

中国金融业走向市场
系列全书

中国 房地产金融 全书



主编：王岐山

中国社会科学出版社

中国房地产金融全书

主编 王岐山

人行研究生部藏书

F830.62/2

071549



071549

中国社会科学出版社
1997

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产金融全书/王岐山主编. —北京:中国社
会出版社,1997.3

(中国金融业走向市场系列全书)

ISBN 7-80088-251-9

I. 中… II. 王… III. 房地产-金融投资-基本知识-中
国 IV. F832.48

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 04357 号

书 名: 中国房地产金融全书

主 编: 王岐山

执行总编辑: 赵洪林

总校勘: 贾 斌 林宪臣

总策划: 朱富强 张立华

责 编: 向 飞

出 版: 中国社会出版社

地 址: 北京西黄城根南街 9 号

邮政编码: 100032

发 行: 中国社会出版社总发行

新华书店总经销

印刷装订: 北京市通县振兴印刷厂印刷

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 50

字 数: 1146.60 千字

版 次: 1997 年 5 月第 1 版

印 次: 1997 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1—1500

书 号: ISBN 7-80088-251 9/F·64

定 价: 188.00 元

中國金融業走向市場
系列全書

薄一波題





王 岐 山

王岐山，中国建设银行行长。

《中国金融业走向市场系列全书》

总编纂委员会

总主编 朱小华

顾问	于光远	马永伟	王岐山	王明权	王雪冰	厉以宁
	史纪良	朱元梁	刘鸿儒	张肖	邹玉川	邱晴
	杨培新	周道炯	洪允成	黄达	雷祖华	赵海宽

副总主编	孙希岳	苏文川	张庆寿	何林祥	吴建	陈耀先
	周小川	王益	林中杰	李礼辉	石春贵	马明哲
	许斌	赵洪林(常务)	唐赓尧	窦建中		

总编委会主任 朱小华

总编委会副主任	于永顺	马升岱	马鸣家	马德伦	王友	王金贤
	王洪章	王梦刚	毛裕民	邓海魁	朱立人	刘士余
	朱加麟	朱赤	刘金屏	孙尚斌	刘恩正	朱富强
	张卫东	时云彬	李占臣	陈世范	张守仁	谷如柏
	李庆振	张延亮	张学德	杨文有	杨其广	陈克儒
	吴其明	肖昌秀	吴国民	辛树森	李晔	杨领群
	张会敏	张睦伦	张衡	周子馨	郑良玉	胡文英
	胡忠文	洪民	俞天一	赵卫星	赵开元	赵安歌
	赵战平	钟起瑞	夏立平	秦池江	翁英俊	唐棣华
	曹其祥	曹积仁	葛玉存	韩湘安	蒋超良	詹向阳
	蔡鄂生	缪警慈	魏仁贵	魏盛鸿		

执行总编辑 赵洪林 贝多广

执行副总编辑 刘培显 孙希有 张立华

常务编委	万国庆 白世春 刘亚桥 汪 斌 钱保生	王文杰 叶英男 孙希有 苑羽鸣 谢庆健	王礼国 卢学勇 刘秀胜 林敬耀 蔡鲁伦	王喜义 朱万里 李 连 赵春生 裴群国	贝多广 孙工声 李淑英 郭玉华	付文令 刘兆福 何碌为 唐 旭
-------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	--------------------------

编 委	于化蛟 王维松 田惠宇 朱忠光 孙 强 张文学 李幼鸣 杨明生 余晓晨 杨舜尧 荆 仁 康 美 程凤谷	卞百林 方 瑜 全巨山 朱荣华 刘明廉 张向东 杨玉柱 沈若雷 张 坤 张德荣 施 惊 阎尊学 韩仲琦	王 岩 王德振 刘庆顺 池茂传 荆德林 杜 平 李 军 李树侠 张恩照 单文毫 赵 龙 贾祥玉 韩忠东	王洪宾 付 娟 安仰东 任 劲 吴 飞 朱艾木 李安山 张秋霞 李著源 茅江齐 赵 铖 唐新国 慕 京	王祖惠 厉明安 刘育长 刘宜清 张 丹 张玉兰 李英才 杨 烈 陆 萍 郁 华 赵建贞 黄宗声 穆文德	王振荣 冯昌林 刘明生 孙国栋 张少士 李世经 苏达奇 杨振中 吴福五 周金伦 高武学 黄谋雁 戴大祝
------------	---	---	---	---	---	---

编辑工作组

组 长 张立华

副组长 邱 红 吴 清 张学诞 孙希有 陈雨露

执行委员 袁序成 张玉周 宗 良 李世银 赵 凡 傅 勇

责任编辑 向 飞

封面设计 孟 谦

版式设计 寸 圭

总校勘 贾 斌 林宪臣

总策划 朱富强 张立华

法律顾问 赵汝坤

《中国金融业走向市场系列全书·中国房地产金融全书》

编纂委员会

主 编 王岐山

副 主 编	石春贵	于永顺	刘士余	王洪章	宋春华
	赵占平	曹积仁	蔡鄂生	赵树栋	

执行副主编 于永顺

编 委 委 员	于永顺	王丹林	王岐山	左凤高	石春贵
	司黎明	刘明东	朱存友	宋春华	忻鸿良
	张山林	张文忠	张金兰	张 进	邵四华
	陈永存	周振明	陆祥武	郑修建	赵占平
	胡 进	胡胜林	侯向阳	徐桂富	黄祥义
	曹积仁	蔡鄂生	戴 煦		

其他参加编写人员

刘济东	严建红	李 刚	张占华	张传菊
陈兴江	赵用学	程蕙霞	李绍华	窦明军

《中国金融业走向市场系列全书》序言

党的十四大确立了社会主义市场经济体制的目标，标志着中国将进入一个崭新的发展时期，中国经济开始迅步走向现代市场经济体系。

当今世界经济正在走向国际化。各国都在致力于国际经济贸易活动，特别是金融业的国际合作。巴塞尔协议的执行，欧洲货币联盟条约的实施，美加墨自由贸易区的划定，以及关贸总协定乌拉圭回合的最终成功，都标志着国际间经贸金融合作的空前加强。中国经济和世界经济密切联系在一起。中国金融业的国际化面临着改革和发展的大好时机，为了抓住这并不是很多的历史机遇，中国的金融业和金融家需要投身到国际市场和国内市场去锻炼和适应。要想在世界大市场中立于“不败之地”，必须了解和熟悉金融业在市场体系中的活动规则。

金融市场是现代市场经济体系的重要成分，中国金融业的走向要立足于中国的市场经济制度。市场既是商品交换的场所，又是构成商品交换关系的总和；既是一种优胜劣汰的经济运行机制，又是在国家宏观调控下对资源配置起基础性作用的重要手段。培育和建立统一开放的市场体系，包括金融市场的建设和保证金融市场正常运行的法律、法规和准则的健全。金融业是货币活动的总和，它涉及到经济活动的各个领域、各个方面、各个环节。我们金融工作者，既要按照市场经济的要求，在金融改革方面进一步更新观念，又要从我国的基本国情出发，注意做好各项改革工作的衔接；既要体现市场经济的一般规律，吸收和借鉴国外金融改革的成功经验，又要总结我们自己的金融实践经验。只有同中国市场经济的发展结合起来，中国的金融业发展才有强劲的生命力。

中国金融体制的改革需要重视国际惯例。1978年以来，我国金融体制进行了一系列改革，金融业及其运作机制发生了很大变化，但还没有适应社会主义市场经济发展的需要。建立一个独立执行货币政策的中央银行宏观调控体系，建立一个政策性金融与商业性金融分离，国有商业银行为主体，多种金融机构并存的金融组织体系，建立一个统一开放、有序竞争的金融市场体系，改革外汇管理体制，最终实现人民币自由兑换，已属当务之急。无论是国际金融业务还是国内金融业务，都要按照市场经济通行的国际准则规范各类金融活动，建立金融业市场运作机制，发展规范的、多层次、高效率的金融业市场体系。

我国的金融业与国际惯例接轨并参与国际大市场的竞争，面临着金融知识

的进一步更新,思维方式的进一步转变,行为规范的进一步加强。要清醒地认识到,我们对社会主义市场经济条件下的金融知识还很不熟悉,切不可满足于这些年来已有的金融知识和经验。需要系统地汲取新知识,借鉴别人的经验。只有这样才能把将要陆续出台的各项金融改革政策贯彻好、落实好,准确地掌握金融市场主体体系的内涵及其运作规律。有鉴于此,我们认为组织编撰这套《中国金融业走向市场系列全书》,全面具体地介绍社会主义市场经济条件下的金融知识,为广大的金融专家、企业家、院校师生和一切从事金融工作的人员提供适用的工具用书是一件很有意义的事情。

《中国金融业走向市场系列全书》是一项浩大的工程。为了全面地介绍金融业在市场体系中活动的各个领域、各个层次、各个环节的规则,本工程由9本全书构成,内容涉及金融业活动的国际惯例,我国金融的实践经验,传统的金融业务和创新的金融业务等。具体包括中央银行、证券、外汇、信用卡、保险、房地产金融、信托、信贷、租赁等具体业务运作,主要国家和地区金融业国际惯例和法规。在各种各样的辞书已经很多的情况下,向读者推出这一套全书,重点不在于理论上的分析和学术上的探索,而是向广大读者提供关于金融业在市场体系中的国际惯例和运作方式,给读者以实际的指导和应用。

薄一波同志为全书题写了书名,表示了对全书编辑出版的鼓励和关怀。近百位从事教学工作、理论研究、实务工作的知名教授、学者、金融专家共同参与编写,编委会的同志们本着高度负责的精神,实事求是地进行编撰工作。想必这套大型图书的面世,对于促进中国金融体制改革,建立和完善社会主义市场经济条件下的金融市场主体体系,保证金融业改革方案的正确实施,会起到现实的推动作用。

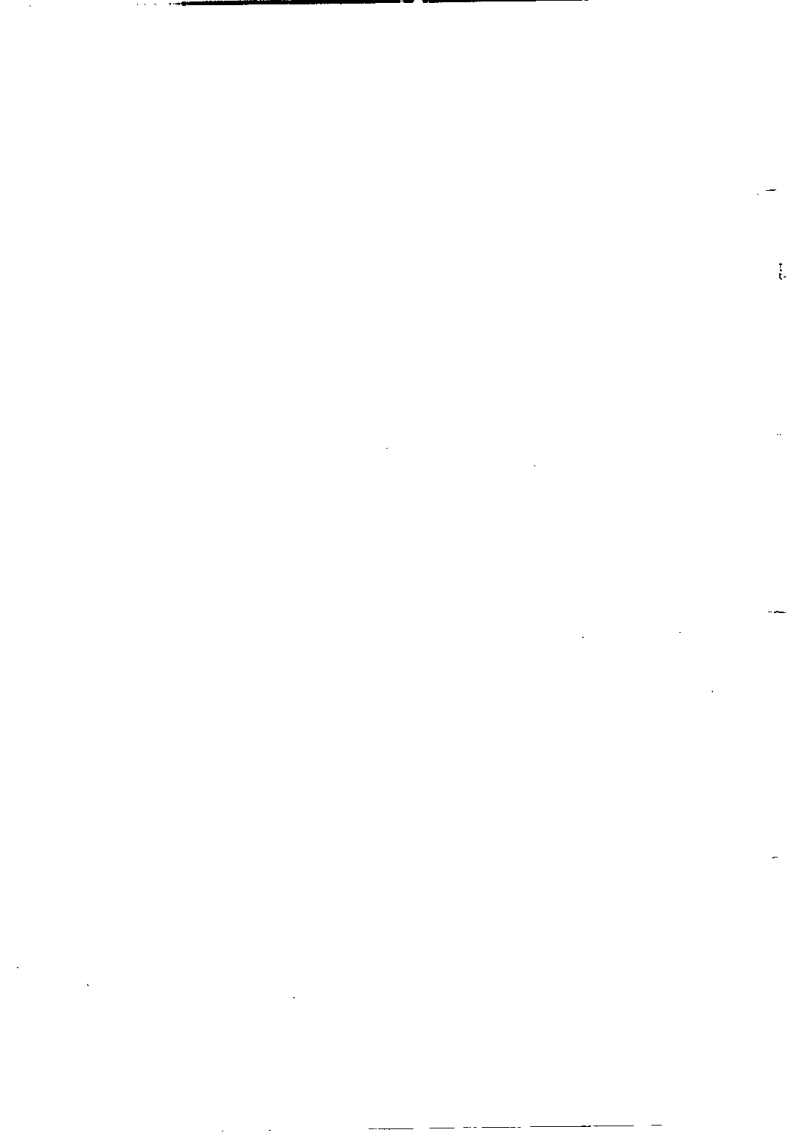
《中国金融业走向市场系列全书》

编 委 会

一九九五年五月

第一篇

房地产金融概述



第一章 房地产金融的地位和作用

中国金融业有着悠久的历史。新中国成立以来，特别是党的十一届三中全会以来，随着社会主义市场经济的发展，中国金融业呈现了前所未有的发展态势，其业务种类不断增加，范围不断扩大、手段更为先进，为国民经济的全面、迅速发展作出了积极的贡献，发挥了重要作用。这里要特别指出的是，房地产金融作为金融业的一项重要组成部分，近几年来，得到了长足发展，对加快中国住房建设，促进房地产业的健康发展提供了有力保证。因此，对金融尤其是对房地产金融的系统介绍和经验总结，对于增强全社会的房地产金融意识，加深对房地产金融的理解，提高金融系统乃至整个房地产业界干部职工的业务素质，促进房地产金融业务的发展，一定会产生积极的影响。

第一节 房地产金融的基本含义

一、房地产金融的基本概念

金融是货币流通和信用往来等活动的总称。房地产金融与金融一般在原则上是一致的，只不过这一金融业务与房地产业开发、经营与管理活动有着更为直接的和密切的联系。大家知道，商品经济活动是信用活动的基础。只要有商品生产和交换等经济活动，就不可避免地存在信用关系，房地产业是指从事与房地产有关的经济活动的产业，是商品经济的产物。具体说来，房地产业包括：土地使用权的划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁、房屋抵押，以及由此而形成的房地产市场等。因此，房地产业也称为房地产开发、经营和管理服务业，它属于第三产业的第二层次。

房地产金融是伴随房地产业的兴起而产生和发展起来的，所以概括地说，房地产金融是指通过运用各种信用方式、方法和工具为房地产经济活动，组织和调剂货币资金的信用活动。具体地讲，就是为房地产业提供筹资、融资、结算及其相关的金融服务。如办理房地产开发企业存款、住宅储蓄存款、房地产开发企业贷款等。

房地产金融与住房金融和房改金融是融为一体的。房改金融属于住房金融的一部分，而住房金融又是房地产金融的重要组成部分。

房改金融是指与中国住房制度改革有关的各种货币资金的筹集、融通、结算等信用活动的总称。它具有明显的特性，主要表现在：

（一）政策性。因为房改金融是为住房制度改革提供服务的，而住房制度是一项涉及广大城镇居民切身利益的改革，政策性很强。这就决定了房改金融业务必须体现：经营目的非盈利性；资金来源与运用的规定性和信贷政策的优惠性等。

（二）区域性。由于住房制度改革的地方性、房改资金来源与运用的封闭性和房改资金运

用效益的属地性,使房改金融业务具有显著的区域性特征。

(三)专业性。住房制度改革的主要目的之一就是要实现住房资金有组织、有系统的流通,改变过去住房资金分散、无序的状况,实现住房资金管理的集中化。这就要求必须配之以专业性的金融机构为之提供专业性的金融服务和资金融通,促进住房资金实现良性循环。

此外,房改金融还具有一定的阶段性,即这一金融业务形式随着住房制度改革的发展和住房商品化的最终实现,房改金融也就完成了自己的历史使命。

住房金融是指与住房有关的各种货币资金的筹集、融通和结算等金融服务活动的总称,是银行或非银行金融机构在住房生产、经营、分配、消费活动中所进行的信用活动。住房金融是房地产金融中最主要的组成部分,它的发展,必将带动和促进房地产金融的发展和壮大。

二、房地产金融的性质和特点

房地产金融是一种相对独立的具有自身特点和体系的行业性金融业务。根据中国目前的状况,房地产金融按其经营性质可划分为经营性房地产金融和政策性房地产金融两大类。政策性房地产金融,是指按政策规定办理的与房地产有关的各种货币资金的筹集、融通等信用活动。目前主要是指与住房制度改革有关的信贷业务。这项金融业务的资金来源和资金运用都有严格的规定,并实行单独核算、自主经营、自负盈亏、自求平衡、就地纳税的管理体制。经营性(也称自营性)房地产金融是指银行或金融机构在国家有关政策允许的范围内办理的与房地产有关的资金筹集、融通和结算等信用活动。

由于房地产金融业务是与房地产业及其生产、经营、管理活动紧密相连的,这就决定了房地产金融与一般金融业务相比具有明显的特点,概括起来有以下几个方面:

(一)资金的来源和运用量大,占用时间长

房地产业是一个资金密集型产业,其生产过程中要投入大量的物化劳动和活劳动,这些物化劳动和活劳动,其价值的货币表现,少则几万元,多则几百万元、上千万元,甚至上亿元。因此,一般情况下,在房地产开发建设与经营管理过程中,其生产、流通、交换和消费的每一个环节,都必然要占有大量的资金。这也就决定了在房地产再生产活动这一特点的需要,房地产金融活动必须广泛而大力地开展资金筹措业务,始终拥有和保持大量而充裕的资金来源。在国外房地产金融实践中,房地产金融业务通常是由专业的金融组织来从事的,韩国的住房银行、美国的联邦住宅抵押公司、日本的住宅贷款公司等,这些专业房地产金融组织往往拥有特殊的资金来源渠道,即有政府法令而设立的特别基金,如邮政储蓄资金、住房基金、公积金等。在具体操作过程中,中国的房地产金融组织一般也都是把房地产业的存款与贷款业务有机地结合起来,采取存贷挂钩的方式,即先存后贷、以存定贷的方法,以保证房地产开发经营活动有较为充足的资金来源。

房地产开发经营活动特性的另一个方面,即生产周期较长,这就决定了房地产信贷资金来源和供给不仅量大,而且要有相对的稳定性。一般说来,房地产开发建设要经过征地、拆迁、备料、施工建设、竣工验收等环节和过程,它相对于工业产品的生产周期来说,所需的时间长得多。在现实生活中一个房地产开发项目,从征地拆迁到竣工验收,短则一二年、长则需要几年的时间。所以,房地产资金从投入到产出,资金占用的时间较长,回收期长。从而要求房地产金融机构不仅要不断开辟和扩大资金来源,而且其资金来源还必须是长期而稳

定的。

(二) 房地产金融服务具有明显的专业性和系列化特性

房地产金融是为房地产业的发展提供金融配套服务的总行，具有明显的产业特色。这一点是其他国民经济产业所不能比拟的，其他产业如建筑业、机械制造业、石油化工业等等大部分还未形成独立的产业金融体系。另一方面房地产业是一个系列化的生产经营活动，它包括土地的开发、房屋的建设、物业管理、土地使用权的有偿转让、房屋的销售、租赁等诸多方面，以及由此而形成的房地产市场等。涉及到房地产的生产、流通、交换和消费等所有阶段。可见房地产金融活动的领域是相当大的，其服务的范围是十分广泛的。

(三) 房地产金融受政策性影响较大

房地产产品是一种比较特殊的商品，它不仅需要占用大量的资金，而且需用大量的土地和消耗大量的财物。对整个国民经济的发展有着较大的牵动力。因此，在我国国家把房地产的投资列入了固定资产投资的范围，把银行房地产贷款列入了固定资产贷款计划。此外，国家在抑制通货膨胀，控制物价时，一个重要方面就是要控制或压缩楼堂馆所等房地产项目。从国际上来看，各国政府也大都通过制定一些政策，直接或间接地参与房地产的经营与管理，调控房地产的发展速度。所以说房地产的开发、经营活动是一项关系国计民生的事业。正因为如此，国家和各级政府在房地产业的发展上采取较强的政策调控措施。

中国目前对住房基金如住房公积金都有明确规定。住房公积金是通过强制性储蓄的方式，建立的一种个人的住房消费专用基金。实行公积金办法的职工个人按月必须交缴占工资一定比例的公积金；单位亦按月提供占职工工资一定比例的公积金，两者均归职工个人所有。公积金只能用于职工购买家庭自住住房、自建自住住房、私房翻建和大修等费用。住房基金还包括城市住房基金和企事业单位住房基金。城市住房基金是指地方政府用财政收入用于住房投资的资金。企事业单位住房基金是指企业和事业单位用于住房建设、维修的资金，这些住房基金也是按政策进行归集、使用和管理。另外，房地产金融的资产负债和业务，只能限定在房地产业领域，凡涉及与住房制度改革相关的购建、住房活动，其来源只能是：三级住房基金、地方政府发行的住房建设债券资金、国际金融组织为地方政府提供的住房贷款资金。房地产金融机构不能擅自扩大住房建设资金的吸存范围和领域。

房地产金融政策性强特点表现在贷款的发放上更为明显，即房地产贷款要优先支持城市住宅建设，优先支持与房改有关的基础设施的建设；限制向楼堂馆所、高级公寓、高级饭店建设提供贷款支持等。在贷款利率的执行上也有一定的优惠政策，如1995年国家安排的银行用于国家安居工程建设的贷款其贷款利率政策不能浮动，在向个人发放的购房贷款只限于中低收入家庭收入水平的住房困难户等，以便适应居民购房需要和经济承受能力。

(四) 房地产金融与国民经济运行发展息息相关

房地产金融与国民经济发展息息相关主要取决于房地产业是国民经济的先导产业，其先导作用表现在：当国民经济复苏和快速向前发展时，房地产业会首先加速向前发展。所谓一个城市一年小变样，三年大变样，其首要的方面是看房地产的发展情况。因为人们生活条件的提高，生活环境的改善，生产规模的扩大，离不开土地和房屋空间。这就必然要求房地产的开发经营活动，必然先于其他产业的发展。反之，当经济发展进入调整放慢发展速度时期，房地产业则会首先受到抑制，通过减少对房地产业的投资来减缓整个经济的发展速度。鉴此，为房地产业提供金融服务的房地产金融，在房地产业的发展变化中都起到重要的作用。可以

说房地产金融既是房地产业发展的动力,又是调控房地产业发展的手段。1978年党的十一届三中全会以来,随着社会主义市场经济的发展和住房制度改革的深入,中国的国民经济有了较大的发展,与之相适应房地产开发建设也得到了较大的发展,很快就形成了一个门类齐全、独立的产业,促进了经济的发展,并在国民经济中起到了越来越重要的作用。作为为房地产业服务的房地产金融也随之产生和发展起来,为房地产业筹集融通了大量的资金,极大地推动了房地产业的发展,成为房地产业的坚强后盾和金融支柱。但当房地产开发过热,国家对经济进行调整时,必须首先对房地产业进行清理、调整和控制。房地产金融机构必须顺应大形势的需要,收缩信贷业务即通过压缩贷款规模、提高贷款利率、控制贷款投向等手段对房地产业进行限制。

再者房地产业的先导作用还表现在它能够带动国民经济其他行业或产业的发展。房地产业最直接的是带动建筑和建材业的发展,建筑业和建材工业的发展,又需要动力、设备、钢铁、木材、塑料、玻璃、化学和其他工业的发展为其提供相应的技术装备和生产配件,而且,房地产业的发展还影响或带动电力、供水、供气、交通、通讯、商业以及文化、卫生、服务等许多行业和部门的发展。作为为房地产业服务的房地产金融,也必然涉及到这些领域和方面,并对整个国民经济的发展起到积极的作用。所以说,国民经济发展的快慢、兴衰直接关系到房地产业的发展,房地产业的发展又直接影响到房地产金融业务的开展,这种主动与被动的关系说明,房地产金融与国民经济的发展休戚相关,其发展必须与宏观经济的发展相适应。

(五) 房地产信贷资金运动具有较强的区域性

房地产信贷资金运动的区域性也是由房地产产品的区域性特征所决定的,房地产的物质形态就是房屋和土地这两者是联为一体、不可分割的整体,由于土地的空间位置是不可移动的,那么作为土地附着物的房屋也是不可移动的。正是由于房地产的这一特性,使房地产的生产、流通、交换、消费基本上都是在同一地域位置上依次完成的。与之相适应的房地产资金的运动以及价值补偿也都是在同一空间位置按顺序完成的。这一点最通常和直接的表现是:开发商去当地筹集资金投入房地产开发,然后把建成的房屋进入当地的房地产市场进行销售,由当地的消费者来购买和消费。由于房地产产品的这种地区性,也就决定了房地产信贷资金运动及其相关业务的地区性。

第二节 房地产金融的地位和作用

房地产业的发展,带动了房地产金融的发展。而房地产金融的发展,在房地产业发展过程中起着举足轻重的作用。房地产业越发展越需要金融的支持和配合。

在国际社会经济活动中,许多国家和地区的金融业,尤其是资金实力雄厚的银行,都以极大的注意力,将其筹集到的资金通过直接或间接的方式,用以配合和支持房地产的开发、经营和消费活动。根据不完全估计,美国、英国、西德和日本等发达资本主义国家的银行,用于房地产开发、经营、消费方面的贷款或投资,约占其贷款及投资总额的1/3左右,最高竟达70%。就香港地区的而言,据估计也占该地区金融业贷款及投资总额的30%以上。正如香港房地产业的一些知名人士所说,如今香港地区的经济繁荣,虽有许多要素,但不能否认,由于房地产业的活跃,直接、间接地带动了整个香港地区的经济繁荣。这同时也表明房地产业

的繁荣和发展,主要依赖于房地产金融的大力配合和支持。

中国房地产金融与房地产业的发展,也是紧密联系在一起的。大力发展房地产金融,对广泛而有效地聚集资金,融通资金,支持住房制度改革,支持房地产业的发展,是十分重要的。

(一) 大力发展房地产金融,是为住房制度改革提供优质、快捷、高效服务的需要。

建立城市、单位、个人三级住房基金,出售公有住房,按照住房商品化原则,逐步建立和形成住房资金良性循环的运行机制,是住房制度改革的重要原则之一。大力发展房地产金融业务,可以协助当地政府做好房改基金的筹措、融通、使用和管理,把资金管好、用好。

1. 可以帮助政府房改部门做好房改基金的筹措和转化工作。及时收缴政府、部门和单位按照规定应当用于房改的资金以及出售公房收回的资金,通过提高公房租金、收取租赁保证金和发放住房债券等形式向个人筹集房改基金。在房改过程中许多城市都在推行公积金制度,这是建立个人住房基金的有效方式,是一项复杂、庞大而又需要十分细致的筹资工作,只有大力发展房地产金融,周密规划,精心安排,细致准备,才能确保公积金制度安全、正常运转。

2. 可以配合当地政府的房改部门共同研究制定房改基金的分配、使用和融资办法,加强资金管理,保证专款专用。对于用于专项贷款的房改基金,必须认真审查借款人的还款能力,做到有借有还,使房改基金流动循环。当前开展的居民购房抵押贷款,可以促进住房出售,加速资金周转,实现良性循环。

(二) 大力发展房地产金融业务,有利于支持和加快住房建设。同样,住房建设的发展,也需要银行大量的资金和相关金融配套服务的支持和参与。

目前中国房地产经营的主要产品是住房,住房的生产建设和经营活动需要巨额的资金。因此,为了加快住房生产,需要银行积极发挥筹集资金、融通资金的功能,增强房地产业的经营活力,实现房地产业内部资金的良性循环,加快住房建设。

随着土地有偿使用制度的实行,土地开发事业将会有较快发展。房地产金融的发展,可以促进土地的有偿使用和合理流动,通过土地使用权的流通、出租和抵押等多种形式,实现土地的集中和流动,保证住房建设的需要。

(三) 大力发展房地产金融,可以稳定物价,抑制通货膨胀,促进经济的健康发展。大力发展房地产金融,可以把相当数量的一部分居民购买力集中于房地产业,从而减轻社会购买力对消费需求的压力。同时,住房消费为最终消费,住房消费量的增加,能够有效地抑制物价、引导市场。具体说来,房地产金融可以通过吸收各类住房基金、开办住房储蓄等形式,把单位和职工个人的住房消费资金聚集起来,通过发放购建房贷款,辅之以低息和长期的优惠政策,增强单位或居民个人的购买能力,鼓励和激发人们购房的积极性,引导和促进居民购买力向改善居住条件上转移,从而减轻人们对各类商品的过分需求,抑制人们对高档耐用消费品过早欲望,以缓解畸形消费对市场的冲击力,使住房消费同其他消费水平相适应,使居民的消费结构趋于合理,促进国民经济稳步向前发展。