



中国房地产业 与金融发展问题研究

中国房地产业协会金融专业建设银行委员会 编
中 国 城 市 经 济 学 会

经济管理出版社

中国房地产业与金融发展问题研究

07275/11

中国房地产业协会金融专业建设银行委员会 编
中 国 城 市 经 济 学 会



中财 B0077062

中央财经金融学院图书馆藏书章

总号

445101

书号

F293.3/125

经济管理出版社

中国房地产业与金融发展问题研究

中国房地产业协会金融专业建设银行委员会 编
中 国 城 市 经 济 学 会

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:北京昌平马池口印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 13.25 印张 332 千字

1995年5月第1版 1995年7月北京第1次印刷

印数:1-11000册

ISBN 7-80118-060-7/F·61

定价:14.60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)

本书编委会

主 任:于永顺

副 主 任:刘维新 刘士余

赵济洪 杨重光

编 委:(按姓氏笔划排列)

于永顺 刘维新 刘士余 杨重光

郑成新 钟朋荣 胡和立 赵济洪

臧名琛

编辑人员:卞 青 徐晓贤 应 红 张卫东

陈永存 郭京凯 郑成新

编者的话

为探索我国房地产业与金融协调发展之路,中国房地产业协会金融专业建设银行委员会和中国城市经济学会联合组织了在全国的征文活动,并于1994年9月15日至18日在新疆乌鲁木齐市召开了“中国房地产业与金融发展问题学术研讨会”。这次活动引起国内经济理论研究部门和大中专院校的专家、学者以及房地产金融部门实际工作者的广泛兴趣,他们向大会提交论文115篇。会后,我们将这次研讨会的部分论文结集成册出版。

房地产业与金融的协调发展,这是一个崭新的重大课题,尚需广大的理论和实际工作者做持续深入的探讨和研究。鉴于此,这次研讨会仅是以上工作的初步尝试,本书选编的文章也难免不当之处,还请读者加以批评。

中国人民建设银行监事会主席周道炯先生为这次大会致辞,建设银行新疆维吾尔自治区分行为大会的圆满召开做了大量的工作,值此,向他们深表谢忱。

编者

1995年1月

目 录

努力探索中国房地产业与金融协调发展之路

——中国房地产业与金融发展问题学术研讨会

开幕词	周道炯(1)
论房地产、金融与经济发展的关系	刘维新(5)
一个市场的两面	
——房地产市场与金融市场	杨重光(18)
试论房地产业与金融发展的关系	朱绍军 唐惠民(27)
论银行在房地产业发展中的作用与政策问题	
.....	李庆振 傅迎新 刘振奇(33)
土地的“全商品论”	雷仲篪(41)
土地的“再生产论”	雷仲篪(47)
我国房地产前景分析	钟朋荣 陈建威(51)
房地产发展中的问题与对策	钟朋荣(55)
海峡两岸房地产市场当前态势分析比较	戚名琛(59)
北京市商品房价格上涨的成因与对策	宗德民(66)
发展廉价住房的政策探讨	马 腾(70)
上海房地产市场现状和今后二三年发展趋势	张 钊(74)
银行参与房地产交易市场大有作为	施 秀 陈 阳(80)
房地产金融与住宅金融	左 令(89)
发展房地产金融的思考	杨继瑞 李 伟(94)
城镇住房制度改革与住房金融的发展	刘士余(104)
关于住房金融的几个问题	马建堂(127)

当前应重点发展普通住房金融.....	廖康玉(131)
1940—1948年的土地资金化	
——兼论我国土地证券化策略.....	黄贤金(113)
发展房地产金融,促进城市住房建设	胡胜林(161)
关于我国房改金融业务发展前景问题的	
探讨	刘宝安 曲 清(168)
法国土地信贷银行与房地产信贷部的比较.....	郭振坤(175)
房地产市场与建设银行的房地产金融业务.....	黄祥义(181)
建设银行发展房地产金融的初步构思.....	王代清(186)
试论建设银行向商业银行转化的突破口	
——兼论从速建立新型房地产金融框架	
.....	杨雨田 任小强(191)
建设银行发展房地产金融业务的思考.....	叶德惠(201)
房地产信贷部发展战略初探.....	汪 平(206)
房地产金融“三性”管理的问题与思路.....	李秀生(211)
对上海发展房地产金融的若干设想	
.....	印坤华 周 伟 朱德林(222)
建设银行房地产金融业务发展的的问题与	
对策	侯向阳 曲隽煌(229)
不动产证券化.....	刘 焱(236)
我国房地产证券化初探	崔 轶 张国平(241)
公房出售的宏观分析.....	胡和立(252)
大力开展房改金融的对策研究	王晓明 王金曙(258)
房改的深化与融资.....	邢兆珍(267)
住宅商品化与金融的配套改革.....	朱艳艳(280)
推进民族地区房改 发展边疆房改金融.....	尔 肯(288)
对房改金融业务的几点思考	王 珍 王书仁(295)
房改的深化与银行的介入	

兼论多家银行办理政策性房改金融业务 的利弊与判断.....	陈 磊(300)
试论多家银行经办房改金融的现实性与 可行性	田永卿 赵 宇(306)
房改资金的良性循环 ——对建立三级住房基金的思考.....	张 进(311)
关于影响房改资金良性循环两个 问题的思考	张联平 陈宇翔(317)
住房资金良性循环的障碍与对策初探	陈伯良 黄朝红(324)
强化资金的有序管理 ——黔阳县房改的调查与思考	陈世伟 肖和敬(329)
住宅储蓄能成为住房资金的主要来源吗.....	王茂和(334)
回避住房贷款风险之我见.....	邱一茜(340)
论住宅抵押贷款在我国城市的可行性.....	汪利娜(344)
大力发展经济适用住宅 ——相应拓展住宅抵押贷款业务.....	赵济洪(354)
推进我国楼宇按揭业务的探讨	曾 益 刘佳如(359)
浅议楼宇按揭贷款业务.....	谭建平(370)
个人住房抵押贷款发展难以深化的原因 探析	徐绪明 甘友林(374)
关于个人住房抵押贷款政策配套问题的 研究	尹玉强 新荣丽(380)
推行个人住房抵押贷款的难点与对策.....	宋志强(388)
个人住房抵押贷款面面观	崔玉萍 张增渔(396)
应为个人住房抵押贷款的发展营造一个 良好的环境	刘斯荣 周福民(404)
发展个人住房抵押贷款业务需解决的几个问题.....	司黎明(410)

努力探索中国房地产业与 金融协调发展之路

——中国房地产业与金融发展 问题学术研讨会开幕词

周道炯

各位领导、各位代表、各位来宾：

正当全国上下在邓小平同志建设有中国特色社会主义理论的指导下，改革开放突飞猛进，经济发展日新月异，各行各业取得累累硕果的金秋时节，中国房地产业与金融发展问题学术研讨会在祖国边陲新疆乌鲁木齐市隆重开幕了！

今天亲临大会指导的有自治区政府的领导同志，有中国社会科学院、国家土地管理局、国务院研究室等有关部门的领导同志。参加这次大会的有经济理论研究部门和科研院所的专家、学者、教授、知名人士，有建设银行系统从事房地产金融管理的实际工作者和人选论文的作者，还有新闻宣传部门的朋友。大家欢聚一堂，为深入开展房地产经济理论研究工作献计献策，为探讨我国房地产业与金融发展的客观规律，交流研究成果，展望我国房地产业发展的美好前景。这显示了对发展我国房地产业和金融业的充分信心，也是对这次大会的极大支持。我代表中国人民建设银行和中国城市经济学会，并以大会的名义，对各位领导、各位来宾、各位朋友表示热烈的欢迎和衷心的感谢！对新疆自治区党委和政府以及有关领导部门为会议提供了良好的条件，表示诚挚的谢意！

同志们，党的十四大和八届人大作出了建立社会主义市场经济

济体制的决定,经过调查研究和必要的准备,今年以来推出了一系列重大改革措施,也可以说是重点突破的关键一年。各项改革基本上按预定方案顺利推进,这标志着我国向着建立新的经济体制方向迈出了决定性的一步。

今年改革的关键步骤,首先是从宏观调控领域起步的,体现在财税、金融、投融资、外汇和外贸几个方面。与我国15年来的以市场为取向、以微观突破为主要特征的各项改革不同,我们正在进行的是宏观调控体系的改革,既是以往微观改革的归结点,也是新一轮改革的起点,标志着我国的改革进入了一个更为成熟、更为有序、更为系统配套的时期。

从改革运行的实际效果看,宏观调控体系改革已取得初步成效。大的框架渐趋明朗,所要解决的问题正在逐步得到较好的解决。各项改革对于稳定经济、促进发展起了良好的作用。今年上半年国内生产总值增长11.6%,工业增长15.8%,财政金融状况也比较好。在财税体制方面,各项税收的征收入库已按新税制运转;分税制正在层层落实,没有出现大的波动;预算执行情况基本正常,全国财政收入比去年同期有大幅度增长。金融体制改革取得了四方面突破:一是打破了“大一统”的银行体制,开始实现金融机构的多样化;二是初步建立和完善了直接调控与间接调控相结合的金融宏观调控体系;三是发展了多种信用形式和金融工具,金融市场初具规模;四是组建了国家政策性银行,四大专业银行向商业银行目标迈出了新的步伐。今年上半年货币回笼情况很好,城乡居民储蓄存款和企业存款都有较大幅度增加,国家重点建设资金到位情况是近几年最好的一年。下一步,商业银行改革将跨出关键性的步伐,在国家专业银行进一步向商业银行转变的同时,在整顿现有非银行金融机构和规范城市信用社的基础上组建城市合作银行,首先在有条件的大中城市开始。投融资体制变国家投入为国家、部门、地方、企业、社会和个人多元投入,拓宽了投资渠道;组建了政

策性的国家开发银行；正在逐步建立资本金注入制度。外汇和外贸体制改革也取得了实质性进展。取消了外汇汇率的双轨制度，形成了以市场为基础的单一的有管理的浮动汇率。外汇新体制所产生的积极效果是人民币汇率基本稳定在 8.70 元人民币兑换 1 美元的价位上；出口有较大幅度的增长；累计结汇大于售汇；外商投资企业外汇调剂基本满足了需求；促进了企业和银行转换经营机制。外贸体制改革实行进出口配额招标、拍卖或规则化分配，选择了 13 种主要配额出口商品试行招标，收到了较好的效果。同时，扩大了企业的外贸自主权，使全国有外贸经营权的公司已达 7000 多家。

此外，在加大宏观改革力度的同时，还十分注意新机制的不断完善。对前一段一度过热混乱的房地产业市场，以“治乱”为出发点，促其进一步完善。今年以来，我国继续加强了对房地产业的宏观调控和土地供应量的严格管理，进一步规范地产市场理顺土地收益分配关系，防止国有资产流失，已出台了包括对开发用地实行年度总量控制、房地产开发企业实行登记制、以及二年不动工无偿收回土地使用权等内容的城市房地产管理法规。房地产信贷也从去年下半年开始正式纳入全社会信用和投资计划轨道，为配合国家对房地产业的宏观调控发挥了积极的作用。

以上情况表明，我国的经济体制改革在整体推进、重点突破上已取得了良好的开端。但今后的任务还相当繁重，面临的困难也不少，需要我们去进一步认识和探索。

同志们，房地产业在我国兴起虽然还不到十年的时间，但已成为我国国民经济建设的重要组成部分。尽管属于第三产业，但由于它是人民生活 and 生产的载体，又起着基础产业和先导产业的作用，其如何发展，将对整个国民经济发展产生重要影响。因此，研究和探求我国房地产业的发展战略和道路，意义重大。正像研究社会主义经济建设中的其他问题一样，研究房地产也必须从中国国情出

发,把房地产业发展一般规律和我国房地产具体实践结合起来,只有这样才能找到一条符合我国国情的房地产业发展战略和道路,保证我国房地产业健康有序地发展。

大家知道,房地产业的发展必须同时具备三个最基本的条件,就是土地、资金和市场需求。倘若没有一定量的土地供给,房地产业就成了无源之水,其发展就无从谈起;房地产生产的一个重要特点就是投资量大、生产周期长,如果有了土地而没有足够的资金,房地产业也难以运作;有了土地和资金,要维持和促进房地产业发展,市场需求就成了至关重要的因素。

在我国,资金不足和短缺是经济建设和发展的较为长期的制约因素。因此,发展房地产,不能不考虑我国财政状况和国民经济承受能力。1993年下半年,国家之所以要整顿金融秩序,对房地产发展实施宏观调控,使发展过“热”的房地产降温,就是因为金融秩序紊乱,大量资金通过非法贷款、乱拆借、乱集资投入到脱离当前实际的一些豪华、高档的房地产领域,尤其是互相炒卖房地产之风盛行,影响了其他经济建设和产业的发展,使整个国民经济发展失衡。这个教训是深刻的。房地产畸形和过度发展,就会形成泡沫经济和虚假繁荣,其负面影响是十分严重的。

由此可见金融业与房地产业发展的相关性和重要性。如何在两者之间找到平衡点和结合点,是摆在各级政府房地产业主管部门、金融部门和广大房地产与金融研究的专家学者面前的重大课题。我热切期望各位与会代表,以邓小平同志建设有中国特色社会主义理论为指导,在着眼于建立社会主义市场经济新体制,围绕在国家宏观调控下发展我国房地产业与金融这一主题,针对新情况、新问题,从不同的侧面和角度,广开言路,各抒己见,通过热烈讨论和广泛研究,提出解决问题的对策和措施,为推动我国房地产业和金融业的健康发展发挥积极的影响和作用。

最后,预祝大会圆满成功!

论房地产、金融与经济发展的关系

刘维新

1992至1993年上半年,我国一些沿海城市出现的房地产热、“圈地热”和“炒卖风”,不仅导致固定资产投资规模失控,拉动了通货膨胀,也给国民经济协调发展带来困境。应该说,这同一些领导和理论界人士不适当地夸大了房地产在经济发展中的作用,以及金融业的盲目投入有一定的关系。可见,从理论上弄清房地产、金融业与经济发展的关系,恰当地估价房地产在经济发展中的地位和作用,正确认识房地产和金融业与经济发展的关系,对促进国民经济长期稳定协调发展,是十分必要的。本文想就此问题进行一些粗略的探索,以抛砖引玉。

一、房地产与经济发展的关系

为什么会不适当地夸大房地产在经济发展中的作用呢?并将房地产业说成是“基础产业”、“支柱产业”,似乎房地产业成了国民经济的命脉。孰不知,房地产业的发展也是要以本地区的经济基础为条件的,本末倒置就会出现問題。分析其原因,主要是人们对地产、房产、房地产及其房地产业的基本内涵和概念,还缺乏本质的理解和认识。

1. 地产、房产、房地产与房地产业的概念。笔者认为,要正确评价房地产与经济发展的关系,首先要搞清什么是房地产,其概念、内涵是什么?其次,是弄清地产、房产及其房地产在经济发展中处于什么样的地位和作用。只有这样才能正确估价房地产对经济发展的作用。

什么是房地产及房地产业,其概念是什么,在我国一直是个有

争议的问题。国外对于一些不能移动的土地和房屋,一般称不动产。但我国一直使用“房地产”这个词。由于理解的角度不同,对其内涵也有不同的解释。对房地产业,广义的说法,是指从事土地开发与房产经营活动的产业,确切地讲,房地产业,是在房屋和土地的生产和流通领域进行各种经营活动的产业,它是城市经济的重要组成部分。至于发展到什么程度,在国民生产总值中占多大的比例才够得上一个产业,至今也没有确切定义。

对于房地产的概念,笔者认为,房地产是指土地与房屋在形态上连在一起,并一起进行交换和流通时,才能称房地产。因为房地产首先是个商品经济范畴,在我国是伴随商品经济的发展而复苏的。“所谓近代房地产业,是指把房地产作为商品,以盈利为目的,按资本主义生产方式和交换方式进行经营的,独立于其他行业之外的一类专门行业”。^①可见,单纯的土地占有和房屋的使用,不能构成房地产概念。没有房屋的土地流转(出让和转让),只能称地产,而不能称房地产,哪有没有房屋的土地称为房地产的道理呢?只有地和房的结合体,并以商品进行交换时,才能称房地产。在传统体制下,土地无偿使用,其价值也不显示,因此房屋的交换称房产,实际上包含了土地使用权的转移。

由此不难看出,那种笼统地把地产与房产统称为房地产,是不够科学和确切的。因为地产与房产,从权属关系、使用价值、形成基础、价值构成,以及价值的增减规律上分析,两者尽管有着不可分割的联系(地产是房屋载体,房屋是地产的目标和用途),但两者的区别也是明显的:一是属性不同。地产(城市土地),虽然凝结着大量的物化劳动和活劳动,但它的自然属性是不可改变的,土地上的建筑物拆除之后,仍然是土地。因此,城市土地具有“资源与资产”

① 赵洪:《租界——中国近代房地产业的萌生地》,《不动产纵横》,1993年第1期,第42页。

的双重属性,而房屋是单纯的劳动产品,不具有自然属性。二是增值规律不同。土地随着社会进步、基础设施的完善、环境的改善,其增值是绝对的,而房屋随着年限的延长其价值而逐渐衰减。三是权属性质不同。土地所有权不是商品,宪法只赋予了土地使用权具有商品属性,而房屋的所有权(含它项权利)都是商品。四是价格构成因素不同。地价是土地所有权在经济上“回报”的资本化形式,直接由地租量和通行的利息率共同决定的,即 $\text{地价} = \text{地租} / \text{利息率}$;而房价是以商品房成本作为定价基础的,即 $\text{房价} = \text{成本} + \text{利润} + \text{税金}$ 。

从上述四点可以看出,地产与房产是有区别的。将地产业与房地产业广义称房地产业,勉强可以说得通,人们也容易理解,但将地产和房产统称房地产就说不通,只有对那种在形态上连在一起的才能称“房地产”。没有房的土地经营,只能称“地产”。

2. 房地产与经济发展的关系。房地产与经济发展的关系,可以说是一种互为依存,相互促进的关系。从本质上讲,国民经济是基础,房地产是经济发展的条件。在一定经济基础之上,房地产业能够促进国民经济发展,不能带动国民经济发展。国民经济发展与房地产业是本与末的关系,本末不能倒置。那种不顾经济发展水平,一味追求发展房地产业,企图通过发展房地产业来带动本地区经济发展,可能在短期内能形成虚假兴旺的产业,但由于没有经济发展的支撑,迟早还要衰退下来,会给经济造成巨大损失。虚假的繁荣就带有很大的“泡沫成份”。“泡沫经济”的教训,已被不少国家“泡沫事件”的沉痛教训所证实,对经济的稳定发展是不利的。

改革开放以来,房地产业在我国的一些沿海城市发展较快,房地产市场也逐步发育和成熟。但是,能否说房地产业已成为我国的“支柱产业”和“基础产业”,也有待研究和证实。因为房地产业划为第三产业,而建筑业划为第二产业,房地产业不能包括建筑业,更不能包括建材和相关加工业。

确定支柱产业并制定支柱产业政策,要取决于四个方面的条件。也就是支柱产业表现为四个主要特征:第一,具有非常广大的市场。如我国的机电行业,在生产资料机电产品进出口中占进出口总额的30%以上,并在国内国外占有广泛的市场,可称为支柱产业。但房地产业的商品房销售范围很小,多数是公对公,私人购房近几年有很大增长,也仅占商品房的36.12%,内地所占比例更小,市场还非常狭窄。第二,具有很高的增长速度。房地产业在我国的一些沿海城市,如广州、深圳、海南等增长速度很快,但在内地却很慢,有些地区刚刚起步。就是增长速度较快的广州、上海,根据统计资料显示,也只占国民生产总值的2%。第三,具有很强的产业相关度。也就是说,它能带动一批相关产业的发展。如我国的汽车工业、电子工业,都涉及到几十个行业的发展,在国民经济中具有举足轻重的作用,其产值也占总产值的30%以上。而房地产业虽具有相关产业性,对建筑、建材具有带动性,还远不能与汽车、电子工业相比。第四,在新增产值中占有较大的份额。房地产业虽具有利润率高的特点,但由于我国市场狭窄(特别是在住宅商品化不能真正推开的情况下),利润总额和利税额与其他行业还有相当大的差距。国外发达资本主义国家,房地产业占国民生产总值一般为8—10%,说明我国房地产业大有发展潜力,并不能说明已达到“支柱产业”的程度。

由此可见,目前在我国说房地产业是国民经济的“支柱产业”和“基础产业”,是缺乏科学依据的,带有很大的夸张成份。不能正确地评价房地产在国民经济发展中的地位 and 作用,就会导致对其发展方向的错误决策,给经济发展带来困境。房地产业在国民经济发展中具有基础性质,但不能说成是“基础产业”,因为国民经济发展的基础产业除农业外,是能源、交通、电力。具有基础性与“基础产业”,是两个不同概念,不能混淆。

但是,笔者认为,目前说我国的房地产业是国民经济发展的

“支柱产业”和“基础产业”不妥,会产生误导,并不是否认房地产业在国民经济发展中的地位和作用。房地产业对经济发展中的作用是不容忽视的。

(1)房地产业是城市经济发展的先导。城市,是以聚集人口、聚集经济、聚集科学技术为特征的地域系统。而这种聚集是以房地产的开发与发展为先导的,尤其是地产。城市的形成与新开发区的建设,都是以土地开发为起步,是在“七通一平”的基础上发展的,也就是说,首先要把“生地”变成“熟地”(可以进行建设的地段)之后,才能进行各种房屋的建设(厂房、公共设施、住宅),有了房屋和经营场地,创造了必要的生产、生活环境之后,才具有吸引力,企业家才来投资建厂,生产产品,商人才来经营各种商品和进行各种经济活动。

房地产对城市经济发展的先导作用,主要表现为:一是为城市经济发展创造良好的投资环境。这种环境包括城市基础设施、公用设施、服务场所、厂房和营业厅等;二是为城市建设提供资金。在财政资金不足的情况下,城市经济要发展,就必然依靠以“地生财”,仅1992年全国国有土地使用权出让就有3000幅,2.2万公顷,出让收入525亿元,是1991年前出让总和的3倍和11倍;全国商品房销售4288.86万 m^2 ,比上年增长40.4%,其中个人购房占36.82%,回笼资金147.6亿元;存量房屋买卖4154万 m^2 ,成交额185.4亿元;土地转让达3万宗,面积1760公顷,转让金达7.6亿元,出租4.9万宗,租金收入约7000万元,抵押460宗,面积达460公顷,抵押金额16亿元,房地产利用外资7.1亿美元,比1991年增长228%。1992年房地产业的大发展,无疑对城市经济的发展,起到了积极作用,为城市建设积累了资金。

但是,我们也不能不看到,由于房地产业的这种超常规(脱离了经济基础)的发展,使得一些沿海城市出现了房地产“热”,炒买炒卖和投机活动泛滥,导致国民经济发展的失调,给经济社会发展