏明
俞小平
龚维丽
黎 谷

序

房地产问题是近几年来社会经济生活中的一个热门话题。房地产开发与经营,既为投资者和企业家所看重,也为众多的普通家庭所关注。随着改革、开放的深入发展,在我国迅速发展的社会主义商品经济中,和证券投资一样,正在出现一股强劲的房地产投资、房地产开发的热潮。许多企业已经跻身进来,更多的企业和个人正在跃跃欲试,都想一试身手,做一番显赫的事业。而港台和外商对房地产的踊跃投资,更起了推波助澜的作用,使之汹涌澎湃,令人眼花缭乱。但是,对许多人来说,房地产毕竟是一个比较陌生的领域,毕竟还是个必然王国。要参与和投入,就要了解和掌握它的运动规律,掌握许多操作技巧,以便使自己在纷繁的经济现象中保持冷静的头脑和决策的勇气。编写这套系列教材的目的,就是为了满足人们对这方面知识的渴求,帮助有志于此者逐步走向自由王国。同时,也为在高等教育中开拓房地产经济专业方面,培养社会急需的专业人才提供必要的条件。

这套丛书(系列教材)着重于在理论和实践的结合上突出它自己的特点。它吸取了已有的成果,也反映了作者研究的心得。作者以严肃认真的态度面对读者和社会,以期在建立我国社会主义市场经济体制中,为发展和完善房地产市场做一点贡献。但主观愿望不能代替宏观效果。由于编写时间紧迫和作者水平的局限,难免存在粗糙和疏漏之处,希望广大读者不吝指正,以便以后补正。

这套系列教材共包括六本书:①房地产经济学,②房地产市场学,③房地产开发与经营,④房地产估价学,⑤房地产金融,⑥

房地产行政管理。这六本书包括了房地产经济与管理活动的基本方面。既构成一个整体,又各自独立,自成体系。

编写这套教材的作者,多是中国人民大学投资经济系的教学科研人员,也邀请了实际工作部门一些有经验的专家和专业人员参加。

目前,这套教材正由中央人民广播电台广播,并被采用为中国人民大学函授学院广播函授班的教材。

这套教材在编写过程中得到中国人民大学投资经济系和函授学院全力支持,得到建设银行总行房地产信贷部通力合作,得到许多实际部门的支持;本书的出版得到了中国建材工业出版社的大力协作,谨在此表示诚挚的谢意。

龚维丽

1992. 11. 12 于北京

前 言

房地产业的启动、发展需要注入庞大的资金,必须以金融业作为其融通资金的坚强后盾。因此,一切欲涉足房地产领域的有识之士都渴望了解有关房地产金融的机构、资金来源以及信贷、信托、保险、货币结算、直接投资业务等的一系列基础理论、具体实践、政策法规与操作方式等问题。

本书是《房地产经济与管理丛书》之一。书中所涉及的很多问题也是房地产理论界所关注的、很新的课题,我们花费了不少的时间精力,但疏漏之处在所难免。在本书编写过程中,得到了总行房地产借贷部大力支持和中国人民大学投资经济系龚维丽教授的热心指点,就此表示衷心谢意。

参加本书编写的有彭翊(第一、五、六、九章),俞小平(第二章),李凡(三、四章),刘宗福(第七、八章)。全书由俞小平统稿,并担任主编,彭翊参与本书提纲的拟定和部分统稿任务,最后由龚维丽审定。

作者

1993年6月于北京

目 录

第一章 房地产金融概述	(1)
第一节 房地产资金运动的特点	(3)
第二节 房地产金融的概念与范围	(6)
第三节 发展房地产金融的现实意义	(7)
第二章 房地产金融机构	(10)
第一节 我国房地产金融机构的产生与特点	(11)
第二节 房地产金融机构的任务	(14)
第三节 房地产金融机构的审批与管理	(19)
第四节 房地产金融机构的发展设想	(23)
第三章 房地产金融信贷资金的来源与管理	(25)
第一节 房地产金融信贷业务的特点和作用	(25)
第二节 房地产金融信贷资金的来源	(31)
第三节 房地产金融信贷资金来源的管理	(36)
第四章 房地产金融贷款业务及其管理	(45)
第一节 概述	(45)
第二节 房地产开发企业流动资金贷款	(48)
第三节 房地产开发项目贷款	(59)
第四节 房地产经营贷款	(62)
第五节 房地产抵押贷款	(65)
第六节 住房贷款	(71)
第七节 房地产金融贷款业务的管理	(78)
第五章 国外房地产抵押贷款	(82)
第一节 美国——发达的房地产抵押市场	(83)
第二节 美国房地产抵押贷款担保机构及贷款种类	(88)
第三节 香港——别具特色的房地产抵押市场	(91)

第四节	美国与香港房地产抵押制度比较	(96)
第六章	房地产信托	(101)
第一节	信托业和房地产业的融合——房地产信托	(101)
第二节	房地产融资信托——房地产信托业务之一	(105)
第三节	房地产代理——房地产信托业务之二	(108)
第四节	其它业务——房地产信托业务之三	(112)
第七章	房地产保险	(114)
第一节	保险的基本原理	(114)
第二节	房屋财产保险	(117)
第三节	房地产工程保险	(122)
第四节	房地产其它保险	(128)
第八章	房地产业务的货币结算	(134)
第一节	货币结算概述	(134)
第二节	汇票结算	(139)
第三节	本票结算与支票结算	(146)
第四节	汇兑结算与委托收款结算	(152)
第五节	住房券的承兑与结算	(156)
第九章	金融业参与房地产投资的经营形式	(158)
第一节	独资经营	(158)
第二节	联合投资	(160)
第三节	外资合营	(162)
第四节	海外(境外)开发	(164)

第一章 房地产金融概述

时至今日,全球范围内发生了如此巨大的变化,世界经济的急剧发展,呈现出社会经济繁荣一日千里,百年锐于千载的景象。伴随而来的是人口都市化现象日趋显著,房荒与投资缺乏问题也接踵而至。所有这些,加之政府财力的有限,使我们不得不将注意力集中于金融上。

毋庸多言,金融业对房地产业的支持犹如水托船行,血维人命。人们常比喻它们为一对孪生兄弟。随介入房地产业的银行资金渐为庞大,二者关系日趋密切,溶合交汇的效应就产生了房地产金融。

纵观世界各国,房地产业的活跃与发展,均离不开金融业的巨大推动,而房地产市场则是金融业借贷资金的最大出路,它们彼此繁荣,兴衰与共。银行自诞生之日始就以参与房地产信贷业务为己任。英国早在18世纪就创办了房地产抵押贷款的金融机构;经济发达的美国,半个世纪以来,建筑业和房地产业在整个产业结构中占的比重很大,成为支柱产业,也是由于有金融业作后盾;截止86年6月底,香港银行投向房地产方面的贷款达781.95亿港元,占全港各行业使用银行贷款总额的31.65%,为各行业之首,60%的股票都同房地产业有关,诸如此类不胜枚举。

解放前,旧中国的各种商业银行,从来就在为房地产业开办各种金融业务,如房地产抵押贷款、房地产信托贷款、代办房地产转让、代理房地产业务、代理收租,甚至直接参与房地产投资。解放后,长期的单一计划和产品经济模式,使价值量最大的房地

产商品最早被纳入了实物分配体系,银行的作用虽则存在,然而关系房地产业与金融业的纽带却被人为割断。在房地产业被排斥于商品流通领域之外的同时,银行也随之变成了财政单纯的支付工具。导致本应成为经济支柱并提供巨额收益的房地产业吸纳了总额高达几千亿元的投资却无法回流;也导致住房开支本应占居民消费相当比重,却出现了我国居民收入支出中恩格尔系数居高不下,而高档耐用消费品不相称普及的怪现象。症结就在于我国的房地产业一直游离于货币经济体系的运行之外。“金饭碗”变成了国家补贴永远也填不满的“无底洞”,其实,将房地产商品重新纳入货币经济运行轨道是社会主义商品经济的必然,在建立和完善市场运行机制过程中,也并无不可逾越的鸿沟,障碍正逐步被扫清。摆脱困境的必由之路便是深化金融改革,强化房地产金融,除此别无选择。在我国目前的社会经济生活中,房地产金融的发展可谓日新月异。中国人民建设银行与中国工商银行都成立了房地产信贷部,开办各类房地产金融业务;中国人民保险公司等单位也在原有业务的基础上对房地产办理信托、担保、保险、典当等业务;其它金融机构也相继开办了房地产金融业务;房地产金融业务也已从国内扩展到国外;房地产金融的形式更是多种多样,如:房地产抵押贷款、按揭贷款、开发贷款、发行住房建设债券、信托、保险、担保、货币结算、投资参股等等。各类金融与非金融机构均在进行房地产金融的积极开拓和有益探索。迄今为止,房地产金融仍处于方兴未艾之时。但与国外房地产金融业务的状况相比,还有许多领域尚待金融业去渗入、参与和进一步开拓。

在现代经济生活中,房地产业的发展 and 金融业的发展为什么如此息息相关呢?要回答这一问题,我们必须对房地产业资金运动特点和金融业的功能作用,作出必要的理论分析。

第一节 房地产资金运动的特点

房地产业与金融业的相互融合,不是一种偶然的现象,而是现代社会经济发展之必然。这种必然性主要由两个因素所决定。即房地产资金运动的特点和金融业对经济增长的功能作用。

一、房地产资金运动的特点

房地产是财富的积累,也是财富的标志。在西方经济发达国家,国民财富的绝大部分沉淀在房地产中。房地产业在社会总产品和财政收入中所占的份额也很大。由此决定了房地产业在国民经济中所占的地位。同时由于它和各产业部门的紧密联系和相互影响,使这种地位更加稳固与显赫。

房地产与金融之间紧密联系,首先是由房地产资金运动的特点所决定的。主要有三个特点:

1. 房地产资金运用规模大。由于房地产自身规模庞大,需耗用大量土地资源、人力资源、以及原材料和设备等工业产品。城市经济的发展,土地的稀缺和市场需求的拉动又促使这些资源和产品价格昂贵,上涨很快,且上涨幅度也很大。尤其是土地价格更为突出。房地产开发和建造中需要占用大量资金也影响到流通领域和消费领域。这就使房地产再生产和资金运动的各个环节,都要大规模占用资金。作为投资者来说,无论你投资于房地产开发,还是房地产租赁经营,以至购置生产、经营和生活等类物业作为自用,没有大量的资金就都不能问津。这种资金运用规模,如果仅仅依赖于自有资金,不但容易发生财务风险,甚至可以说难以实现。如果其中某一环节仅依赖于自有资金,就会使资金运动阻滞,影响房地产再生产过程的顺利进行。

2. 房地产资金占用期长、周转速度慢。在开发建设阶段,由于生产周期长,往往在半年、一年甚至长达数年中只有投入,不能产出。资金周转速度很慢。资金占用期决定于生产周期。在经营销售阶段,当采用一次性营销方式时,资金回收和周转速度一般比较快。但前提是市场需求旺盛,所销售的房地产适销对路。否则产品滞销,交易困难,同样会延长资金的占用期。在采用租赁方式销售时,由于资金是用租金形式分期收回,所以资金占用量虽可逐年减少,但全部收回资金一般需 10 年左右。可见资金占用期是很长的。如若购置的房地产用于生产或经营目的,也需通过折旧的办法经过相当长的时间(为 25 年或更长的时间)逐步摊入成本。因为房地产使用周期很长。

3. 房地产资金运动受区域影响。这是由房地产自身区位的固定性引起的。房地产区位的固定性不仅给它带来许许多多的经济技术特点,而且也形成资金运动的空间跨度较小,往往局限于房地产所在区域的特点。房地产的供给和需求,如就一个具体项目来说,它只能统一于同一区位。尽管购买者或投资者也有可能是来自其他城市,甚至国外。如就一个房地产市场来说,也带有很强的区域性,市场的供需圈比较窄小。因此,资金运动往往局限于一个城市或区域以内,流动性较差。

房地产资金运动的上述特点带来了资金运用和资金积聚的尖锐矛盾。

二、金融业对经济增长的功能作用

房地产资金运用和资金积聚、资金来源的矛盾,决定了房地产业的发展对金融业的依赖。

资金运用和资金积聚、资金来源的矛盾主要表现在以下方面:

1. 房地产资金投入的一次性和资金积累的长期性矛盾。

2. 资金运用的集中性、大额性和资金来源的小额性和分散性的矛盾。

3. 资金回流缓慢和再生产中资金投入连续性的矛盾。

这些矛盾在生产规模狭小的情况下不显突出。但在经济加快发展,城市迅速成长、规模日益扩大、功能日臻健全与完善的情况下,这些矛盾就逐渐尖锐化。而矛盾的解决不能不借助于金融业的支持。

金融一般是指货币资金的融通。也就是货币、货币流通、信用,以及与之相关的经济活动。金融是适应商品货币关系的发展而产生和发展的,对同时期的经济发展都具有积极促进的功能作用。在现代经济中,金融是合理分配资金和有效利用资金的杠杆。在货币金融市场,资金总是流向最有利的场所,总是流向最需要它们的地方。它既是经济增长的基础,又是经济运行中的润滑剂。没有金融,在现代社会里庞大的经济机体就无法正常运转。

金融对直接的、实质性房地产投资的作用,在于它能满足房地产投资开发与经营租赁等活动对于资金的特殊需求,能较好地解决房地产资金运用和资金积聚、资金来源之间的矛盾。

金融机构利用其庞大的机构网络,吸存社会 and 居民手中闲散的资金,积少成多,作为房地产信贷资金的来源;金融机构可以利用短期存款的余额进行长期信贷活动;可以利用不动产抵押债券和其自身的资信,在同行业间进行融资活动,也可以在不同城市和地区间进行融资活动,以满足房地产资金需求。

当然,金融业对房地产业的资金支持也使其自身获得了长足的发展。它不仅使金融资产得到迅速扩大,金融业务大大拓宽,而且获得了丰厚的、较为稳定的营业利润,并且可以不承担太大的金融风险。

金融业和房地产业的融合,产生了房地产金融。

第二节 房地产金融的概念与范围

一、房地产金融的概念

随着社会经济的极大繁荣与发展,产业资本必然与金融资本逐渐相互结合、相互渗透,进而融为一体。这不仅推动着各类产业和金融业的发展,而且对整个经济事业的发展也具有重大意义。如前所述,作为资金密集型产业之一的房地产业,需占用巨额资金,且运转周期长,活动范围广,尤其需要拥有雄厚资金实力的金融业和健全完善的资金市场作为有力后盾,以实现房地产业资金活动的良性循环。而本大利厚、殷实可靠的房地产业也必将吸引金融业的注意力,金融业通过直接投资和其它各种融资手段,将所拥有的资金及向社会吸存的各类闲散资金投放于房地产业,使其得到有效运用。

可见,所谓房地产金融,就是指在房地产开发、经营、管理、服务等过程中,通过货币流通和信用渠道所进行的集资、筹资和融通资金等一系列经济活动。它属于产业金融的一个分支。

二、房地产金融的范围及其拓展深化

房地产金融业务范围,就目前我国的情况来看,主要包括:建立各级住房基金,吸收房地产开发企业存款;发行房地产开发建设债券;开办住房储蓄,办理住房及房地产按揭、抵押贷款、开办住房及房地产结算;发展融资租赁和住房及房地产保险等业务。

虽然我国房地产金融的构架已经初步形成,但就总体而言仍处于起步阶段,各地房地产金融活动的开展很不平衡,已经开

展的房地产金融业务尚不配套,还没有形成一个完整的体系,还有很多业务也没有真正开展起来。这些表明,房地产金融亟待深化。此深化过程从其表征来看就是房地产金融业务的拓展过程,也即金融机制对房地产运动的作用过程。该过程释放出来的是资金筹集功能、资金融通功能和货币结算功能。房地产金融业务的拓展包括广度和深度两个方面。广度拓展是指金融业务在种类、方式和金融手段方面在外延上的扩展;深度拓展是指单项金融业务的深化。针对我国房地产金融的现状,深化房地产金融要在广度拓展的同时,把重点放在深度拓展上。对此,作为房地产金融体系核心的房地产抵押贷款是一项很有现实意义的金融活动。

第三节 发展房地产金融的现实意义

一、发展房地产金融有利于增加房地产投资、加速房地产业的发展

房地产商品的自然、经济属性决定了房地产业是一个资金占用量大、运行周期长的产业。因此,房地产业的资金在周转过程中存在的矛盾,如果单靠房地产业自我循环和平衡,再生产是难以为继、无法顺畅进行的,房地产业也很难繁荣发展。特别是长期以来,我国实行的是产品经济模式,土地无偿使用,居民住房及其它各类用房也均由国家提供,通过低租金租赁。在这种经济模式下,房地产资金的运行很难实现良性循环,国家财力又负担不起,房地产投资十分匮乏,导致城市土地开发和房屋建设呈现凋敝萎缩的态势,房地产总供应量大大滞后于总需求,房地产业陷入了难以启动、步履维艰的困境,也导致土地这一宝贵资源

得不到合理开发和利用,国家也无法从中获取合理的收益,房屋和土地的余缺无法进行相互调剂。所有这一切,矛盾又往往集中地表现为资金的短缺。房地产业要复苏、起飞乃至振兴、繁荣,急需大量资金的注入。而金融业——包括银行、钱庄、信用社以及储蓄、信托、保险等多种形式的金融机构,是全社会资金的总汇,在社会上信誉卓著,经营网点脉络畅通,信息反馈灵敏。利用它聚集闲散资金,利用资金运行的时间差、地区差、行业差,灵活融通资金的功能,把房地产业分散的资金聚集起来,把居民手中的住房购买力集中起来,通过资金的融通,保证房地产资金供应,促使投入产出的良性循环,使再生产顺利进行,从而解决房地产业资金运行过程中的矛盾。而资金雄厚的金融业与房地产业的融合发展就恰恰顺应了这个要求,使需求资金殷切的房地产业得到了有效的财力支持,从而,发展势头锐不可挡,逐步确立其作为国民经济支柱产业的不可动摇的地位,并为财政提供可观收益。

二、发展房地产金融,可以极大繁荣金融业

金融业所聚敛和蓄积的资金,一定要着眼于时间观念、周转观念和效益观念,从而抓紧机会,寻找资金出路,以取得最佳的营运效果。而在诸多产业中,房地产业是其资金投向较为理想的目标。因为,首先,房地产业开发经营的对象是土地、房屋等不动产,其贷款一般以房地产作为抵押物,且贷放额度一般是作为物质担保的房地产价值的60—70%,若到期不能清偿贷款本息,银行就有权处置变卖被抵押房地产,所得拍卖价款足以抵还全部本息。因而房地产贷款比一般工商业贷款清偿力要高,银行承担风险也小。另外,房地产由于其自然、经济特性,日久并不灭损其价值,反而随人类文明进步、工商服务事业发达而日增其价值,且属于实体财产,不易隐藏和被盜,是可靠的抵押品。因而,