

房地产金融概论

主编 冯彬 常全战 任建设

中国金融出版社

房地产金融概论

主 编 冯 彬 常全战 任建设
副主编 普利民 李卫军
 高清霞 王天航

中国金融出版社

责任编辑:陈季东 彭元勋

责任校对:张京文

责任印制:裴 刚

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融概论/冯彬等编. —北京:中国金融出版社,
1997.4

ISBN 7-5049-1719-2

I. 房…

II. 冯…

III. 房地产—金融投资—概论

IV. F 293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 02088 号

出版: **中国金融出版社**

发行:

社址:北京广安门外小红庙南里 3 号

邮编:100055

经销:新华书店

印刷:北京市友谊印刷经营公司

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32

印张:11

字数:274 千

版次:1997 年 5 月第 1 版

印次:1997 年 5 月第 1 次印刷

印数:1-4200

定价:19.50 元

前 言

随着国有土地的有偿使用和房屋商品化改革的推进,作为新兴产业的房地产业,在我国改革开放方针和社会主义市场经济理论的指导下,得到了迅速发展,并取得了很好的社会经济效益。房地产业已逐步成为国民经济中的支柱产业。

在社会主义市场经济体制逐步建立、发展、完善的过程中,房地产业的发展与金融业发展之间的关系越来越密切,各种新型的融资方式和金融工具等纷纷在房地产业中得到运用。房地产金融已经构成全部金融学科和全部金融活动的重要组成部分。本书基于培育和发展房地产金融市场,振兴房地产业,深化住房制度改革的客观要求,从房地产金融基本理论和基本知识的阐述出发,在介绍国外房地产金融有关情况的同时,结合我国房地产业迅速发展的实际,对房地产金融的有关问题进行了系统而又简明的阐述。全书力图做到体系完整,概念清晰,理论联系实际,论述深入浅出。融理论性、实用性和知识性于一体。

本书由冯彬、常全战、任建设担任主编,普利民、高清霞、李卫军、王天航担任副主编。冯彬设计编写大纲。参加编写的作者分别来自国家计委宏观经济研究院、中国金融学院、中国农村发展信托投资公司、建设银行河南省中原油田分行和河南省周口地区中心支行等单位。各章编写分工如下:第一章冯彬、常全战;第二章、第六章李英海;第三章高清霞;第四章王强、王天航;第五章冯彬、李卫军;第七章高清霞、吴涛;第八章王强、董建勇;第九章白薇;第

十章普利民、杨捷汉;第十一章普利民、周岚;第十二章、第十四章黄汉权、张红晨;第十三章王强。

初稿写成后,由主编、副主编进行修改,最后由冯彬定稿。

编写过程中,参阅了国内外的有关文献资料以及许多专家学者的著述,对于本书的编写有很大帮助。中国金融出版社图书编辑部主任彭元勋副编审对本书出版给予了很大支持,在此,一并致谢。

本书存在的错误与不足,望读者批评指正。

编著者

1997年1月

内容提要

随着房地产业的发展,房地产业与金融业之间的关系越来越密切,各种新型的融资方式和金融工具在房地产业中得到广泛运用,房地产金融已经构成整个金融活动的重要组成部分。本书基于培育和发展房地产金融市场,振兴房地产业,深化住房制度改革的客观要求,从房地产金融基本理论和基本知识的阐述出发,在介绍国外房地产金融有关情况的同时,结合我国房地产业迅速发展的实际,阐述房地产金融的有关问题,主要内容有:房地产经济活动及与房地产金融的依存关系,房地产金融资金的筹措与运用,房地产证券、信托、保险、典当,房地产金融市场、房地产金融机构等。本书可供经济类院校房地产开发与经营、金融等专业的学生学习参考,也可供房地产开发与经营、金融等部门的从业人员阅读。

第一章 房地产业概述

第一节 房地产业的含义与特点

一、房地产业的含义

(一) 房地产

房地产通常是指房产和地产两种财产的总称。房产包括全部房屋建筑物,是房屋的社会经济形态,主要指在法律上有明确权属关系的房屋商品。商品房产,是指通过开发建设等社会经济活动而产生,从而形成价值和使用价值的商品;能够在不同的所有者和使用者之间进行流通,通过使用价值的交换,使价值得以实现。就城市房产而言,可以分为住宅和非住宅两大类。地产不是泛指全部土地,而是指在法律上有明确权属关系的,并且能够给所有者(国家)、经营者和使用者带来相应经济效益的建设用地。地产是一种商品经济特有的概念,是指作为商品的这部分土地。

房产和地产总是固定在一个地域之内,不能移动,因而又称为“不动产”。房产和地产无论在物质形态上还是在经济形态上,都是密不可分的统一体。房产依赖于地产而生存,因为房屋离开土地就成为幻想中的“空中楼阁”。就城市而言,地产多半通过房产来实现,土地离开了地上建筑物或其他用途,无论其使用价值还是价格都无由产生出来。因而,“房、地”难分,这两者之间在经济生活这一前提条件下有机结合,构成为统一整体。

房地产不仅属于最基本的生产要素,而且也是最基本的生活

资料,同时还是社会经济生活中的一笔巨额财富。

具体而言,房产与地产的关系,可以从以下两方面来认识。

第一,房产与地产密不可分。与土地相分离而独立存在的房产是没有的,而土地经济效益的体现很大程度上又依赖于其用途,在城市中则主要是其上建筑的房屋的价值。具体表现在:(1)就实物形态而言,房屋建筑在土地上,房产与地产联结在一起而不可分。(2)就价格构成而言,房价之中包括了地价,即房屋买卖或租赁的房价、房租都包括了地价地租。(3)就权属关系而言,用于建造房屋的地皮使用权是否合法,决定了房屋所有权是否合法。如果是非法占用土地建造房屋,则房屋所有权也是非法的。(4)就资金循环而言,房地产投资包括征地开发和房屋建设两个部分;前一部分靠收取土地开发费循环,后一部分靠出售、出租房屋循环,这两个循环是密切结合在一起的。(5)就市场交易而言,房产的出售、出租以及交换等,同时发生土地使用权的转移。(6)就经营管理而言,房产经营必然涉及土地经营,房屋的管理也必然涉及用地的管理。自然属性上的密不可分,决定了房地产社会属性的不可分割性。

第二,房产与地产又存在差异。主要表现在:(1)房产不能离开地产而单独存在,而地产却可以离开房产而单独存在。(2)由于房产是最终产品,能够满足生产、生活的不同需要,因而在房地产市场上,除了对空地的需求以外,一般而言,对地产的需求是通过房产的需求而产生的。(3)房产可以折旧,而地产没有折旧。(4)房产的价格决定于建筑成本加土地价格,而地产的价格受级差地租规律的支配。

(二)房地产业

房地产业是指国民经济中以城市房地产为工作对象和目标,专门从事房地产的综合开发建设、经营管理、维修服务等业务活动的产业。房地产业在国民经济中是一个独立的产业部门,它包括

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,以及以房地产为依托进行的多种经营管理。从事上述事业的企业群体组成房地产业。城市房地产是城市房产和地产的总称,是整个城市政治、经济、文化生活重要的物质基础和承载物。房地产为人们提供一定的空间地域,没有城市房地产就没有城市和城市的社会经济生活。许多现代化城市的发展都以房地产业的发展为先导,因而房地产业在城市经济生活中具有存在和发展的必然性和必要性。

在国民经济各行业中,房地产业与建筑业密切相关,但性质又完全不同。在我国现行的经济体制下,建筑业往往不直接从事房地产的开发和经营管理活动,只从事建筑工程的施工和安装。因此,在行业划分上,建筑业属于第二产业范畴。而房地产业从事土地开发,房屋建设,并对所开发建设的房地产实施经营管理、修缮服务等项社会经济活动,是在流通服务领域中发挥作用,因此房地产业就其社会性质来看,属于第三产业。同时,房地产业是商品经济发展的产物。在国外,特别是在商品经济较为发达的国家和地区,建筑业往往直接参加城市房地产商品开发经营活动,所以广义的理解则把房地产业看作一个包括建筑业在内的,贯通城市房地产生产、交换、分配、消费各个环节全部经济运动过程的部门经济行业。因此,可以说,房地产业是一个带有第二产业特征的第三产业。

二、房地产业的特点

(一)房地产的特点

房地产与一般商品相比较,在商品的价值、效益、需求和流通等方面表现出其自身具有的特点,主要有以下几个方面:

1. 房地产是一种价值大,集约化的商品。在房地产开发建设的全过程中,消耗了大量的活劳动和物化劳动,凝聚了大量的社会

劳动,因此与一般商品相比较,其单位产品的价格较高。同时,在经济不断发展的过程中,城市土地的利用率在迅速提高,不断向高空和地下两个方面发展,城市土地几乎有“寸土寸金”的经济效益,尤其是中心特级地段的高额利润充分表现出了房地产作为集约化商品的特点。

2. 房地产的价格差别很大。价格的差别具体有如下几种情况:(1)在同一时间,同样规模的城市,经济发达地区的房地产价格高于不发达地区的房地产价格。(2)同样处在经济发达地区的城市,城市规模不同,价格差别很大;城市规模越大,房地产的价格越高。(3)一个城市中处于不同位置的房地产价格相差很大。一般而言,中心商业区的房地产价格高于中心居住区,又高于一般住宅区。(4)一个城市的房地产价格在不同时间相差很大,其变动幅度超过一般商品。

3. 房地产的需求弹性很大。这一特点以住宅最具代表性。人们对住宅的需求,从作为生存资料,到作为享受资料和发展资料,不同需求在数量上和质量上相差十分悬殊。从仅仅作为生活场所,提高到配有健身房和书房,再发展到洋房、别墅,需求总在不断升级。总的趋势是,随着经济的发展,对住房的需求从侧重于住房面积的增加,以满足近期的急需,发展到不断提高住房质量,满足人们不断提高的需求。

4. 房地产是颇具安全性的保值商品。这一特点以地产表现最为突出。人们基于提高土地使用效益的不同目的而一次又一次地投资,会一次次地使土地的价格和使用价值不断提高;一次次投资积累的结果,会收到积累效益而长期受用。土地不会因天灾人祸而丧失其使用价值。至于房产,不论是低层房屋还是高层房屋,甚至超高层房屋,只要做好日常维修工作,一般情况下,它的价值在折旧年限期间也绝不会消失。这些都表现出房地产是具有安全性的保值商品。

5. 房地产具有不同于一般商品的流通过程。一般商品的流通仅仅是一次性的出售,买卖双方钱货两清后,随着交换过程的完成,相互之间的联系也宣告结束,商品的使用权和所有权同时发生转移。而房地产作为高价值的贵重商品,其流通形式有出租和出售两种。在出租的过程中,出租人仅仅让渡了一定期限的使用权,而仍具有房地产的所有权;双方在一个较长过程中均按约负有一定的权利和义务,租赁期满买卖双方的交换过程才宣告结束。对于实行土地国有制的国家来说,房屋的出售实质上仅仅是出让了房产和房屋折旧期限内的屋基使用权,出让人仍保留了屋基的所有权,受让人并不能够任意变更屋基的用途。此外,房地产还可以作为抵押物,用作向金融机构取得抵押贷款的手段。

(二)房地产业的特点

房地产业作为国民经济中的一个部门经济行业,具有如下的行业特点:

1. 房地产商品物质形态的不动性,也称之为不可移动性。房地产商品总是固定在一定的地点,在空间上是不可移动的。房地产商品的交换所发生的使用权或所有权的转移,并不同时发生商品自身地理位置的移动,只是所有权或者使用权发生了变化。这一特点决定了房地产业交易活动的连带性。即房屋和土地不可分割,地随房走,房因地存,二者浑然一体,其功能也交织在一起。在通常情况下,一旦在土地上建造起建筑物,土地便随房产而进行交易。

2. 房地产价格的单件性。这是由房产的个体性即房产在实物形态上的千差万别所决定的。各种房屋,如工厂、住宅、学校等都有其特定的专门用途。为了适用于不同的用途,房屋必须有不同的造型、不同的结构,采用不同的建筑材料和不同的设备,并且在建筑艺术上也有不同的要求。即便是用途相同的房产,其技术水平、建筑等级以及建筑标准也各不相同。这些都决定了房地产

价格的单件性。

房地产价格的单件性从另一角度考察,则表现为房地产价格的地域性。因为房地产自身固定在一定的地点,不可移动。一般工业产品的生产场所固定不变,生产过程结束,产品离开生产场地,经过流通交换,到达用户手中。而房地产固定在建筑地点,其生产场所也即用户的使用场所。不同地区之间,由政治、经济、资源、交通等多种因素决定,其区位差别是客观存在的。即使是在同一地区内,其不同地段土地等级的差别也是客观存在的,级差地租在很大程度上影响着房地产的价格。这一切都决定了不同地区、不同地段房地产价格的各不相同。从总体上看,其价格表现为多种多样,五花八门,不可能形成一个统一价格,由于房地产的固定性及房地产的建造地点不同,其造型和结构等方面受气候、地质、地表、水文等自然条件以及地区风俗习惯的影响而各不相同,从而扩大了房地产实物形态上的差异。不同房地产在实物形态上有各自的特点,不同类型的房地产所耗费劳动的多少也不同,因而其价格各不相同。

3. 房地产开发经营企业规模的小型化。房地产商品物质形态的不动性和房地产价格的地域性表现了房地产业的地区性特点。因此,除了少数大型房地产开发企业能够在全国范围内以至跨越国界到海外进行开发经营以外,一般公司都是在一定的地区范围内开发经营。这样,就房地产开发经营企业而言,绝大多数都是在有限的地区内进行较小规模经营的房地产商,而在大范围内开发经营的房地产商较少,这也是最近几年伴随着我国房地产业的发展,各地房地产开发商数量急剧增长的主要原因。

4. 房地产业属于城市型的产业。房地产业为城市经济活动提供了基本的物质基础,现代化城市的发展以房地产业的发展为先导。城市房地产业是由城市房产有机结合而组成的统一体,它是从事城市房地产开发、经营和管理的行业。就房地产业自身发

展而言,它深受人口城市化程度的影响。人口不断从农村向城市移动,工业化的进程加快,城市房屋建筑尤其是住宅需求增加时,房地产业便随之快速发展并趋于活跃。

这一特点决定了房地产业的发展要受到城市规划和政策的制约。第一,城市土地的转让,利用,不能完全由市场自动调节,而要符合政府所制订的土地利用规划。第二,城市房地产要综合开发,这是城市建设方针的重要内容。它要求对土地实行统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。无论是旧城改造,还是新区开发,都必须实行综合开发。

5. 房地产业资金积累的初始性。一般而言,房地产投资数额巨大,且生产周期长。房地产投资多达亿元以上,从投资到房屋建成所耗费的时间,少则数月,多则数年。同时,房地产除具有投资性外,还具有可供居住的消费性。由此造成房地产投资具有很大的吸引力,吸引着人们将一部分资金投入房地产业。其所需巨额投资资金,除少数是自有资金外,绝大多数都是通过贷款或预售房屋等多种方式筹集而得。这就使得房地产业在其资金循环周转的开始就可以形成资金的积累,为房地产业筹集资金提供了极大的便利条件。例如,房地产商可以在房屋未建成前采取“卖楼花”的方式,事先分层预售,也可采取向房地产金融机构申请“抵押”贷款的方式或收取预订金办法筹集投资建设资金。

6. 房地产业是国民经济中的支柱产业。与其他行业相比较,房地产业属于风险小而获利性强的行业,它是国民财富的重要来源。由于住房需求大,住房市场大,住房投资容易成功。因此,在住房投资中,产出远远高于投入,且人人均可参与,收入很高。这就保证了房地产业投资经济效益的可靠性。世界上很多国家和地区,不论是发达国家还是发展中国家,其房地产业在整个国民经济中都占居重要地位。如美国的房地产业是国民经济的三大支柱之一,香港的房地产收益则经常占到财政收入的 10% 以上,最高曾

达 37%，是香港的主要财政来源之一。房地产业在我国虽仍属新兴产业，但其在国民经济发展中的重要地位与作用已被愈来愈多的人所认识。随着房地产业的广泛深入发展，其作为我国国民经济支柱产业之一的地位，必将很快显现出来。

第二节 房地产业的形成与发展

一、房地产业的产生和发展

作为商品经济发展的产物，房地产业的产生和发展与城市的出现以及城市经济的兴起有着密切的联系。

房屋既是生活资料，又是生产资料，它是人类赖以生存和发展的基本物质基础。城市房地产作为能够体现某一种特定经济形态的载体，只是在封建社会才出现的。在封建社会，劳动者摆脱了奴隶社会中的人身依附，有了较多的人身自由，这在一定程度上推动了商品交换规模的扩大，以及城市的进一步发展。当时城市的职能从经济上说是商业和手工业的中心，从政治上说是各级封建领主的统治基地。流入城市的商人和手工业者是向封建地主和自耕农购买土地的主要需求者。但就城市房屋来说，主要是自建自住，包括为自己的仆役、学徒或帮工提供住房。少数房产主把旧房出让或零星出租，但专门为卖而建，为出租而建是很少的。因此，当时房地产经济活动具有规模小、投资少、偶然性较强的特点。相对而言，地产经济活动要比房产经济活动发达。这是因为封建社会的田赋收入是大小封建主的主要收入来源，房屋一般是作为土地上的附属物处理的。总之，伴随着封建社会的最终确立，城市房屋才成为商品，城市房产经济也才成为商品经济的组成部分。而房屋之所以能够成为商品，其前提条件除了私有制和社会分工的存在以外，还须社会生产力发展到一定水平。在生产力水平提高，私

有制进一步发展的情况下,原先的奴隶主完全占有生产资料和劳动者,逐步转变为封建地主不完全占有生产资料和劳动者。随着封建社会私有制的建立,一些无力偿还高利贷的农民,被迫卖掉田宅沦为奴婢。随着工商业的发展和城市的兴起,人口的流动性逐渐增大,住房租赁也开始出现。就房屋成为商品来说,在封建社会中也经历了一定的发展过程。在封建社会私有制确立的前期,是自给自足的自然经济,商品经济尚不发达,住房与生产营业用房不分,房屋主要是满足自身生产、营业或居住的需要。在生产水平提高,社会分工进一步发展以后,城市工商业不断发展,商品交换范围不断扩大,促进了农民的分化。随着进入城市农民数量的不断增加,对住房的需求也逐渐增大,为商品房屋的产生提供了条件。这在初期仅表现为出售城市宅基地和房屋的租赁业务。随着商品经济的发展,土地和房屋经营活动规模逐渐扩大,开始出现房屋的成批建筑和出租。这种为了交换而建造的房屋,便成为商品。尽管这一时期商品住房具有规模小、投资少、偶然性强的特点,商品房屋的生产和经营,只是作为城市商人和手工业者正常经营活动之外的一笔投机生意,还不可能出现专门从事房屋生产和住宅经营活动的劳动者。但是,以盈利为目的,从事城市土地和房屋经营活动的出现,标志着房地产业的产生。

商品生产的进一步发展,市场的进一步扩大,出现了城市资本主义经济的萌芽。为了加速资本主义经济的发展,大地产和资产阶级借助暴力方式实现资本的原始积累。资本原始积累使社会生产力迅速提高,财富大量积聚,劳动力供应不断增加,使封建社会末期的城市迅速扩大,因而对房屋的需求量大增,住房供求矛盾日益尖锐化。城市商品生产者和商业资本转而向经营房地产投资,出售或出租房屋以取得利润。城市土地价格不断提高,于是出现了专门从事建房出租和建房出售的房地产商和以出租房屋为职业的专门经营者。资本主义机器大工业的发展,企业和人口大量集

中,房地产有了广阔的市场,房地产业迅速发展起来。从当前来看,为了最大限度地利用稀缺的土地资源,充分运用建材、建筑的新技术成果,高层和超高层建筑已成为城市房屋的标志和特有的风格。世界各国经济发展表明,工业化、现代化推动着城市化,对房屋的连续不断的需求,促进了房地产业的不断发展。房地产业作为一个新兴产业,在许多国家已经成为国民经济的支柱产业之一。

二、我国房地产业的形成与发展

(一)旧中国的城市房地产业

旧中国房地产业是从 19 世纪末、20 世纪初才开始逐步形成并发展起来的。在半殖民地、半封建的旧中国,帝国主义国家把我国东部沿海城市作为其侵略的据点。地主、豪绅、官吏、买办出于依附帝国主义势力的需要,也纷纷在此落脚,从而使这些城市商业、服务业畸型发展,城市人口也随之迅速增加,住房日趋紧张,刺激了城市房地产经济的发展,出现了资本主义性质的专门从事建房出租和建房出售的房地产商和专门以出租房屋为业的房产主。他们变卖瓜分国有土地,不择手段兼并有利的建筑地段,高价出租房屋,使城市职工除受到雇主的剥削外,还受到房主不断加重的房租敲榨,而居住条件却每况愈下。当时在沿海的一些大城市中,房地产经济活动的半殖民地、半封建性是十分明显的。由于外国资本的入侵,旧中国的房地产业操纵在地主、官僚买办、军阀、资本家手中,他们控制着我国城市房地产市场。在丰厚的利润吸引下,大量外资投入房地产业。解放前夕,外国在中国的房地产就有 1000 多万平方米,分布在上海、南京、北平、天津、广州、哈尔滨、青岛、厦门等大中城市,分属于美、英、法、德、俄、日等 34 个国家。

随着商品经济和房地产经济的发展,房地产业逐步由设立经租帐房、雇人收租过渡到设置公司或经租处。私营房产公司及私

人房产经租处,越来越多。并逐步使房地产业发展形成一个行业。

由旧中国房地产市场所处的特殊的社会背景所决定,它在发展过程中具有三个明显的社会属性:(1)浓厚的半殖民地属性;(2)自然经济属性;(3)投机和掠夺的属性。而房地产经济活动的半殖民地、半封建性主要表现在:(1)外国永租权和挂旗经租;(2)外国资本对城市房地产的投机;(3)地主劣绅霸占荒地、滩地,军政要人巧取豪夺;(4)“二房东”与掮客的出现。

(二)社会主义城市房地产业在我国的形成和发展

社会主义城市房地产业是社会主义市场经济的重要组成部分。新中国建立后,我国就产生了以公有制为主的城市房地产经济。对国民党政府和军队所有的房产及其接收的敌伪房产,官僚资本、国民党首要分子和罪大恶极的反革命分子的房产,全部收归国家所有,转为社会主义公有房产。对属于国外的地产,一律收归国有。对其房屋则区别不同情况,按照政策以接管、征用、抵债、收购等不同方式转为社会主义公有房屋。

从此,我国城市房屋分成两大类:公房和私房。公房包括:军事部分用房;企业用房;机关、团体、学校、医院等用房;居民用房。私房则主要是住宅,还有部分工商业用房。对属于资本主义性质的私有房屋,采取利用、限制、改造政策。恢复时期,我国主要存在三种经济成分:(1)国营经济;(2)资本主义经济;(3)农民和手工业者组成的个体经济。个体经济占整个国民经济近90%,社会主义国营经济弱于资本主义经济。相应的,城市房产业中,资本主义和个体房产占绝对优势,公房在全国房屋总量中仅占15%。

1953年,经济恢复时期结束以后,生产力水平有了提高,社会主义房产经济也得到迅速发展。我国开始逐步对资本主义工商业进行社会主义改造,其中也包括对资本主义私营房产业的社会主义改造,其进程大致分两步完成: