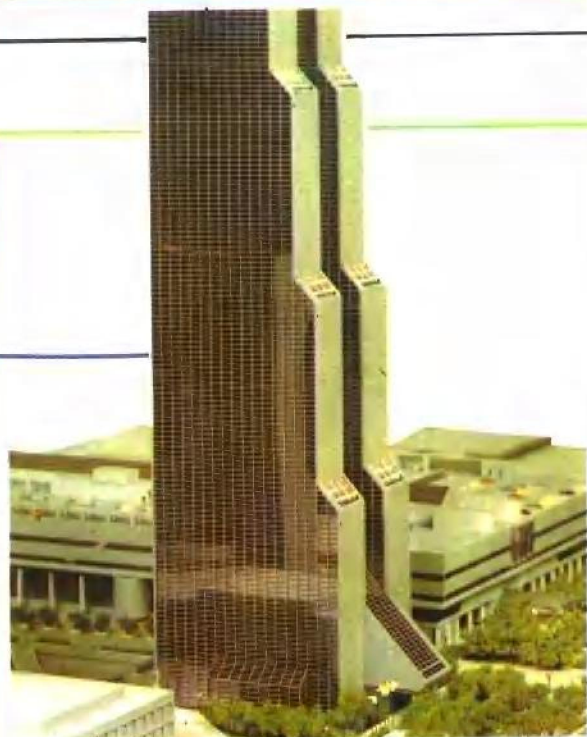


房地产金融

房地产开发经营指南丛书



郑修建 等编著

■ 北京经济学院出版社

房 地 产 金 融

郑修建 等编著

北京经济学院出版社

1993 • 北京

(京)新登字 211 号

房 地 产 金 融

Fangdichan Jinrong

郑修建 等编著

北京经济学院出版社出版

(北京市朝阳区红庙)

北京市万龙图文信息公司排版

河北省迁安印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

850×1168 毫米 32 开本 9 印张 241 千字

1993 年 4 月第 1 版 1993 年 4 月第 1 版第 1 次印刷

印数:00 001—10 100

ISBN 7—5638—0352—1/F·203

定价:5.80 元

《房地产开发经营指南丛书》

编辑委员会

(按姓氏笔画为序)

顾问	王又庄	潘其源				
策划	刘红					
主编	庄穆	柴强				
编委	刘红	刘洪玉	庄穆	国中河		
	郑修建	柴强	薛捷			

内 容 提 要

本书以房地产金融为研究对象,注重理论与实践相结合,对我国房地产金融的发展概况,房地产金融机构设置,房地产信贷资金的筹集、运用,房地产信托、保险,以及房地产信贷业务结算等方面的基础知识进行了论述,同时对国外房地产金融作了简要的介绍。本书可作为房地产金融业务人员的自学材料,也是广大房地产开发人员学习和了解有关专业金融知识的书籍,还可作为大专院校房地产专业、金融专业教学的参考用书。

序

房地产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品,随着经济发展、社会进步、人口增加,对其需求日益增长。在市场经济中,房地产又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。它是一种商品,成为人们置产置业的良好投资对象。由房地产的开发、估价、代理、信息服务、管理、装修等而形成的产业,是国民经济中的一个重要产业。

房地产业在我国是一个既古老而又年轻的产业。说其古老,是早在三千多年前的青铜器铭文中,就已出现了交换和买卖田地的记载。一百多年前,在上海滩头,近代房地产业又开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的旧房地产业,都随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应代之以新兴的社会主义新型房地产业,却由于理论和认识的禁锢,迟迟未能降生。直至80年代,在改革开放方针指引下,推行房屋商品化政策、改革住房制度和土地使用制度以后,房地产业才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是最近几年的事,但其来势之猛,极有生命力,正为世人所瞩目,特别是自1992年初以来出现了遍及全国的房地产热。据不完全统计,目前全国已有近4000家房地产开发公司,5000家房地产经营公司,1500多家房地产交易所,总从业人员达300多万人,并且还在不断增加之中。各类房地产咨询、评估、代理、管理等中介机构也相继产生。

我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国市场经济的发展中越来越显示出其重要性,必将成为我国国民经济中的重要支柱产业之一。但也不能不承认,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊的产业,开发经营房地产需要具备有关房地产的广博的知识和丰富的经验。而我国目前的房地产市场尚处在起步阶段,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,房地

产开发经营人才十分缺少。

当此之际,为规范我国的房地产市场,避免房地产投资的盲目性,同时为一切房地产投资者、经营者或潜在的房地产投资者、经营者,以及一切关心我国房地产业发展的海内外有识之士,充分认识我国的房地产制度与政策,掌握有关房地产估价、抵押贷款、开发和经营等方面的知识与诀窍,了解世界其他国家和地区的房地产制度与政策,北京经济学院出版社与中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心,决定编辑出版一套有较高水平、理论与实践相结合,具有系统性和指导意义的《房地产开发经营指南丛书》,尽我们之所能,为我国房地产业的健康发展作出应有的贡献。

现呈现在读者面前的这套《房地产开发经营指南丛书》,包括《房地产制度》、《房地产估价》、《房地产金融》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产会计》、《房地产交易》、《各国(地区)土地制度与政策》,共八部,由建设部房地产业司、建设部政策研究中心、中国人民建设银行房地产信贷部、清华大学房地产研究所、中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心、北京经济学院等单位的领导和专家、学者编写。我们希望,这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业逐步走向成熟起到积极的推动作用。

《房地产开发经营指南丛书》

编辑委员会

1993年1月

目 录

第一章 房地产金融概述	(1)
一、什么是房地产金融	(1)
二、我国房地产金融的崛起	(8)
三、发展房地产金融的意义和作用	(19)
四、房地产金融的现状和展望	(24)
第二章 房地产金融机构	(29)
一、房地产金融机构的组织管理体系	(29)
二、房地产金融机构的任务	(36)
三、房地产金融机构的业务范围	(40)
四、房地产金融机构的管理	(45)
五、房地产金融机构的发展设想	(52)
第三章 房地产信贷资金的筹集	(56)
一、房地产信贷资金筹集的意义与作用	(56)
二、房地产信贷资金的来源渠道	(59)
三、房地产信贷资金筹集的方式与方法	(61)
四、利用债券筹集资金的方式与方法	(64)
五、利用股票筹集资金的方式与方法	(71)
第四章 房地产信贷资金的运用	(95)
一、房地产信贷资金的投向和种类	(95)
二、住房基金的运用与管理	(97)
三、房地产抵押贷款	(100)
四、房地产开发企业流动资金贷款	(112)
五、“供楼”业务及其贷款管理	(115)
第五章 房地产信托	(120)

一、房地产信托的产生与发展	(120)
二、房地产信托投资机构	(124)
三、房地产信托资金的筹措	(127)
四、房地产信托资金的运用	(132)
五、其它房地产信托业务	(137)
第六章 房地产保险	(141)
一、与房地产有关的损失种类和损失原因	(141)
二、房地产保险的涵义与作用	(144)
三、房地产保险应遵循的原则	(146)
四、房地产保险的种类及其主要内容	(150)
五、投保程序与理赔程序	(163)
六、保险人的选择与保险顾问的作用	(167)
第七章 房地产信贷业务结算	(169)
一、房地产信贷业务结算的意义和作用	(169)
二、房地产信贷业务结算的原则	(170)
三、房地产信贷业务结算的基本要求	(171)
四、房地产信贷业务的结算方式	(173)
第八章 国外房地产金融	(212)
一、美国的住房抵押市场	(212)
二、新加坡的住房公积金制度	(218)
三、日本的住房金融	(220)
四、德国的住房政策和住房金融机构	(222)
五、香港的住房政策和住房金融	(227)
附录一 城镇土地开发和商品房贷款办法	(232)
附录二 中国人民建设银行房地产信贷部职工住房 抵押贷款暂行办法	(236)
附录三 中国人民建设银行房地产信贷部单位住房贷款 暂行办法	(251)
附录四 中国人民建设银行上海市分行房地产抵押	

贷款办法.....	(262)
附录五 中国人民建设银行湖南省分行供楼业务办法.....	(268)
后记.....	(274)

第一章 房地产金融概述

房地产业属于第三产业的第四个层次,在商品经济发达的国家和地区,房地产业和重工业等统称为“支柱型产业”。我国的房地产业自党的十一届三中全会以来,随着改革开放的不断深入,在国民经济各行业中迅速崛起,有效地促进了社会主义市场经济的发展,并随着城镇住房制度改革的进程,取得了令人瞩目的成就。

房地产金融是为房地产业提供资金的筹集、融通、清算等服务的金融业务,它是随着房地产业的发展应运而生的。近年来通过筹集、供应房地产建设开发资金,有效地缓解了国家和各类投资主体对房地产投资的不足,有力地支持了各地的土地开发及商品房建设,使住房制度改革得以顺利地进行。房地产金融已成为我国专业银行一项重要的政策性及经营性的金融业务,并显示出了强大的生命力。

一、什么是房地产金融

(一) 房地产金融的概念

所谓房地产金融,广义地说,是指为房地产业及其相关部门筹集、融通、清算资金,提供相应服务的所有金融行为。狭义地说,就是金融直接服务于房地产业的行为。

房地产金融在国外亦称“住房金融”。我国房地产金融与国外住房金融的本质区别在于,我国的房地产金融是以土地所有权归国家所有,而所有权和使用权可以适当分离,房屋可以采取多种形

式的所有制结构的情形；国外房地产之所以以住房为主，关键是土地的个人所有，住房的大量私有，使之产生了住房所有权转移的同时，包括了土地所有权的转移。

房地产金融不同于房改金融，也不同于我国原有的住房金融。房地产金融是住房金融、房改金融发展的最高层次。现阶段房改金融是房地产金融的一部分，随着房地产业的兴起和房地产金融的发展，房改金融将逐步转化为房地产金融。

从目前我国房改金融和房地产金融的实际运作考察，两者之间具有以下不同点：

1. 房改金融的服务对象是住房制度改革及相关的业务领域，而房地产金融的服务对象则是房地产经济领域，包括房地产业的生产、流通、分配、消费各环节，以及地产业的开发、资金运作和土地价值、使用价值的再创造。

2. 房改金融属于区域性金融业务，主要服务于地方政府的房改政策，属于政策性和服务性兼容的业务。而房地产金融主要是在国家产业政策的指导下，由国家制定统一的金融政策、制度、规定，专业银行负责组织实施的金融业务。

3. 房改金融的目标是将资金取之于房，用之于房，实现房改资金的良性循环，当我国的住房生产、交换、消费逐步纳入商品化生产轨道后，自然转化为房地产金融的有关内容。而房地产金融的目标则是按照社会主义市场经济发展的客观规律，通过筹集和融通资金，支持房地产业的发展，并使之逐步成为国民经济的支柱产业。

4. 房改金融在银行内部业务的划分中，属于专项资产业务，它具有独特的负债来源，在经营方针上不以盈利为目的。而房地产金融在银行内部业务的划分中，则属于一般性资产业务，其负债来源可分为短期、中期和长期，银行通过创造负债，发展房地产资产，以达到增加收益的目的，在经营方针上是追求资产的流动性、安全性、盈利性的最佳组合。

通过以上对房改金融和房地产金融的服务对象、业务性质、发展目标和经营目的的简要分析,可以看出房地产金融业务在促进房地产业的发展中,能够起到房改金融不具备的作用,能够全方位地促进社会主义市场经济的发展。

(二) 房地产金融的发展及演变

建国以来,我国房地产金融的发展经过了住房金融、房改金融、房地产金融三个阶段。目前已成为三种业务并存的局面。新的业务种类的产生并没有完全地替代原有的业务,这说明了房地产业发展的不平衡,房地产金融发展亟待规范。

1. 住房金融。建国以后,随着城市住房建设的发展,住房金融应运而生。但严格地讲,这一时期的住房金融是不确切的。因为住房建设资金由国家财政统一拨付,住房建设无偿占有资金,资金管理部门只负责资金的拨付,不负责资金的筹集。这在当时的历史条件下,对于迅速解决大中城市的住房不足,医治战争创伤,恢复和发展生产,采用这种高度计划体制的措施进行住房建设,无疑是必要的。

1954年9月,经中共中央和毛泽东同志批准,改组原交通银行,成立中国人民建设银行,负责国家基本建设财务与信用的管理。这一期间,国家在基本建设投资中划分了生产性建设资金和非生产性建设资金;在非生产性建设资金中包括住宅建设资金。在项目的投资建设上,一方面通过基础工业设施的投资,同时建设一批住宅,既解决生产问题,也解决生活居住问题;另一方面,直接投资兴建部队用房、党政机关办公和居住用房。在住房的分配上采用了福利制的办法,不承认住房是商品,只把它看作是一种福利,进行无偿分配。

建国初期,我国住房投资及其所占基本建设投资的比重如表1-1所示。

表 1-1 住房投资及其占基本建设投资比重(1950 年至 1955 年)

年份	基建投资 (亿元)	住房投资 (亿元)	住房投资占基 建投资比重(%)	年份	基建投资 (亿元)	住房投资 (亿元)	住房投资占基 建投资比重(%)
1950	11.34	1.25	11.0	1953	80.01	9.47	12.5
1951	23.46	3.21	11.0	1954	90.62	8.44	9.3
1952	43.56	4.48	10.3	1955	93.02	6.16	6.6

资料来源:《中国经济年鉴》、《中国统计年鉴》。

从表 1-1 看,我国的基本建设投资随着国民经济综合实力的不断增长,呈逐年上升趋势,住房投资呈波动状,但总体为增加趋势。住房投资占基本建设投资比重最高年份为 1953 年,最低年份为 1955 年,两者相差近六个百分点。住房投资的波动,使住房这一消费品的产出呈现出同样的波动。

2. 房改金融。1979 年,西安、南宁、柳州、梧州四市率先试行全价向个人出售住宅。到 1982 年,试点扩大到 50 个中小城市,共出售住宅 4 000 多套。在这段时期的改革试点中,出售住房的卖方是市政府,买方是城市居民个人,售价为 120—150 元/m²,一套住宅售价相当于一个职工 10—12 年的工资总额,相当于 5—6 年的家庭总收入。

1979 年,修建住房的责任主要在政府肩上,企业的改革刚刚开始,大多数企业还没有实行利改税。因此,这时的房改没有考虑企业的作用。以后逐渐把建房的责任从政府一肩挑改成政府和个人两肩挑。但由于房价占家庭收入比重很大,个人担的担子重了一点,尤其与无偿分房的职工相比,个人经济付出太大。因此,买房的人不多,推进这项办法有一些困难。

1984 年,在总结前一段出售住房的经验后,加上企业改革已经全面展开,利改税企业的活力大大加强,提出“三、三、三”制出售住房,即政府、企业、个人各拿房价的 1/3,这时出售住房的卖方主要是政府,买方是得到企业单位支持的个人;售价仍是土建成本价,150—200 元/m²,一套住房个人支出部分相当于一个职工 3—

4 年工资总额或两年的家庭收入之和。

四平、常州、郑州、沙市四个试点城市,在不到两年时间,共出售 1 797 套住宅,供不应求。这一改革,从政府负担市政费用,个人负担土建造价,变成政府再负担 $1/3$ 的土建造价,从而大大减轻了个人的担子。但政府肩上的担子过重,面对大量的买房需求,政府难于负担。

这一阶段的主要特点是鼓励职工买房,以分散住房资金的负担,改变住房所属权。然而,由于当时主要是在新房上进行改革,对原有公房尚未触及,加之形式单一,成效不甚显著。

从常州等四个城市出售的 1 797 套住房来看,共投入资金 1 400 万元,而当时通过出售住房仅收回资金 270 万元。所以,摸索阶段的住房制度改革不得不于 1986 年初停了下来。但其毕竟在改变福利性住房制度方面迈出了我国房改的最艰难的一步。

1986 年至 1988 年初,以提高房租、增加工资、鼓励买房为特征的“提租增资”改革,在烟台、蚌埠、常州、沈阳等四个城市试点。烟台市、蚌埠市最先起步,其做法简单地说是“提租发券,空转起步”,其特点是:提高住房租金,同时增加工资,而工资只能用于交房租(包括买房、建房),为了不使之冲击市场,暂时采取发券形式。常州同烟台、蚌埠做法相同之处也是提租和工资挂钩,不同之处是提租从“实转”起步,先筹资后提租,也可以叫做“筹资提租,一步到位”。沈阳市的做法类似常州,不同的是先从少数大企业做起。他们先在有自管房的大企业试点,利用原有的住房资金,不用国家拿钱。这便形成了后来的“提补”模式。

这一模式是以政府(直管公房)和企业(自管公房)为出租方;个人为租用方;租金为 1.28 元/m^2 ,一套住房(50m^2)(使用面积 37m^2)的月租金相当于家庭月收入的 21% 。但其中的 19% 是由新增发的住房补贴支付的。个人支付的住房消费与改革前相比,帐面数字大大增加,实际支出差别不大。比较高的新租金是住房补贴抬上去的。遵循的原则是“一手发出去,一手收回来”。计算公式为:

$$\text{发券系数} = \frac{\text{平均单位面积月租金} \times \frac{\text{职工平均使用面积} - \text{原职工平均月负房租}}{\text{职工平均月计券工资}}}{1} \times 100\%$$

“提租发券”模式也鼓励卖房，因为房价是按与新租持平的原则定的。买房发补贴，房价基本可由所发房贴来支付。

这一阶段的主要特点是以提高房租为主要内容，大幅度推进价格改革；除私房外的所有新旧住房全部改，并规定了住房分配标准，即工资的 23.5% 所对应的面积。标准之内的住房消费完全由国家企业承担，超标部分个人负担（现在只负担准成本租金），住房不到标准的职工有结余或叫“沉淀”。

由于这一阶段已比第一阶段在房改的思路宽了许多，因此，国务院 1987 年 7 月 20 日批复了烟台市城镇住房制度改革试行方案，1987 年 10 月 4 日又批复了蚌埠市城镇住房制度改革试行方案。

到 1988 年 2 月，国务院 11 号文件对这一改革模式加以肯定，并计划三五年内在全国城镇分期分批推开。同年，烟台、蚌埠住房储蓄银行成立。这对住房制度改革与金融体制改革来说都是一件大事，标志着我国住房制度改革中房改金融业的起步。

尽管烟台等四个城市的房改试点刚刚起步，但其影响力却带动了全国所有城镇。人们把这种增资提租的改革称为“烟台模式”。在研究和分析这种模式时，部分舆论认为：“烟台模式”一方面提高了租金，一方面又提高了工资，其实质是“空转”，结果会在社会上增大消费基金比例。从技术上说，政府、企业、银行都相应增加了许多工作量，同时给购房者也带来了一定的麻烦。烟台等城市的房改试点在抑制住房不合理需求方面有了很大进展，但也向人们揭示出以提租增资为核心的改革还不能触及到原有住房制度的本质。

3. 房地产金融。1988 年下半年到 1989 年上半年，是我国住房制度改革全面起步阶段。1988 年 2 月国务院的 11 号文件除了明

确在全国普遍推开住房制度改革的时间要求外,同时指出,住房制度改革是一项复杂的工作,牵涉面很广,关系到广大人民的切身利益。各地区要把这项改革提到领导工作的议事日程。加强领导,统一认识,精心组织,缜密安排,切实把这项改革搞好。各省、自治区、直辖市遵照国务院的精神,立即行动起来,我国的住房制度改革迅速掀起了一股热潮。当时,我国一方面发生了严重的通货膨胀,另一方面,小城镇房改中出售旧公房取得超乎预想的成绩。出于推进房改和治理通货膨胀,提出不发补贴,优惠出售公房;不但卖新公房,也要出售旧公房。优惠出售的卖方为政府(直管公房)、企业(自管公房),买方为个人;优惠售价实质是按个人经济承受能力定价,优惠价与重置成新折扣价之差为优惠额。个人承担部分,楼房为100—200元/m²,平房为50—100元/m²。一套50m²住宅大约相当于一个家庭2—4年收入之和。

这便形成了这一阶段的主要特点——不发补贴,优惠卖房。至此,住房的商品化程度进一步加深了。但许多城镇的住房售价仍确定在不到重置价15%的幅度上。由于出租公房的租金很低,而且可以无限期住下去,即使房价很低,对职工而言,买房也不如租房。这一阶段,没有提租相辅助,加上一些认识问题,优惠售房进展不大。

从1989年末开始,我国住房制度改革的指导方针逐步明确起来。人们普遍认识到:房改应服从于增加住房供给,解决住房不足问题,用十年的时间使居民住房水平有明显提高,这不仅是逐步实现住房的商品化问题,同时也是我国实现社会主义现代化建设第二步战略目标的一个基本标志。至此可以说,在全国范围内,对房改的认识已经比较清晰,并趋于成熟。许多地方已经认识到房改是一项艰巨的、漫长的工程,不能一蹴而就。中国的城镇住房商品化的进程,要允许多种形式的住房改革存在,允许各种做法的侧重点不一致,而且明确了中国城镇住房改革要兼顾到地区性的特点,更要有针对性地搞好本地区的住房改革。