

SHANGYE YINHANG
FANGDICHAN
XINDAI

SHANGYE YINHANG
FANGDICHAN
XINDAI

商业银行 房地产信贷

廖昌开·编著

中国金融出版社

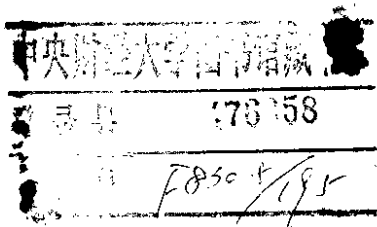


中财 B0114906

商业银行房地产信贷

廖昌开 编著

CD 217/13



中国金融出版社

责任编辑:王海晔
封面设计:三土图文
责任校对:潘 洁
责任印制:郝云山

图书在版编目(CIP)数据

商业银行房地产信贷/廖昌开编著. —北京:中国金融出版社,1999

ISBN 7-5049-2078-9

I. 商…

II. 廖…

III. 商业信用—房地产—基本知识—中国

IV. F832.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 00906 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

邮码 100055

经销 新华书店

印刷 北京长阳印刷厂

开本 850 毫米×1168 毫米 1/32

印张 9

字数 247 千

版次 1999 年 5 月第 1 版

印次 1999 年 5 月第 1 次印刷

印数 1-4000

定价 22.00 元

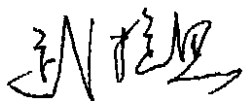
如出现印装错误请与印刷装订厂调换

序

长期以来,由于经济体制原因,我国房地产信贷业务几近空白。改革开放以后,随着国有土地的有偿使用和房屋商品化制度的实施,我国房地产业迅速发展,并逐渐成为我国国民经济的一个支柱产业。房地产业是一个关联性很强的行业,涉及建筑、建材、机械、冶金、金融、保险、税收等国民经济的多个领域,特别是住宅商品化政策的推行和住房制度改革深入,不仅使房地产业与千百万普通大众联系在一起,更使房地产业与国民经济的另一重要领域——金融业紧密地联系在一起,房地产信贷业务也就应运而生。

房地产业和金融业的有机结合,既是房地产业和广大消费者的客观需要,也是商业银行自身业务发展的内在要求。一方面,房地产业投资大、周期长,客观上需要银行提供大量的资金支持,而以住房基金的归集、运用、管理为主要内容,以促进住房的货币化、商品化、社会化为主要目标的住房制度改革更需要银行部门的参与;另一方面,房地产信贷也是转轨后的商业银行一个十分重要的业务领域,大力发展房地产信贷业务,对于提高资产质量、优化资产结构、创造良好的资产效益具有战略意义。

《商业银行房地产信贷》一书是作者对房地产信贷业务领域深入研究和多年实践经验的结晶。该书阐明了房地产信贷业务的基本概念;深入分析了房地产信贷资金运行的过程和规律;系统而又详细地介绍了房地产信贷业务的种类、运作程序及操作方法,且特别注重贯彻国家最新的政策规定和吸取各商业银行开展房地产信贷业务的先进经验。该书具有很强的务实性和可操作性,适合房地产从业人员、银行信贷人员、房地产消费者及其他与房地产信贷有关的人员阅读与参考。



一九九九年元月

前 言

展现在读者面前的这本《商业银行房地产信贷》一书是作者在多年实践工作基础上撰写而成的。

随着我国社会主义市场经济体制的建立,房地产业得到了迅速发展,现已成为我国重要的支柱产业,特别是其中的住宅建设和消费,更是我国新的消费热点和新的经济增长点。

众所周知,房地产业的发展,需要大量的信贷资金支持;而我国正在推行的住房制度改革,也离不开银行信贷部门的参与。从银行角度来说,房地产信贷是商业银行一个重要的业务领域,大力发展房地产信贷业务,对于提高资产质量、优化资产结构、创造良好的资产效益,尤其是配合国家扩大投资、促进消费、拉动经济增长都具有十分重要的意义。基于这种理解,我把从事房地产信贷工作的一些认识撰写成书,为读者提供一部实用性较强的工具书,以促进我国银行房地产信贷业务的发展。

在编著过程中,我力求将理论与实务结合。全书内容共分三大部分:第一部分(第一章至第三章)论述房地产信贷的特点、内容、任务与研究对象,阐明房地产信贷的职能与作用,分析房地产资金及其运行规律;第二部分(第四章至第八章)详细介绍房地产信贷业务,包括存款

业务、贷款的一般原理与主要业务、抵押房地产的价格评估、贷款对象的资信调查与开发项目贷款评估；第三部分（第九章至第十章）介绍房地产信贷业务管理、机构职能与经营管理体制。

为了开阔视野和了解国内有关政策，书末附录了与房地产信贷业务有直接关系的材料，供大家借鉴参考。

原深圳市副市长、现任广东省省长助理武捷思博士对本书的写作给予了很大支持，并在百忙中亲为本书作序，在此表示衷心的感谢！

我的同事陶玉远博士、曹阳桂处长、王中华硕士和许慈高经济师及中国工商银行（香港）培训中心罗建志先生对本书的写作提供了宝贵的意见。此外，汤旭斌、何碧玉和朱丽环小组为书稿的打印付出了劳动，在此一并表示谢意！

由于水平有限，疏漏错误在所难免，恳请各位同行指正。

作者

一九九八年十月

目 录

第一章 房地产信贷概述	(1)
第一节 房地产信贷的概念与特点.....	(1)
第二节 房地产信贷的内容与任务.....	(3)
第三节 房地产信贷学的研究对象.....	(5)
第二章 房地产信贷的职能和作用	(6)
第一节 房地产信贷的职能.....	(6)
第二节 房地产信贷的作用.....	(6)
第三章 房地产资金及其运行	(9)
第一节 房地产资金的概念、构成与特点	(9)
第二节 房地产资金的循环运行	(12)
第三节 房地产资金的筹集、使用与管理.....	(15)
第四章 房地产存款业务	(20)
第一节 房地产存款的特点与意义	(20)
第二节 房地产存款的方式与种类	(22)
第三节 房地产存款的组织与管理	(28)
第五章 房地产贷款的一般原理	(32)
第一节 房地产贷款的概念与意义	(32)

第二节	房地产贷款的对象与种类	(33)
第三节	房地产贷款的担保方式	(37)
第四节	房地产贷款的基本操作程序	(43)
第五节	房地产贷款的信贷制裁与失误责任划分	(76)
第六章	房地产贷款的主要业务	(83)
第一节	房地产开发贷款	(83)
第二节	个人住房贷款	(88)
第三节	安居工程贷款	(111)
第四节	房地产抵押贷款	(113)
第五节	楼宇按揭(抵押)贷款	(119)
第七章	抵押房地产的价格评估	(166)
第一节	房地产价格评估的概念与目的	(166)
第二节	影响房地产价格的因素	(168)
第三节	房地产价格评估的原则	(172)
第四节	房地产价格评估的方法	(175)
第八章	房地产贷款对象资信调查与开发项目贷款评估	(183)
第一节	房地产贷款对象资信调查	(183)
第二节	房地产开发项目贷款评估	(193)
第九章	房地产贷款的统计监测和内部管理	(206)
第一节	业务统计监测	(206)
第二节	内部资料管理	(207)
第十章	房地产信贷机构的职能与经营管理体制	(209)

第一节 房地产信贷机构的职能·····	(209)
第二节 房地产信贷部的经营管理体制·····	(211)
附录一:中国香港特别行政区和国外房地产金融业务简介 ·····	(213)
附录二:我国住房制度改革政策文件选 ·····	(228)

第一章 房地产信贷概述

第一节 房地产信贷的概念与特点

一、房地产信贷的概念

信贷是经济上的一种借贷行为,是以偿还和付息为条件的价值单方面让渡。银行作为信用中介是借贷双方的集中代表。拥有闲置货币资金和货币收入的单位或个人,将其暂时不用的资金和货币存入银行,从而形成银行负债,构成信贷资金的主要来源。银行通过资产业务,把这些资金投入再生产过程,促进生产发展,扩大商品流通。

房地产信贷,主要是指银行或金融机构以房地产为服务对象,围绕房地产再生产各环节发放贷款的借贷活动。这一借贷活动的具体实务,是指银行或金融机构通过各项信用手段,把动员和筹集起来的社会闲散资金的支配权让渡给土地及房屋的开发、经营者和住房消费者。

二、房地产信贷的特点

房地产信贷的特点是指其与社会其他信贷相区别的特殊性,是由房地产的特殊性所决定的。其主要特点有:

(一)贷款使用上的专用性

房地产信贷服务于房地产业,即专门为房地产开发、经营和房地产消费服务,是商业信用、银行信用和消费信用在特定产业领域内的具体运用。由于房地产产品在生产、流通和消费过程中对资金的筹集和融通,对产品的订购和赊销等活动有特殊要求,因此房地产信贷在产业范围内的专业性强,要求其贷款一定要专款专用。

(二)贷款期限上的较长性

房地产贷款期限较长,这一方面是由房地产产品的生产和消费周期长;另一方面是由于房地产产品的价值高而决定的。房地产产品的生产周期短则一年左右,长则三五年,有时巨型建筑群则需要更长时间。无论是住房开发贷款,还是购房分期付款,其偿还期长达几年至20年,国外还有长达30年以上的房地产贷款。

(三)信贷资金管理上的集中性

为了保证房地产资金的迅速积累和专款专用,世界各国都普遍成立了专门的信用机构来管理房地产信贷资金。例如:英国的购房贷款由建房社团承担管理;美国的住房贷款主要由专业的储蓄和贷款协会管理;日本的住宅金融公库是一个专门从事住房贷款的机构;印度有一半的购房总贷款由印度人寿保险公司提供。世界各国的共同经验是要集中管理和使用房地产信贷资金。我国也不例外,住房制度改革中住房基金的建立,住房贷款的发放,都由专门的房地产信贷机构集中管理和监督使用,以保证住房建设资金的稳定增长和筹资渠道的畅通。

(四)信贷目的上的服务性

发展房地产信贷的宗旨,是通过筹资和融资为建立合理的住

房制度和发展房地产业服务。以上所述的房地产贷款使用上的专用性、贷款期限上的较长性,以及对居民和职工个人贷款利率较低,住房贷款与其存款相比数量更大等特点都体现了其服务性。

第二节 房地产信贷的内容与任务

一、房地产信贷的内容

房地产信贷的内容非常丰富,极为广泛。归纳起来,主要有以下几方面:

为房地产的开发、建造、经营、维修、改造等经济活动服务,也可以为居民取得住房服务;

为建筑企业提供住房建筑生产和资金周转的信用;

为居民购买、建造、修缮住房提供信贷服务,开展住房储蓄等活动;

为住房基金的筹集和使用提供信用;

办理多种形式的房地产抵押贷款;

组织房地产股票、债券的发放;

为上述各种业务服务的信托、租赁和信用保证等业务。

二、房地产信贷的任务

(一)筹集和融通房地产信贷资金

房地产开发、建设、流通和消费各个环节中都需要大量的资金,并进行有效地融通。但由于受目前房地产业发展的现状和金融管理体制的制约,金融对房地产业的渗透扩散功能还没有充分发挥。随着房地产业的发展和金融管理体制的不断改革,房地产信贷在住房改革的筹资融资中的任务将日趋繁重,主要是:一要解决资金短缺问题和排除其非正常流转的阻碍;二要充分发挥筹资

融资的作用,通过多种信贷手段,将单位、企业和个人等各方面有关房地产的资金集中起来,进行有效融通、合理使用;三要充分发挥其融通房地产资金的主导作用,完成房地产资金循环中充当媒介的重要任务。

(二)引导居民住房消费

按照我国目前职工的工资水平,依靠居民购房来实现住房自有化是不现实的。不少地方一方面居民缺房,另一方面又出现商品房供过于求。帮助住房消费者缓解需要住房与资金筹集之间的“时间差”,是房地产信贷的又一任务。

(三)支持房地产业发展,促进整个国民经济发展

房地产业具有较强的前向连锁性和后向连锁性,前向连锁性产业包括建材、建筑业;后向连锁性产业有装修服务等多种产业。房地产业的发展,能够带动一大批产业的共同发展和共同繁荣,构成一个良性循环的产业链。发展房地产及相关产业,必然伴随着大量的资金筹集、运用、积累和融通。房地产信贷的介入,就可以有效地融通房地产生产、流通、消费各环节的资金,提高资金使用效率,实现消费时间的推移,提高消费效益,促进整个国民经济的发展。

(四)推动住房制度改革

住房制度改革是我国当今的一项重要改革,其目标是实现住房分配货币化。具体说来,就是要从改革公房的低租金制入手,将现行的实物分配制度逐步改变为货币分配制度,即由住户通过商品交换,取得住房的所有权和使用权,使住房这个大商品进入消费品市场。要实现这个目标,必须确保住房资金投入产出的良性循环。这是房地产信贷所要担负的又一重要任务。

第三节 房地产信贷学的研究对象

房地产信贷学研究的对象是人与房地产所体现出来的社会经济关系。具体地说,房地产信贷学主要是研究房地产经济领域内的信贷资金运动及其内在规律,探索人们利用这些规律实现房地产资金的良性循环,加速房地产经济发展最优化的途径和方法。

房地产信贷的本质是一种借贷资金运动,因此借贷资金的一般运动规律同样适用于房地产信贷。房地产信贷是以信用机构为媒介,根据信用主体的要求,通过信用机制让渡现存的货币资金,其目的是为了在未来可以确定的时间内一方取得住房,另一方收回贷出的货币,并取得相应的货币增值额——利息。

房地产信贷是在房地产——房屋及其用地这一特定领域内的资金借贷和信用交易。也就是说,房地产信贷具有特定的物的对象——房屋及其用地,是房屋及其用地交易或流转中的资金融通,因此,它区别于一般的工商业资金融通。

第二章 房地产信贷的职能和作用

第一节 房地产信贷的职能

我国住房制度改革需要银行信贷的支持和配合。银行信贷可以渗透到房地产业、建筑业、商品房市场等多方面,通过资金筹集、融通、利率调节、监督服务等职能,为推行住房商品化、私有化服务。

房地产信贷的具体职能有:

一、积极动员、组织有关房地产方面的存款,发行房地产有价证券,充分筹集社会的一切闲散资金;

二、通过贷款或投资等多种融资方式,大力支持房地产开发公司的开发建设,加速房地产业的生产和流通;

三、运用多种金融信用形式,开办抵押、销(预)售按揭和信托业务,买卖房产证券等,搞活房地产金融市场,疏通、理顺资金渠道,配合建设住房基金,加速资金周转,提高资金使用效益,促进房地产再生产过程中资金的良性循环。

第二节 房地产信贷的作用

严格地说,房地产信贷应该包括房地产信贷资金筹集和运用两个方面。根据这个思路,房地产信贷具有如下作用:

一、刺激居民储蓄事业的发展

房地产信贷提前实现了住房储蓄的长期目标。就普通家庭来说,有即时支付能力的住房需求者总是极少数。居民若要购买住房,首先必须长期储蓄。有的金融机构规定,在取得住房贷款之前,必须有一定的储蓄额,这一定的储蓄额便成了房地产贷款的必要条件之一。居民取得住房贷款之后,必须逐月偿还贷款本息,就个人而言,偿还贷款可看成是一种负债储蓄。这就是说,房地产信贷的推行,节省了原来个人储蓄的时间,使住房需求能提前实现,即把个人通过长期储蓄积累的购买力转变为信用方式的现实购买力。所以,房地产信贷能刺激居民储蓄事业的发展。

二、实现信贷资金的增值和再生

房地产信贷的有偿使用和还本付息机能,以及随经济发展房地产自身的增值性都决定了房地产信贷的增值作用,且具有很强的再生能力。因此,许多国家都规定,住房信贷和投资由指定的专业银行经营,这就既可以为住房投资吸收社会资金,又可以集中使用房地产信贷资金,做到专款专用。同时,房地产信贷的增值作用和再生能力,还来自分期收回的信贷本息所引起的基期信贷资金总额的增值,主要还是由于收回的信贷本息的下一轮贷款。这样,便加速了资金的周转。实现了信贷资金的增值和再生,使原有的信贷资金能解决更多居民住房资金的不足,对全社会住房问题的解决发挥着重要的作用。

三、促进住房信贷资金的合理运行

房地产信贷资金按有偿使用原则运行,有借有还,按期还本付息,这是信贷资金的客观属性所决定的。房地产信贷资金的广泛筹集和运用,能在更大程度上缓解资金短缺,减少国家财政负担,