

购房抵押贷款

理论与实务

谢经荣 王 玮 著

经济管理出版社

购房抵押贷款理论与实务

谢经荣 王 玮 著

经济管理出版社

责任编辑 谭 伟
版式设计 蒋 方
责任校对 孟赤平

图书在版编目(CIP)数据

购房抵押贷款理论与实务/谢经荣、王玮著. —北京:经济管理出版社, 1999.4

ISBN 7-80118-761-X

I. 购… II. 谢… III. 住宅-选购-抵押-贷款-基本知识-中国 IV. F832.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 00674 号

购房抵押贷款理论与实务

谢经荣 王 玮 著

出版:经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编:100035)

发行:经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷:北京燕信诚印刷厂

850*1168 毫米 1/32 8 印张 205 千字

1999 年 4 月第 1 版 1999 年 4 月北京第 1 次印刷

印数: 1—4000 册

ISBN 7-80118-761-X/F·723

定价:12.00 元

·版权所有 翻印必究·

(凡购本社图书,如有印装错误,由本社发行部负责调换。

地址:北京阜外月坛北小街 2 号 邮编:100836)

前 言

长期的计划经济体制形成了我国的福利住房制度,主要体现在投资体制和供应体制的计划性、分配的等级性以及低租金的福利性。在这个历史阶段职工工资所包含的费用远不是市场经济状况下应包括的内容,在人们的工资中不含有住房费用等成分。所以就形成了职工对单位的依附性,这是计划经济条件下的住房制度在就业方面的具体表现,也是这种福利住房制度的重要特点。

随着市场经济的推行和现代企业制度的建立,职工同单位的关系将越来越简单。原来事事求单位,一切(包括住房、医疗、退休金和孩子上学等)由单位包办,任何一个企业或单位都是一个社区的状况,将逐渐地变成单位或企业同职工的关系为雇佣关系,一方出卖劳动力,另一方支付劳动报酬。这时的劳动报酬是完全的劳动力价格,较计划经济条件下的工资所含内容要广泛。在这种工资制度下,职工除劳动外,一切事务(住房、医疗、退休金等)都要由社会提供,形成市场经济条件下的新型劳动关系。

新型劳动关系的建立是同住房制度改革相辅相成的。新的住房制度主要表现在:住房产权私有化和商品化、住房消费的家庭化和工资化、住房建设和供应的市场化;这些特征集中表现为住房分配的货币化,由原来企业或单位将职工工资中住房部分统一使用、建房,按工龄、级别分配的集体统一支配行为,转变为将职工工资完整地交给职工个人,职工可以根据自身条件、喜好到市场上去购买住房。由于我们是处在变革时期,逐渐将公有住房私有化是实现这一过程的关键。由于我国长期实行低工资制度,在这一过程中企业或政府给予一定优惠,如工龄折扣等,是合适的,也是符合

当前我国历史发展阶段的。即使按优惠价,就大多数职工而言,依靠家庭储蓄购房仍是不可能的,根据我们计算,按家庭全部存款计算,如购买国有公有住宅,全国约有 50%~60% 职工无力支付;如果按成本价购买新建公有住房或购买安居工程住房,则除 7%~10% 的富裕型、富豪型家庭可以一次性支付购房款外,全国 80%~90% 的家庭无力购买。

离 2000 年我国实现小康目标的时间已不足两年,“小康不小康,关键在住房”,所以让每个家庭拥有一套相对舒适的住房是实现小康这一跨世纪目标的关键。党中央国务院将住宅业作为新的消费热点和新的经济增长点,为我们实现这一目标提供了社会条件。虽然我国城乡储蓄余额超过 5.4 万亿元,但家庭购买房屋的可能性很小,在今后相当长一段时期,老百姓购买力不可能迅速提高,就是发达的资本主义国家,老百姓购房也不可能靠储蓄一次性支付房价款。抵押贷款制度是利用未来稳定收入来满足家庭当前购房的有效手段,也可以说是在银行的支持下用明天的钱圆今天的住房梦,用较少的首付款取得房屋的使用权,有四两拨千斤的功效。抵押贷款制度是我国推进住房制度改革的重要措施,也是国际通行的房地产销售手段;在我国一些地区房地产抵押贷款也被称为“按揭”或“供楼”业务,科学地讲房地产(住房)抵押贷款更形象、更能说明其本质。

住房抵押贷款制度刚刚在我国兴起,其特征还没有被大家所熟悉。住房抵押贷款制度具有很强的法律性,它要将购买的房地产的产权证按照法律规定抵押给银行(登记),作为今后还款的保证,其中涉及到诸多法律问题,如房产证、房屋保险合同、抵押贷款合同,以及抵押人和银行各自的权利和义务等。同时,抵押贷款还具有很强的经济性,因为是购房人同银行形成借贷关系,选择合适的抵押贷款时间、适当的房地产位置和类型使购买房屋这一投资行为在未来有一个较好的回报,涉及众多收益、利息率和回报率概念,以及在抵押过程中各自在房屋产权中的股本的计算等;掌握一

定的经济知识是进行有效的抵押贷款的前提。抵押贷款执行过程中还有很多技术性问题,一方面包括银行在发放贷款中的技术性工作,如各种证件有效性鉴定、估价报告的认可;也有购房人决策中的技术性问题,如房屋开发的合法性、房屋质量等的考证;掌握这些技术性因素,是使抵押贷款建立在房屋价值稳定和抵押贷款借贷关系可靠的基础之上,是保证双方经济利益的基础。

由于抵押贷款购房是一新生事物,去年才有全国性的法规颁布。所以在其运行过程中还存在着很多法律性、技术性以及决策失误等问题。本书将从抵押贷款的基本原理,法律关系等基本理论入手;详细讲解抵押贷款的运行程序、担保、债务偿还等实务以及银行和购房人在抵押贷款中的决策过程,以改善银行和购房人决策;最后根据国内当前抵押贷款出现的问题,介绍为保证资金或财产安全性而应注意的事项。全书共分两篇8章。上篇介绍抵押贷款的基本理论,共4章;下篇为抵押贷款实务,共4章,是全书重点。

本书试图做到理论联系实际,希望在理论及实践上促进我国的住房抵押贷款制度的推广、深化和制度化。同时,本书也是我国目前第一本专门论述住房抵押贷款制度的专著,文中定有很多概念、用词不准确,理论同实践脱离等问题,希望广大读者给予批评、指正。

目 录

绪 论 抵押贷款是加快住房制度改革的保障措施	(1)
第一节 计划经济条件下我国的住房制度特征	(1)
第二节 原住房制度的弊端	(4)
第三节 我国住房制度改革的历史进程	(6)
第四节 未来的住房制度	(10)
第五节 抵押贷款是实现职工住房梦的关键	(11)

上篇 抵押贷款的基本理论

第一章 抵押贷款的基本概念	(17)
第一节 利率、贴现率和现值	(17)
第二节 资产收益率	(26)
第三节 杠杆原理	(27)
第四节 影响房屋抵押贷款的社会经济因素	(30)
第五节 抵押贷款的基本概念	(36)
第二章 抵押贷款的运作	(48)
第一节 抵押贷款购房的运作过程	(48)
第二节 抵押贷款类型	(53)
第三节 抵押贷款偿还清单	(68)
第四节 期前还款的处理	(73)
第三章 抵押贷款的二级市场	(77)
第一节 房地产抵押初级市场和二级市场	(77)
第二节 房地产抵押二级市场与抵押贷款证券化	(82)
第三节 抵押二级市场在中国的可行性	(88)

第四章 我国的个人住房贷款..... (91)

 第一节 我国个人住房贷款的发展..... (91)

 第二节 个人住房贷款类型..... (96)

 下篇 个人住房贷款的运行和决策

第五章 购房人借款决策过程..... (133)

 第一节 个人购房借款的决策过程..... (133)

 第二节 房屋的选取..... (135)

 第三节 贷款行的选取..... (152)

 第四节 商业用房借款人决策..... (165)

第六章 贷款行的评价审核决策过程..... (170)

 第一节 贷款流动性评价..... (171)

 第二节 借款人评价..... (178)

 第三节 房屋的调查验证..... (182)

 第四节 贷款额和期限建议..... (186)

第七章 抵押房屋的评估..... (189)

 第一节 邻居、立地和建筑物 (190)

 第二节 房地产估价..... (192)

 第三节 估价报告的审核..... (201)

第八章 房屋保险..... (204)

 第一节 基本概念..... (204)

 第二节 房屋保险的运作..... (212)

附录 1 个人住房贷款管理办法 (225)

附录 2 中华人民共和国担保法 (231)

参考文献..... (246)

绪 论 抵押贷款是加快住房 制度改革的保障措施

第一节 计划经济条件下我国的住房制度特征

我国自 1953 年推行计划经济以来,在城镇或企业内长期推行了低工资和房屋低租金的所谓福利住房制度。但本质上而论,也不是福利住房制度,因为职工工资低,工资中不包含有住房费用;国家将这部分费用统一集中使用、分配,职工以较低的房租长期租用。将应该划入到工资中的住房费用改用实物分配方式。由于长期重生产性投资、轻生活性投资和推行高积累的投资政策,居民并没有从这一制度中得到好处,国家通过对企业实行统收统支和全部利润上交的财务制度,使国家在国民收入的分配格局中处于较重要的位置(如表 1 所示),但住房投资又特别低(如表 2 所示)。由于改革开放前较低的住宅投资就产生了住房严重短缺,城镇居民住房拥挤等现象。改革开放后虽经几年的高比例住宅投资,到 1985 年全国第一次城镇房屋普查时全国城镇无房户、拥挤户、不方便户和人均居住面积 4~6 平方米的住户占总户数的 63.11%;在北京市和上海市等特大城市住房更加短缺,上海市人均不足 4 平方米的家庭占 35%。住房的质量及配套设施就更是落后,根据 1985 年统计,在城市住户中独自拥有自来水的家庭仅占 44.50%,没有卫生设施的占 71.93%,拥有厨房的占 71.17%,成套率不足 30%。

改革开放以后,地方政府、企业的自主权扩大,经济利益增大;由表 1 可以看出,自改革开放后,企业和职工在国民收入分配中的

表 1 国民收入最终分配格局表 (%)

	1978 年	1986 年	1990 年
国家	32.8	22.6	16.2
企业	9.9	10.6	11.2
居民	57.3	66.8	72.6

表 2 住宅投资占 GNP 比重的变化 (%)

时期	1953~1957	1958~1962	1963~1965	1966~1970	1971~1975	1976~1978	改革前 24 年平均	
比重	1.33	0.90	0.82	0.49	0.89	0.87	1.50	
时期	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
比重	4.23	5.95	7.50	8.39	8.79	8.24	9.14	9.28
时期	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
比重	9.36	9.09	8.07	8.07	7.17	8.01	8.49	7.82

资料来源：摘自《中国城镇住宅制度》，经济管理出版社，1996，第 12 页。

比例逐渐加大；原来设计的住房国家统一投资、建设，按工龄、级别分配使用，国家或企业统一维修，职工可按较低的租金租用住房体制的经济基础已逐渐被破坏。再加上改革后企业的投资体制、社会保障体制和现代企业制度的建立也要求改革旧的住房制度。认识和分析旧的住房制度的特征是其改革的前提，旧的住房制度主要有以下几方面的特征：

一、计划供给性

建国后住房采用国家或地方政府统一投资建设，然后供应给职工。每年国家和地方政府都要编制固定资产投资计划，并层层下达。固定资产投资计划中包括生产性和非生产性两部分，且非生产计划是依据企业建设、扩建等生产性计划的规模而确定的，住房作为非生产性固定投资在重生产轻生活，先生产后生活的计划

体制下,处于次要的和附属性地位。这也是我国住房长期短缺的重要原因。

二、统一分配

国家建设的住房按照单位职工的年龄、工龄、级别和家庭人口统一打分排队分配,像原始公社分配猎物一样,形成具有中国特色的住房供给制。由于这种按照年龄、家庭人口等指标分配住房的制度脱离了生产关系范畴,所以这种供给制从建立那天起就从来没有促进过生产的发展,而引来了无限的需求和不断的矛盾纠纷。在一些地方还形成了各种各样的不良社会现象,败坏了党风和社会风气。

三、统一管理

职工分到房屋并居住后,房屋仍归国家统一所有,房屋乃至室内的各种设施都要国家统一维护、修理;在国家计划中也有维修费项目。在计划经济时期,物价相对稳定,房屋的维修费用较固定,计划经费还可以满足。随着市场经济的发展,各种原材料及劳动力价格的上升,计划中的维修费用已远远不能满足需要。

四、低租金

国家按照工资水平制定了全国较统一的租金水平,早期每平方米0.13元,以后虽提高到0.5元、1.30元等,但这部分费用仍不足房屋维护费用的1/2,更谈不上成本租金了。虽然房租提高了,但居民收入水平提高更快,使住房消费占居民消费支出的比例由1957年的2.32%,下降为1988年的0.71%和1994年的1.01%,有人估计目前全国租金水平不足家庭消费的5%。

五、没有考虑市场

现在大家都称这种住房制度是福利性的,就从国家和个人在房屋的投资、建设、分配使用和维修管理中的作用可以说是具有福利性的。但从房屋建设、管理的资金来源看,又是不正确的。这是因为在计划经济时期,工人取得的工资中不包含有住房、子女教育、医疗卫生等的费用,这部分费用是由国家集中统一掌握使用

的,其中住房费用由国家统一收缴,通过固定资产投资的方式投资住房,分配给职工使用,所以这时的租金是较低的。不能因为我国住房支出占家庭消费百分数低而认为我国的住房制度在完全计划经济条件下是福利性的。随着改革开放,企业和职工参与国家分配的比例提高,而国家取得的比重下降,这时的住房建设如果还是沿袭原来的建设、使用、管理体制,就明显地具有福利性了。这种福利性的大小,不能按照市场租金同计划租金的差别而定,因为国有企业职工的工资没有达到市场水平,所以这种租金差包括有职工应享有的住房费用和住房福利两部分。

总之,计划经济条件下的住房制度主要表现为投资建设和管理的统一性,分配的实物性和非市场性。由于它是在特定情况下形成的,其运作的资金是职工工资中的住房费用,所以不能笼统地称为福利性住房制度。这里将之称为原住房制度。

第二节 原住房制度的弊端

改革开放前,我国是一个高度集权的计划经济国家,国家掌握了从生产到流通、从分配到消费的各种决定权,企业和居民的各项经济活动都要纳入到国家的计划范畴。随着改革开放的加快,原住房制度的生存条件发生变化,其弊端暴露得越来越明显。

一、原住房制度的脆弱性

随着收入分配制度的改革,国家在国民收入分配的比重下降(见表1),再像过去一样将建房投资90%集中于国家已不现实,国家对企业住宅投资的支持减少,解决职工住房问题主要集中在企业自身,据统计到90年代初,住房投资中企业占总投资的约70%。再者,维修费用是房租的2倍,企业不仅要花大量资金建房,还要出资维修,结果出现建房越多补助亏损越严重。住房问题是很多企业办社会的集中表现,也是很多企业的包袱。原住房制度不能适应变化了的社会经济条件,其脆弱性表现明显。

二、资产非流动性

原有的住房制度是企业所有,居民使用并支付较低租金的体制,职工工作变动后,要将住房退还给企业,职工没有任何的处置权。公有住房也不能通过其他渠道进入市场交易,致使大量国有资产退出了市场流通领域,也是资产的巨大浪费。1996年美国纽约市家庭总资产中房屋占62%,是重要的家庭财产;有人统计美国人平均每个家庭2~3年就要变换一个居住地,资产的流动性大大地促进了社会的发展和融资活动的开展。在我国企业一方面缺少流动性资金进行工业生产,另外又有大量房屋这种不能流通的财产,造成企业资产结构不合理,生产性资产比例过低,企业负债较多的重要因素,极不利于企业的发展。

三、居民消费行为的扭曲

随着改革的深入,居民收入大幅度提高,但用在住房的消费比重自1957年至1992年不但没有上升,还有下降,由原来的2.32%下降为1.01%,1997年约上升到5%。居民银行储蓄大幅度提高,每年以近7000亿的水平攀升,1998年底已超过5.4万亿元人民币。城乡居民储蓄余额已接近年国内生产总值,由于大量资金存放在银行,给市场形成强大压力,与1989年及1994年物价的上涨不无关系。结果形成居民对耐用消费品、饮食等的高消费,以及全国消费趋向较接近,不断产生彩电热、VCD热、汽车热的根源。根据推算,1994年我国城镇房地产价值约1.4万亿元,1997年已近3万亿元,如果将如此巨大的资产推向市场,完全可以消化巨大的人民币储蓄,这一可能引发未来通货膨胀的定时炸弹。

居民消费的扭曲也产生我国居民家庭财产结构的不合理。根据1996年6月北京市调查数据显示:北京城镇居民家庭资产户均68756元,其中金融资产39873元,占总资产的58%。实物资产(多为家具等生活用品)为28883元,占42%。在39873元金融资产中,存款(含外币)占79.4%,有价证券4824元(国库券3590元,各种股票459元,社会集资775元)占12.1%,手持现金1355

元,占3.4%。在家庭资产中没有住房的位置,将这一最重要的生活必需品和财产排除在私有财产之外,而家庭拥有的是容易变现、流通的金融资产,所以,我国经济在遇到一些风波时,其社会稳定性及家庭财产的保值性都差得多。同美国形成鲜明的对比,80年代美国家庭实物资产占78%,房屋占总财产的约60%,而金融资产仅为22%。在这种家庭财产结构中,遇到物价上涨时,由于房屋价值的稳定性可使家庭保持一个较高的生活水平,而不会出现像我国1988年那样利用疯狂购物来保值。所以说制定好的制度,使家庭财产结构合理也是促进社会健康发展的重要因素,过去的住房制度做不到这一点,反而可能形成扭曲的消费结构和不良的家庭财产结构。

四、同现代企业制度不相称

在计划经济条件下,企业办社会,一个企业就是一个社区;大型国有企业就更是如此,一个企业就是一个大的行政机构,企业既要进行生产,又要承担政府的社会管理功能、社会保障功能。通过房屋将职工紧紧地捆在企业里,职工同企业存在着千丝万缕的联系,人走交房等条件使职工调动工作十分困难,不利于企业产业结构、人员构成的调整。现代企业制度要求企业是为利润而组织生产的公司,原来企业的各种社会功能,如小学、住房、医院等逐渐从企业中分离出来,使企业将精力集中于组织生产上。

另外,原住房制度否定家庭对住房需求的差别,否认市场在住宅分配中的基础作用,随着我国市场经济的发展这种制度必将被新的适应市场经济发展和现代企业制度的新制度所取代。

第三节 我国住房制度改革的历史进程

自1978年党的十一届三中全会确定了改革开放的方针之后,随着有计划的商品经济的推行,住房制度也开始了改革。随着有计划商品经济发展到市场经济,不同时期暴露的问题不同,经济运行方式也发生了变化,住房制度也由分配方式、租金等的单方面改

革,逐渐转向机制的转变。回顾我国住房制度的改革历程可以认为主要经历了探索阶段、分配方式探索阶段和机制转变、金融支持阶段。

一、探索阶段

1978年邓小平同志指出解决住房问题能不能路子宽些,比如允许私人建房或者民建公助,分期付款。自此以后,我国住房制度改革开始了探索阶段,起初的目的是解决城市近800多万无房户的住房问题。探索阶段不同时期试验的方法不同,可以分为售房试验阶段和提租试验阶段。

(一)售房阶段

售房阶段的试验主要是设想较快地收回新建房屋投资,以建设更多的房屋使房屋建设自身能滚动发展。1979~1981年国家拨款在西安等4城市开始按照建设成本价格向居民出售新建住房。这时一套住宅的售价相当于一个职工年工资总额的10~12倍,相当于家庭年收入的5~6倍。就国际标准而言,还可以接受,但当时中国居民恩格尔系数较高,工资多用在衣食消费,积蓄很少,能达到购房水平的家庭极为有限,仅有少数华侨及极少数高收入者购买了房屋。1981年虽在60多个城市试验,全年仅销售2418套,国家回收建设资金1278万元。由于居民缺乏购买力,市场有限,1982年不得不在全国停止全价售房试验。1982年又推出了补贴出售公有住房的试验,国家、企业和职工各承担房价的1/3。这样职工支付的住宅价格约相当于一个职工年工资的3~4倍,或家庭年收入的2倍。由于优惠条件售房情况稍好,但一方面由于政府负担过重政府建房屋越多亏损越多,政府财力无法维持;另外房屋租金同购房款利息相差甚远,购房不如租房合算的现实使居民不愿涉足住宅购买,结果这种试验也不能继续下去。

(二)提租阶段

由于售房遇到了问题,自1985年以后国家开始新的试验。1986年2月国务院成立了住房制度改革领导小组,下设住房改革

办公室。这一时期自 1986 年起,到 1988 年止,是以提高房租、增加工资为主要特征的改革,特别是烟台市的“提租发券,空转起步”。这种改革一方面,由于工资和房租相应提高,在没有外来资金注入的情况下,实质上是空转,结果会增大消费基金比例;另一方面也给企业、政府和银行增加了很多工作量。它没有触及到原住房制度的本质,只是住房利益在职工中的重新分配。

二、租金改革阶段

1988 年 1 月召开第一次全国住房制度改革工作会议,2 月国务院批准了《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案》,即国发(1988)11 号文件,标志着我国住房制度改革的正式开始。提出随着工资调整,逐步把住房券纳入工资,进入企业成本;在逐步增加工资和住房由成本租金提高到商品租金的基础上进一步实现住房商品化。并计划用 3~5 年的时间在全国城镇分期分批推行。同时还计划在 3 年内出售 20% 的国有旧房。由于 1988 年第二季度以后我国出现了严重的通货膨胀,使这种政策不能继续推行下去。除此以外,国家没有制定促进改革的各种配套政策也是一重要原因。

三、筹资模式阶段

1991 年 10 月 7~11 日在北京召开第二次全国住房制度改革会议,10 月 17 日国务院颁布了《关于全面推行城镇住房制度改革的意见》,提出了我国住房制度改革的总目标是实现住房商品化,由实物分配制度逐渐向货币工资分配制度的转变。确定了住房制度改革的四项基本原则,即租、售、建并举原则,政府、单位和个人三方共担原则,在统一政策下因地制宜、分散决策的原则和转换机制原则。同时提出推进住房制度改革的十大政策:①逐渐将租金提高到成本租金水平。②出售公有住房。③实行新房新制度。④国家、集体和个人三方共担,鼓励合作建房、集体集资建房。⑤建立三级住房基金。⑥发展住房金融业务。⑦职工可以取得房屋产权,5 年后可以上市交易。⑧按行政区域统一住房政策。⑨军队

住房制度改革原则上同地方同步。⑩加强住房政策的综合性。这些政策为我国今后的住房制度改革指明了方向。

同时还提出了住房制度的分阶段目标:①在“八五”期间以改变低租金,无偿分配为基本点,公房租金力争达到实现住房管理简单再生产的三项因素(维修费、管理费、折旧费)水平。建立城市、单位和个人三级住房基金,为转变住房分配机制奠定基础。②十年房改目标,到2000年,公房租金要达到五项因素(维修费、管理费、折旧费、投资利息和房产税)水平。建立和健全住房金融体系。③长期房改目标:公房租金要达到包括八项因素(除上面五项因素外,还包括土地使用费、保险费和利润)的水平。完成机制转变,实现住房的商品化和社会化。

这些原则、政策以及阶段目标无疑都是正确的和适合我国国情的。但住房制度改革涉及面广、复杂,要进行有效的改革需要长时间、艰苦的工作。由于1993年后我国又进行了宏观调控,使以上设想无法实现。

四、机制转变阶段

1991年的住房制度改革思路在筹资途径方面有突破,但没有贯彻。1994年7月18日国务院颁布了《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,其核心是基于对城镇居民经济承受能力的判断,即居民收入水平的提高及居民收入中住房消费含量的测算和对城镇居民收入分配差距逐渐形成的认识,确定了提租不补和不同收入水平采取不同的改革政策。对高收入家庭采用市场配置,依市价购买商品住房;中收入家庭可享受优惠购房;对低收入家庭可获住房补贴或建立住房保障体系。为实现住房商品化做了很好的制度设计,有利于促进住房制度市场机制的形成。但由于政府力度不大,政策实施措施滞后,这些设想都没有很好地落实。

五、金融支持全面推行阶段

1997年中国人民银行颁布了《个人住房担保贷款管理试行办法》,这是我国住房抵押贷款至今最具权威的规定。在此以前虽有