

《房地产开发与管理》系列教材丛书

房地产金融学

叶德惠 肖善璋 编著



房 地 产 金 融 学

叶德惠 肖善璋 编著

刘宝安 主审

大连理工大学出版社

(辽)新登字16号

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融学/叶德惠, 肖善璋编著. -大连: 大连理工大学出版社, 1994.6

ISBN 7-5611-0907-5

I.房… I.①叶… ②肖… II.房地产-金融学 IV. F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(94)第06423号

房 地 产 金 融 学

Fangdichan Jinrongxue

叶德惠 肖善璋 编著

刘宝安 主审

* * *

大连理工大学出版社出版发行

(邮政编码116024)

沈阳新华印刷厂印刷

* * *

开本: 787×1092 1/32 印张: 8 3/8 字数: 180千字

1994年7月第1版

1994年7月第1次印刷

印数 0001—5000册

* * *

责任编辑: 史振声 责任校对: 沈 建

封面设计: 姜严军

* * *

ISBN 7-5611-0907-5

F·173

定价: 8.80元

《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇

周传松 周信嘉

主任委员：陈铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章（常务） 聂琦波（常务）

编委：（以姓氏笔画为序）

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

序

党的十一届三中全会以来，我国的房地产业沐浴着改革开放的东风，青春焕发，迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分，是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业，也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展，对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下，房地产业除能实现自身的使用价值外，还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善，对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以，党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中，都充分肯定了房地产业的重要性，并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展，带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏，它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此，为房地产培养、输送一大批优秀的经营管理人才，已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要，我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院，作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校，按照国家建设部根据1993年9月苏州《房地产专业讨

论会议》的要求，合作编写了《房地产专业系列教材》。这套教材共有十本，即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写，是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想，以邓小平同志的三个面向为总体设计原则；在总结我国社会主义房地产业经验，并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上，力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法，以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范，注意定性与定量相结合，理论与实践相结合，力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中，得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此，我代表编委会表示衷心地谢意。

房地产业在我国尚属新兴产业，实践经验需要有一个积累过程，对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程，加之时间仓促，尽管我们做了很大努力，但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处，我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。

陈鋈

前 言

房地产业发展的关键，在于雄厚的资金实力，资金就是房地产业的血液。人没有血液，各个器官就会坏死。房地产业没有资金，其机能就会萎缩。要解决资金问题，根本的出路就是启动金融机制，使金融业务不断服务于房地产业，这便是房地产金融。

房地产金融在我国还只是刚刚起步，无论是从房地产金融机构，还是融资的规模，甚至房地产金融的业务范围，房地产金融市场完善状况等，都与发达资本主义国家有相当的差距，但是，随着我国住房制度的改革和房屋商品化的推行，我国房地产金融业必然会有一个较大的发展。

这本《房地产金融学》是由南京建筑工程学院和沈阳建筑工程学院共同编写的。全书分为九章，主要内容是：关于房地产金融的总体概述；关于房地产金融机构；关于房地产业资金的筹集、运用、管理；关于房地产信托、保险；关于房地产金融市场；关于房地产银行结算，以及介绍了有关国外房地产金融的状况等。可以说，内容较为丰富，结构严谨，文字精练，具有理论性和实际运作性。本书的问世，如果能在提高人们的房地产金融意识、普及房地产金融知识方面起到一定的作用，就算达到了预期的目的。

本教材在编写过程中，参阅了大量国内外学者的专著，文章和许多重要资料，吸取了他们的某些研究成果。仅此，

向他们表示真挚的谢意！

参加本教材编写的主要作者是：肖善璋（第一、七、八章）；叶德惠（第二章）；史修林（第三章）；张载明（第四章）；王国胜（第五、六、九章）。全书的内容结构设计由叶德惠高级经济师和肖善璋副教授共同完成，最后由肖善璋副教授负责统稿。由于我们的水平有限，加之时间仓促，疏漏和欠妥之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

1994年5月

目 录

第一章 房地产金融概述.....	1
第一节 房地产金融的概念.....	1
第二节 我国房地产金融的崛起.....	11
第三节 发展房地产金融的意义和作用.....	19
第二章 房地产金融机构.....	26
第一节 房地产金融机构的组织管理体系.....	26
第二节 房地产金融机构的业务范围.....	42
第三节 我国房地产金融机构发展的基本 趋势.....	50
第三章 房地产业资金的筹集.....	53
第一节 房地产业资金筹集的意义.....	53
第二节 房地产业资金来源渠道.....	55
第三节 房地产业资金筹措的方式.....	60
第四章 房地产业资金的融通和运用.....	68
第一节 房地产金融信贷业务的特点和作用.....	68
第二节 房地产业资金融通的渠道.....	75
第三节 房地产信贷资金的运用及其管理.....	81
第五章 房地产信托.....	97
第一节 房地产信托概述.....	97
第二节 房地产信托投资机构.....	103
第三节 房地产信托资金的筹集.....	107

第四节	房地产信托资金的运用	113
第五节	房地产信托的其他业务	118
第六章	房地产保险	122
第一节	房地产保险概述	122
第二节	房地产保险的原则	133
第三节	房地产保险的运行	137
第四节	房地产保险的种类	145
第七章	房地产金融市场	153
第一节	房地产金融市场的基本构成要素	153
第二节	房地产金融市场的分类	159
第三节	建立房地产金融市场的重要 意义和基本条件	177
第八章	银行结算	186
第一节	房地产信贷业务转帐结算的 任务和作用	186
第二节	房地产信贷业务银行结算的 基本原则和要求	189
第三节	房地产信贷业务银行转帐结 算的主要方式	193
第九章	国外房地产金融	227
第一节	国外房地产金融机构	227
第二节	国外房地产抵押贷款	233
第三节	国外住房金融	243
第四节	国外房地产信托	251

第一章 房地产金融概述

房地产金融，是房地产业与金融业的有机结合体，或称金融业的房地产专门化。由于房地产业资金的特性，因而导致房地产金融与一般金融业务有所不同。那么，究竟什么是房地产金融呢？它的含义是什么？它是如何产生和发展的？我国发展房地产金融有何重大意义？本章仅就这些基本问题作简略的分析。

第一节 房地产金融的概念

一、什么是房地产金融

所谓房地产金融，就是指通过各种信用方式、方法和工具，组织、调剂、融通房地产领域货币资金的业务活动。一般说来，它包括两种含义：从广义上说，房地产金融是指为房地产业以及相关部门筹集、融通、清算并提供相应服务的一切金融行为。从狭义上说，是指金融直接服务于房地产业的行为。房地产金融是伴随房地产业的发展应运而生的，并且反过来有效地推动房地产业的发展。

房地产金融，在国外称“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、房屋可以采用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。

房地产金融与我国原有的房改金融、住房金融也不相同。房地产金融是房改金融、住房金融的最高层次。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虑，两者之间存有以下不同点：

第一，房改金融的服务对象与房地产金融的服务对象不同。前者是为住房制度改革以及相关的业务领域服务，后者则是为整个房地产业的经济领域，包括房地产业的生产、流通、分配、消费等各个环节，以及房地产业的开发，资金运作和土地价值、使用价值的再创造。

第二，房改金融属于区域性金融业务，主要是为地方政府的房改政策服务，其业务性质是政策性和服务性的统一；而房地产金融则主要是在国家产业政策的指导下，由国家制定统一的金融制度、规定，专业银行负责组织实施的金融业务。

第三，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、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。

第四，房改金融的经营目的与房地产金融的经营目的也

是有区别的。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，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，在经营方针上是以追求资产的流动性、安全性、盈利性的最佳组合。

由此可见，房地产金融与房改金融在服务对象、业务性质、发展目标和经营目的是不同的。房地产金融业务在促进房地产业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、房地产金融的发生和发展

最初的房地产金融活动，主要是房地产抵押贷款，也就是不动产抵押放款。随着社会生产的发展，房地产的重要性越来越突出，客观上要求专门的金融机构为房地产这个特殊领域服务，要求多样化的金融服务方式、方法与工具为房地产的发展进行筹资、融资。房地产业的发展和金融业的发展，为这种客观要求提供了现实性。于是，出现了不动产抵押银行，住房银行，住房合作社等各类房地产金融组织，房地产金融活动内容也逐渐丰富起来，从单一放款扩展到各类金融业务，如房地产再生产过程中的各种存款、贷款、投资、信托、租赁、抵押、保险、贴现、承兑、有价证券发行与交易以及房地产金融机构所办理的各类中间业务等各种信用业务活动。

在当今国际社会经济活动中，许多国家和地区金融业，尤其是资金实力雄厚的商业银行，几乎无不办理房地产金融业务，使房地产成为金融业的一项主要传统业务。许多

国家和地区的金融业还以大量的资金，通过直接或间接的办法，配合和支持房地产的开发经营和消费。据不完全统计，发达资本主义国家的银行用于房地产开发、经营、消费方面的贷款和投资，约占它们贷款和投资总额的33%左右，有的竟高达70%。

我国的房地产金融，在解放前就已有相当的规模。如上海、天津、广州、武汉、重庆等大城市就发展许多私营金融机构，并且采用多种信用形式和方法，从事房地产金融业务。尤其是耸立在“十里洋场”的上海滩，为数众多的高楼大厦、大饭店、娱乐场所等，大多数是由金融业出资营建，然后进行出售或出租的。据上海市房管局统计资料表明，该局直接管理和经营的公有房屋面积占全市房屋总面积的85%左右，而其中50%以上是在50年代初期金融业社会主义改造完成后，由金融业移交给房管局管理和经营的。这就不难看出，旧中国的大城市，房地产金融业是有相当经营规模的。

建国初期，我国房地产金融业务比较简单，作用也不明显，因为当时我国实行的是计划体制，把房屋、土地排斥在商品经济范畴之外，城镇住房建设投资由国家财政预算统一安排，住房分配实行近似供给制的方式，以社会福利无偿分配给职工个人使用（只象征性地收取一点租金或房费）；绝大部分非居住房屋也是国家拨款进行建设，无偿提供给国营企业使用；土地由行政划拨，长期无偿使用。这样，房地产业的资金循环轨道被人为割断，资金呈直线运动，有去无回。一方面，房地产业投资来源的单一性和资金运动过程的简单化，使银行对房地产资金的管理也简单化，各项有关房地产业的信用功能，信贷业务逐渐萎缩以至消于无形；另一

方面，住房生产的计划管理和分配的供给制，又使得房地产业的投资经营和买卖交易失去了存在的客观条件，从根本上拆除了房地产市场存在的物质基础，银行对房地产市场的投资经营活动也不复存在。

1956年初，国家鉴于当时工矿企业职工极为艰苦的居住条件，提出了自建公助的办法，鼓励职工个人自己建造住宅，改善居住条件。对于自己建造住宅而资金又一时不足的职工，由银行给予一定的住宅贷款。这项贷款，当时在辽宁、四川、内蒙古、河北、北京、山东等18个省市自治区试办了一年，贷款总额约为400万元。我国历史上这项住宅贷款，虽然时间短，额度小，开办的范围也窄，但仍不失为新中国银行信贷工作进入房地产领域的一次有益的尝试，是新中国房地产信贷业务的萌芽。

从50年代末开始，一直到70年代，我国的房地产金融业务有极其的局限性。银行与房地产有关的金融活动只限于国家用于房屋建设的资金监督拨付和少量房屋消费基金的收缴的结算。70年代末，党的十一届三中全会后，我国实行社会主义有计划的商品经济和对外开放，对内搞活的经济改革。在这种新的历史条件下，国家又制定和推行房屋商品化和城镇住房制度改革的重大的措施。从而使房地产业与金融业才开始有效的结合，这样为房地产业和房地产金融业务带来了恢复和发展的机遇。

三、我国房地产金融发展的历史过程

在40多年的社会主义经济建设中，我国房地产金融的发展大体经历了住房金融，房改金融和房地产金融三个阶段。目前已形成三种业务并存的局面，新的业务种类的产生并没

有完全替代原有业务，这说明房地产业发展的不平衡，房地产金融发展亟待规范。

(一) 住房金融阶段

50年代随着城市建设的发展，形成住房金融。当然，从严格意义上说，当时称的住房金融是不确切的，因为当时住房建设资金是由国家财政统一拨付的，住房建设无偿占有资金，同时，资金管理部门只负责资金的拨付，不负责资金的筹集，这在当时历史条件下，对于迅速解决大中城市的住房不足，医治战争的创伤，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。

随着我国国民经济综合实力的不断增长，基本建设规模也在不断扩大。从50年代初，我国住房投资及其所占基本建设投资的比重，如下表所示：

项 目 \ 年 份	1950年	1951年	1952年	1953年	1954年	1955年
基建投资（亿元）	11.34	23.46	43.56	80.01	90.26	93.02
住房投资（亿元）	1.25	3.21	4.48	9.47	8.44	6.16
住房投资占基建投资的比重（%）	11.0	11.0	10.3	12.5	9.3	6.6

从上表可以看出，我国的基本建设投资随着国民经济综合实力的不断增长，是逐年上升趋势，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，最低年份是1955年，两者相差近6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。

这一时期，中央改组了原交通银行，新建立了中国人民

建设银行，专门负责国家基本建设财务与信用的管理。这样，对基本建设投资才作了生产性建设资金和非生产性建设资金的划分，住房建设资金被划归非生产性建设资金之中。在项目的投资建设上，一方面通过基础设施的投资，同时建设一批住宅，既解决生产问题，又解生活居住问题；另一方面直接投资兴建部队，党政机关办公和居住用房。

（二）房改金融阶段

我国的房改金融是70年代末开始形成的。1979年，我国在西安、南宁、柳州、梧州四个城市，率先试行全价向个人出售住宅，到1982年，试点扩展到50个中小城市，共公售住宅4000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/m²，一套住房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。

70年代末，修建住房的责任在政府肩上，企业的改革刚刚开始，大多数的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，只考虑把建房的责任逐步从政府一肩挑改为政府和个人两肩挑，但是，由于房价占家庭收入比重很大，个人担子重了一点，尤其是与无偿分配的职工相比，个人经济付出太大，所以买房的人不多，推进两肩挑这项办法有一定困难。

到了80年代以后，随着企业改革的深化，利改税的实施，这样就逐步提出“三、三、三制”出售住房，即由政府、企业，个人各拿房价的1/3，这时期，出卖住房的卖方主要是政府，买方是得到企业单位支持的个人，售价仍是土木成本价，每平方米150~200元，一套住房的个人支出，相当于