

房地产金融市场

张学编著

中国金融出版社

房地产金融市场

张学 编 著

中国金融出版社

(京)新登字142号

责任编辑 李 冉

房地产金融市场

张 学 编著

中国金融出版社出版

怀柔东晓印刷厂印刷

印数1—3000

850×1168毫米 1/32 印张17 410千字

1993年4月 第一版 1993年3月印刷

ISBN7—5049—1055—4/F647 定价：12.00元

前 言

市场是商品货币交易的场所，也是一种优胜劣汰的经济运行机制，没有竞争，没有市场，就没有市场经济，所以、要发展社会主义市场经济就需要建立一个完整的社会主义市场体系。党的十一届三中全会以来，我国已形成了消费品市场、生产资料市场、技术市场、劳务市场、金融市场等市场体系，尤其是长期被禁锢的房地产市场也得到了迅速的复苏和发展。房屋买卖、租赁、调换以及土地使用权的拍卖、转让等市场活动日趋活跃。房地产市场的发展离不开房地产金融市场的发育和完善，房地产金融市场承担着房地产业资金的筹集、调剂、利率制订、监督保证等功能，反映着房地产及其资金的供求状况及价格利率变化。通过存贷利率灵活及时地变动，引导房地产资金的流向，调节房地产业的生产和消费，它是房地产资金市场的调节器，也是发展房地产商品市场所必要的条件。随着房地产业及其市场的日益兴旺发达，房地产金融市场在金融市场中的地位越来越重要，成为金融市场独立的分支，是统一社会主义资金市场的一个重要的组成部分。

培育和开拓房地产金融市场是社会主义市场经济发展的必然结果，是房地产业振兴的迫切需要，是住房制度改革的客观要求。没有一个繁荣、完善的房地产金融市场就不可能有房地产业的振兴。所以，研究房地产金融市场是当前一项迫切的任务。我们怀着这种迫切感和历史使命感，编著了《房地产金融市场》一书。该书由中央财政金融学院图书馆副研究馆员张学编著，全书40多万字，共17章：第一章房地产业；第二章房地产市场；第三章房地产金融市场；第四章房地产储蓄存款市场；第五章房地产

抵押贷款市场；第六章房地产专项储蓄贷款市场；第七章房地产其他贷款市场；第八章房地产证券市场；第九章房地产保险市场；第十章房地产金融信托市场；第十一章房地产典当市场；第十二章房地产金融市场交易技巧；第十三章房地产存贷款利率；第十四章房地产金融市场住房资金；第十五章房地产金融市场合同；第十六章房地产金融机构；第十七章国外房地产金融机构。其中孙亦军同志编著了第四章房地产储蓄存款市场及第三章第七节第三题建立一个发达健全的房地产金融市场信息网络。

本书具有理论性、实务性、新颖性、知识性诸特点，可供银行、房地产开发经营企业和城市房地产管理部门工作者参考用书，亦可作为千家万户买卖房屋的指南。

本书在编著过程中，得到为天津信托投资公司邢培强总经理的大力支持和帮助，在此一并表示感谢！研究房地产金融市场是一项新的课题，有许多理论和实践问题有待进一步探索，加之编著人水平有限，如有不妥之处望读者批评指正。

编著者

序

邓小平同志南巡讲话之后，全国形势发生了巨大的变化，改革开放大潮一浪高过一浪。在这大好形势下，党的十四大又提出了建立和完善社会主义市场经济体制的战略目标，这是理论上的重大突破，是对马克思主义经济理论的丰富和发展。

市场是商品货币交易的场所，是一架自动传递信息的机器，是发展社会生产力、合理配置资源的重要手段。培育、建立和发展社会主义市场经济体制，是我国经济体制改革的实质和方向。如何培育和完善社会主义市场经济体系是当前的一個首要问题。而建立金融市场机制，开拓发达的、多曾次的金融市场又是完善社会主义市场经济体系的重要一环。正值此时，张学同志编著了《房地产金融市场》一书，该书适应了住房制度改革的客观要求和房地产业振兴的迫切需要，是研究金融市场的一个独立分支。全书40万字，分为17章，它分述了房地产市场、房地产金融市场，以及房地产金融市场包括的房地产储蓄市场、房地产抵押贷款市场、房地产专项储蓄贷款市场、房地产证券市场、房地产保险市场、房地产信托市场、房地产典当市场等内容，还研究了房地产金融机构、存贷利率、交易技巧等问题。该书具有知识性、理论性、实务性、借鉴性，融理论与实务为一体。这本书的编著是一种大胆的探索和尝试，书中研究的一些问题，处于发展实践阶段，它的出版，对改革开放大潮中市场机制的完善起到积极的推动作用，并使读者从书中得到启发，读后大受裨益。

孟昭甫

目 录

第一章 房地产业

- 第一节 房地产业的含义..... (1)
- 第二节 房地产业的产生和建立..... (4)
- 第三节 房地产业的地位..... (15)
- 第四节 房地产业的作用..... (18)
- 第五节 房地产业的特点..... (22)

第二章 房地产市场

- 第一节 市场的一般含义..... (25)
- 第二节 房地产市场..... (28)

第三章 房地产金融市场

- 第一节 房地产金融市场的含义..... (51)
- 第二节 房地产金融市场的产生和发展..... (54)
- 第三节 房地产金融市场的构成..... (63)
- 第四节 房地产金融市场与房地产市场的关系..... (72)
- 第五节 建立房地产金融市场的意义..... (81)
- 第六节 房地产金融市场的融资方式..... (85)
- 第七节 建立房地产金融市场的必要条件..... (90)

第四章 房地产储蓄存款市场

- 第一节 房地产储蓄存款市场的含义..... (101)
- 第二节 房地产储蓄市场的特点..... (103)
- 第三节 房地产储蓄存款市场的形式..... (105)
- 第四节 国外房地产储蓄业务..... (110)

第五章 房地产抵押贷款市场

- 第一节 房地产抵押贷款市场的含义..... (116)
- 第二节 房地产抵押贷款市场发展的客观性..... (128)
- 第三节 房地产抵押贷款市场的作用..... (133)
- 第四节 房地产抵押贷款形式..... (139)

第五节	房地产抵押贷款市场业务程序	(174)
第六章	房地产专项储蓄贷款市场	
第一节	房地产专项储蓄贷款市场含义	(191)
第二节	国外房地产储蓄贷款市场	(196)
第三节	我国房地产专项储蓄贷款市场	(201)
第七章	房地产其他贷款市场	
第一节	房地产其他贷款市场概述	(209)
第二节	国外一些国家及港台地区住房其他贷款形式	(213)
第三节	我国的房地产其他贷款市场	(230)
第八章	房地产证券市场	
第一节	房地产证券市场含义	(238)
第二节	证券投资市场的作用	(247)
第三节	房地产证券市场的具体形式	(250)
第九章	房地产保险市场	
第一节	房地产保险市场的含义及其作用	(269)
第二节	房屋保险	(280)
第三节	房屋抵押保险	(287)
第四节	工程项目保险	(294)
第十章	房地产金融信托市场	
第一节	金融信托及房地产信托市场含义	(295)
第二节	开办房地产金融信托的作用	(298)
第三节	房地产金融信托市场业务形式	(298)
第四节	旧中国房地产金融信托市场业务形式	(309)
第五节	国外房地产金融信托市场业务形式	(313)
第十一章	房地产典当市场	
第一节	典当的产生及发展	(319)
第二节	住房典当与住房抵押、出售、出租的关系	(327)
第三节	房产典当的有关政策规定	(329)
第十二章	房地产金融市场交易技巧	
第一节	房地产贷款技巧	(340)

第二节	投资运用技巧·····	(358)
第三节	签合同的技巧·····	(366)
第十三章	房地产存贷款利率	
第一节	一般利率·····	(373)
第二节	房屋存贷款利率含义及注意问题·····	(375)
第十四章	房地产金融市场住房资金	
第一节	住房资金·····	(385)
第二节	住房筹资·····	(391)
第三节	住房基金·····	(399)
第四节	吸引外资·····	(408)
第五节	住房投资·····	(413)
第十五章	房地产金融市场合同	
第一节	房屋储蓄贷款合同·····	(422)
第二节	房屋保险合同·····	(444)
第三节	合同订金·····	(447)
第四节	房屋贷款合同担保·····	(448)
第五节	房屋贷款合同公证·····	(452)
第十六章	房地产金融机构	
第一节	我国房地产金融机构的发展和体系·····	(456)
第二节	政府房地产金融机构·····	(459)
第三节	专业房地产金融机构·····	(460)
第四节	兼营房地产金融机构·····	(464)
第五节	非银行房地产金融机构·····	(471)
第十七章	国外及香港地区房地产金融机构	
第一节	国外房地产金融机构概况·····	(480)
第二节	美国的房地产金融机构·····	(481)
第三节	日本的房地产金融机构·····	(486)
第四节	英国、法国、德国的房地产金融机构·····	(491)
第五节	香港地区、新加坡、南朝鲜的房地产金融机构·····	(499)
第六节	其他国家的房地产金融机构·····	(505)

第一章 房地产业

第一节 房地产业的含义

一、房地产含义

房指房屋建筑，地指土地，产指财产权属。房产指在一定的所有制关系下的房屋。地产指在一定所有制关系下所占有的土地，也可以是有效年期内的土地使用权。地产这种权属的内涵，不同国家和地区有不同的规定制度。例如，美国、日本等国家以土地所有权作为地产，新加坡、香港等国家和地区以土地使用权作为地产。世界上许多国家和地区在房产与地产的关系上，以土地为主，因此又把房地产简称为地产。如香港的房地产市场叫做“地产市道”。房地产是指一种财产，是固定资产的一种。因为它固定在一定的位置和面积的土地上，不能移动，所以又称之为“不动产”。房地产是房产和地产两种财产的合称。

房地产——是一个国家、一个地区、一个城市所有的房产与地产。

房地产业——是一个有关土地买卖、房屋交易的行业。该行业涉及到金融、法律、设计施工等各个领域。

房地产业包括土地开发、使用权出让和转让，房屋买卖、租赁、建设、信托、拍卖等等。改革开放前，由于我国城市土地实行无偿使用，居民住房实行低租金分配制度，房地产这一巨大财富没有作为商品进入市场流通。

房地产业是党的十一届三中全会以来在我国发展起来的新兴

产业。在国外，房地产业的发展已有相当长的历史，日本叫“不动产业”，香港叫“物业”或简称“地产业”，但对各国具有共同的概念是，房地产业属于第三产业。在发达国家，房地产业是商品经济的重要组成部分，是经济发展的先导性产业，在国民经济中处于“支柱产业”地位，是经济发展的“寒暑表”。

房地产与房地产业的区别是：“房地产”是物，是相对静止的交易、使用对象。而“房地产业”是人们改造土地、建造楼宇并进行买卖交易的活动。

1. 房产与地产的密不可分性。从简单含义上的房屋和土地也是密不可分的。事实上并不存在一种与土地相独立相分离的纯粹房产。而土地则依赖房屋的价值而体现经济效益。这种关系在市场经济中特别明显。具体表现在：（1）从实物形态看，房屋建在土地上，房与地是联结在一起的，不可分的。（2）从价格构成看，地价隐藏在房价之中，不论买卖或租赁房屋，房价房租都包含地价地租。（3）从权属关系看，房屋所有权是否合法，要看房屋所座落的地皮使用权是否合法，如：非法占用土地所建造的房屋，其房屋所有权是非法的。（4）从资金循环看，房地产建设投资包括征地开发和房屋建设两大投资，前者靠取土地开发费循环，后者靠出售、出租房屋循环，房地产是双循环渠道，密不可分。（5）从市场交易看，房产出租、出售、交换都发生土地使用权的转移。（6）从经营管理看，房产经营必然涉及土地经营，对房屋违章建筑的管理，必然涉及用地管理。房地产由于其自然属性，决定了其社会属性的不可分割性。

2. 房产和地产的差异性。房产和地产之间有不同的含义。房产、地产和房地产都不是等同的名词，当然它们的内涵也不一致。房产和地产的差异主要表现在：（1）地产可以单独存在，房产不能离开地产而独立存在。如有一块地，上面没有任何建筑，它可以作为一宗单独的地产进行买卖。而没有土地的房屋是不存

在的。(2)对地产的需求,首先是通过对房产的需求。除了对空地的需求以外,在房地产市场上,出头露面的是房产。因为房产是最终产品,能够满足生产、生活的各种需要。能买到称心如意的房产,是用户的目标。故地产比较隐蔽。一般在估价房地产时,常把地价包含在房价之中。只有当用户买房的目的是想拆除旧房重建新房时,他的买房实际是买地,这时的房价体现了变相的地价。(3)地产没有折旧,而房产有折旧。因为房屋建筑随着使用而逐渐损坏消蚀,破烂陈旧,不断降低它的使用价值,最后导致坍塌不能使用,所以要有折旧。而土地永远可以使用,不需折旧。(4)地产的价格受级差地租规律的支配,而房产的价格决定于建筑成本加土地价格。建筑地段相同,房价的差异受建筑成本的制约。如在不同地段,建筑成本低的可卖好价,而建筑成本高的卖低价。甚至地段好的,价格高也抢手,地段差的,再便宜也卖不掉,这反映出级差地租在起作用。这里房价高是包含了地价的因素。

房地产的运动如同一座建筑物,它下连结着土地,于是关系着土地权益和相关的法律;上面建造起各种用途的建筑,于是就有房产经济、房产权益和有关的法律。大厦的诞生要从建筑物设计、施工、规划开始,这是它的“出生”过程,接着产生了“户口”,即发生了房产和土地的权属管理,房地产经济活动就是生产、流通、分配、消费的过程。房地产生产出来了,房地产物业也就有它的使用、经租和买卖,房地产市场和市场管理就是房地产经济等运动。其中发生了权益的转让和变更。

二、房地产业含义

房地产业是指专门从事房产和地产开发建设、经营管理、修缮服务等业务活动的部门经济行业,它在国民经济中是一个独立的产业部门。凡是从事土地开发、房屋(包括厂房、仓库、住宅以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房)的建

设、维修、装饰、租赁、买卖、使用、交换、管理以及信贷保障、信贷业务、信贷咨询、劳务服务等项社会经济活动的企事业单位和部门均属于房地产业。简言之，把经营房产和地产业务的行业称为房地产业。

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。城市房屋是指在全国城镇范围内的全部房屋建筑物。城市房产是指在法律上有明确权属关系的房屋商品。它是可以通过开发、建设等社会经济活动而产生以至形成使用价值和价值的商品，并能在不同的产权所有者和使用者之间进行交换流通，通过使用价值的交换，从而使价值能以实现的不动产。

城市房地产是城市房产和地产的总称，它是整个城市政治、经济、文化生活重要的物质基础和承载物。可见，没有城市房地产就没有城市和社会的社会经济生活。所以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。为了房地产业的更好发展，我们有必要仔细考察它的产生存在和发展的方式。

第二节 房地产业的产生和建立

一、房地产业的产生和发展

房地产业的产生和发展是和城市的出现以及城市经济的兴起有密切的联系，它是商品经济发展的产物。

房屋它既是生活资料，又是生产资料，它是人类赖以生存的不可缺少的物质基础。在人类进化的早期，就学会建筑房屋供作防御栖身之用。房屋从简陋到精致，从盲目修筑到有计划的设计兴建，在历史长河中，不断变革进化，从满足基本的生存要求发展到享受舒适的条件，反映了人类社会从蒙昧进入文明，从求生进到讲享受。今天，人们认识房屋不只是遮风避雨的场所，而且

是人类文化艺术的重要组成部分。在原始社会，还没有出现私有制，更没有房产商品及房屋交换。那时，人们用树枝石块构筑巢穴遮蔽风雨和防御野兽的侵袭，开始了最原始的房屋建筑活动。人们为了与大自然和毒蛇猛兽作斗争，以保存自己，寻找山洞岩穴以安身。有时还要同早占穴洞的巨兽作争夺。《韩非子》卷十九上说：“上古之尧，穴居野处，人民少而禽兽众，人民不胜兽虫蛇，有圣人作构木为巢，以避群害，号有巢民”。构木为巢，后又由穴居而栖住树上是房屋的一大进步。人类进入石器时代，开始使用工具来挖掘适用于存身的土穴，这样巢与穴的结合构成了原始社会的居住房屋。后来，人们感到原始的山洞和简陋的树枝草棚已不适用。为了变得宽敞些，在山洞内部挖坑，扩大使用面积，使它成为半地下的山洞，这称之为窑洞。窑洞冬暖夏凉，居住条件有了改善，生活也逐渐安定下来，生产方公也从简单地采集果实、根块植物、软体动物开始过渡到从事生产事业，发生了人类历史上第一次社会大分工，即游牧部落从其它野蛮人群中分离出来，后来便产生了种植业，并出现了以农业为生的固定居民点。由于社会生产力的提高、新的生产方式的出现，必须兴建与之相适应的固定住所，开始了原始的房屋建筑活动。有的用藤条编成小茅屋，有的用树木造成四方大型的住所，住着一个氏族或一个部落。有的为了押御和便于捕渔，建成水上住房。石制工具时期，我国仰韶文化的半坡遗址中发现一处典型氏族村落，居住区的房屋布局颇有条理，规模很大。总面积约50000平方米，包括居住区，制陶窑场和公共墓地。以上可见，建筑房屋是人类最早的生产活动之一。

始原社会末期，由于在一些部落之间经常发生掠夺财物和奴隶的战争，为了设防以保护居民安全，出现了城市。随着经济的发展，生产力的提高，手工业生产又从农业分离出来，产生了历史上第二社会大分工。此后商品交易日益频繁，交换范围不断扩

大，又出现了联结生产和消费的中介——商人，这时便产生了第三次社会大分工。这样，城市逐渐成为经济中心，成为手工业者、商人聚集的城市。最初的城市房屋是伴随着城市的出现而产生的。但是这时的房屋还不是商品，房屋仅是供建筑者本人居住和使用。奴隶国家生产后，城市又逐渐成为政治统治的中心。住在城市里的大奴隶主、商人、高利贷者和官吏，通过强制劳动，使大批奴隶和其他劳动者所创造的财富不断地流入到城市，供少数剥削者使用。在漫长的奴隶制社会中，房屋的建造，包括建筑设计，建材生产，都有长足的进步。商代的都邑已颇具规模，其中有宫殿和宗庙建筑，有各种作坊的安排，木结构的建筑特色已经形成。殷墟宫殿宗庙的台基一般夯土建成，有的长达46.7米，宽10.7米。宫殿有着宽门复室的复杂结构，这些建筑的风格和工艺已达到相当高的水平。奴隶主阶级同时还强迫奴隶在城市里修建辉煌的宫殿，庙宇、官邸和各种文化艺术设施，以满足他们享乐的需要。这个时期的房屋形式多样，出现了供统治阶级居住的殿堂、宅邸、庄园、别墅；供统治者死后“住”的陵墓以及供神佛和僧尼住民的寺庙；还有奴隶们居住的简陋房屋。奴隶社会的城市房屋只是供自己或一个家族使用，就连奴隶使用的房屋也统统属于奴隶主私人所有。中国奴隶社会，土地不许当商品买卖。诗曰：“普天之下，莫非王土，率土之滨，莫非王臣”（《诗经·北山》）到了奴隶社会末期，土地的国有制开始瓦解，偶尔出现了土地的买卖，史书记载：“戎狄荐处，贵货易土，予之贷而获其土，其利一也”。（《左传·鲁襄公四年》）但还没有成为一种经营性的房屋商品，所以这样时期的城市住房也不是商品。

城市房屋成为商品，城市房产经济成为商品经济的组成部分，是伴随着封建社会的最终确立而产生的。一般商品产生有两个基本的前提，一个是私有制，另一个是社会分工。但房屋是一个具有特殊性质的商品，房屋成为商品的前提条件，除了社会上

必须存在私有制和社会分工以外，还必须具备发展到一定水平的社会生产力这样一个极其重要的条件。随着社会生产力水平的提高，私有制到得进一步发展和完善，社会分工也越来越细，社会生产彼此之间的关系也愈加紧密了。正是这种进一步发展的生产力，具有较高程度的私有制和社会分工，成为城市商品住房得以产生的前提条件。由于生产力水平提高，私有制的进一步发展，奴隶主完全占有生产资料和劳动者，转变为封建地主不完全占有生产资料和劳动者。这样随着封建社会私有制的建立，到了汉朝初年，商人势力膨胀，利用灾荒年大放高利贷，农民有无力偿还者，被迫卖掉田宅沦为奴婢。《汉书·食货志》载：“尚复被水旱之灾，急改暴虐……有者半贾而卖，亡者取倍称之息。于是有卖田宅、鬻子孙以偿债者矣”。随着工商业的发展和城市的兴起，人口的流动逐渐增大，我国通衢大道和城市出现“邸店”供来往客商居住，这就是住房租赁的原始形式。桑弘羊说：“故物半者民衍，宅近市者家富”在一定程度上反映了当时住房价格与“市”的关系，也从一个侧面表现了汉代名都房屋交易（租赁和买卖）的兴隆。在封建制取代奴隶制以后，建筑工程和建筑艺术都有新的成就。秦汉时期有三百里阿房宫，仿六国建成的离宫别馆，用地占京城1/4的未央宫，其宏大雄伟前所未有的。高台建筑和多層建筑形式，砖瓦形制的多样化和重视互相拉结的砌砖方法，都已发展到相当完整的程度。但是封建社会私有制确立的前期，生产是自给自足的自然经济，商品经济尚不发达，那时城市经济主要是小手工业和小店铺，经济封闭，商品交换范围较小，住房与生产营业用房不分，有些是后产前店，那时的房屋主要是满足自己的生产、营业或自身的居住。

但是，随着社会生产力水平的提高，社会分工在封建社会进一步发展，城市工商业不断发展，商品交换的范围也不断扩大，促进了农民不断分化。一部分农民进入城市，成为手工业者和商人

的学徒与店员。随着劳动力流入城市的不断增加，对住房的需求也增大了，房屋自建自用的消费特点已不适应新的情况。这为商品房屋的产生提供了条件。但开始时仅发生零售城市宅基地和房屋的租赁业务。随着商品经济的发展，中国封建社会的城市，在经济上以商业和手工业经济为主，在政治上是保护封建主阶级统治农村的基地。封建主阶级通过地租和赋税残酷地剥削农民，并强制建造宫殿、楼台阁亭，供皇亲贵族、大地主、大商人享受，使城市日益繁荣。封建地主为了图利，也建造房屋用以出租。土地和房屋经营活动的规模逐渐扩大，开始出现房屋的成批建筑和出租，在西欧如此，在中国也有这种情况，上海旧城乡的遗迹就是最明显的例证。这种为了交换而生产的劳动产品——房屋、便成为商品。封建社会中期的商品住房具有规模小、投资少，偶然性较强的特点。这是由这个时期社会生产力水平和社会对住宅需求的局限性决定的，这时不可能出现专门从事房屋生产和住宅经营活动的劳动者。这个时期存在的商品房屋生产和经营，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，尽管如此，商品住房还是产生出来了。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。

由于商品生产的发展，市场的扩大，促使封建社会自然经济逐渐瓦解，封建的人身依附关系逐渐削弱，引起了城乡资本主义经济的萌芽。城市中的商品生产者出现了两极分化，产生了资本家和雇佣劳动者；手工业行会中的行东和帮工、学徒之间的宗法制师徒关系也逐渐变为资本主义的雇佣关系，商人从只是小生产者交换商品时的媒介和包办商，变成全面控制小生产者的工业资本家。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。在英国，从15世纪70年代开始，一直延续到19世纪初，经历了300多年的掠夺农民土地的过程，即有名的“圈地运动”。资本原始积累使社会生产力迅速提高，财富的