



现代经济与管理类规划教材

房地产金融实务

王淑敏 石信谊 主编 邸淑芬 副主编



清华大学出版社 · 北京交通大学出版社

◇现代经济与管理类规划教材

房地产金融实务

王淑敏 石信谊 主 编
邱淑芬 副主编

清华大学出版社
北京交通大学出版社

·北京·

内 容 简 介

房地产金融实务是一门实用性很强的课程。本书从理论和实务两个方面对房地产金融进行了分析和深入论述,对近年来房地产金融的发展、变化进行了总结,并对其发展前景进行阐述和预测。为了便于教师教学和学生学习,每章都配有案例分析及练习题。

本书内容具有很强的科学性和实用性,适合高等院校金融专业和房地产经营与管理专业,以及相关专
业教学科研人员、大学生、研究生、房地产工作人员使用。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融实务/王淑敏,石信谊主编. —北京:清华大学出版社;北京交通大学出版社,2009.9

(现代经济与管理类规划教材)

ISBN 978-7-81123-785-6

I. 房… II. ①王… ②石… III. 房地产-金融学-高等学校-教材 IV. F830.572

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第127800号

责任编辑:吴嫦娥 特邀编辑:林欣

出版发行:清华大学出版社 邮编:100084 电话:010-62776969 <http://www.tup.com.cn>

北京交通大学出版社 邮编:100044 电话:010-51686414 <http://press.bjtu.edu.cn>

印刷者:北京东光印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印张:18 字数:404千字

版 次:2009年9月第1版 2009年9月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-81123-785-6/F·492

印 数:1~4 000册 定价:29.00元

本书如有质量问题,请向北京交通大学出版社质监局反映。对您的意见和批评,我们表示欢迎和感谢。

投诉电话:010-51686043, 51686008; 传真:010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

前 言

房地产金融实务是研究房地产金融体系及房地产金融运行规律的一门应用经济学，是房地产经济与管理专业和金融专业的主要课程之一。该教材在研究国内外房地产金融理论与实务，以及中国近年来房地产金融新政策、新制度、新科研成果的基础上，坚持“实用为主，增强基本技能训练”的原则，将房地产金融与社会经济生活紧密地结合在一起，突出理论与实践的结合，在内容上注重“实践能力”的培养。

本教材力求在以下方面有所突破。

1. 紧紧围绕国内外房地产金融实际情况和特点，全面系统地介绍和论述了现代房地产金融的新理念、新业务和新观点，使读者对房地产金融领域的最新发展有所了解和把握。对近年来房地产金融的发展、变化进行了总结，并对发展前景进行阐述和预测，更加适应培养 21 世纪房地产经济与管理人才的需要。

2. 根据房地产金融活动情况和当今房地产金融所面临的机遇与挑战，积极探索房地产金融的活动规律。充分考虑教学工作的实际需要，紧密结合当前房地产金融的政策、法规和中国各地的不同做法，系统地介绍了操作过程，使教学能够达到学以致用目的。

3. 本书以社会主义市场经济为基础，以“房地产经济、金融”等基础理论为主线，系统地介绍房地产金融体系、运作过程和经营理念。

4. 为了便于学生更好地学习本课程，结合中国房地产金融实践编写了案例分析、选择题、判断题等，这也是本教材的一个特点。

本书由王淑敏教授、石信谊副教授担任主编；邱淑芬副教授担任副主编。

参加本书编写的人员有：石信谊，编写第 1 章和第 3 章；孙怡，编写第 2 章；周亮，编写第 4 章；邱淑芬，编写第 5 章和第 6 章；王淑敏，编写第 7 章和第 9 章；胡永华，编写第 8 章；赵晓环，编写第 10 章。

王淑敏、石信谊负责全书统稿工作。

为方便教师教学，本书配有教学课件及部分练习题答案，可从北京交通大学出版社网站（<http://press.bjtu.edu.cn>）下载，或发邮件至 cbswce@jg.bjtu.edu.cn 索取。

本书在编写过程中，参考了部分教材、文献资料及论文等，在此，我们表示衷心的感谢。同时，由于时间仓促和作者的水平有限，书中难免有不妥之处，敬请读者给予批评指正。

编 者

2009年7月

目 录

第 1 章 房地产金融概论	1
1.1 房地产金融概述	2
1.1.1 房地产业与金融业	2
1.1.2 房地产金融的概念与分类	3
1.1.3 房地产金融的特征	4
1.1.4 房地产金融的作用	5
1.2 房地产金融机构	6
1.2.1 房地产金融机构的含义	6
1.2.2 我国房地产金融机构的发展经历	6
1.2.3 银行类的房地产金融机构	8
1.2.4 非银行房地产金融机构	11
1.3 我国房地产金融的发展历程及现状	12
1.3.1 我国房地产金融的发展历程	12
1.3.2 我国房地产金融现状	14
◇ 案例分析	17
◇ 练习题	18
第 2 章 房地产贷款的种类与税费	19
2.1 房地产信用	20
2.1.1 信用	20
2.1.2 房地产信用及其分类	20
2.1.3 房地产信用风险及管理	22
2.2 房地产贷款的主要种类	25
2.2.1 按照贷款的政策要求分类	26
2.2.2 按照房地产贷款信用方式分类	27
2.2.3 按照房地产市场级别分类	28
2.2.4 房地产贷款保险	29
2.3 房地产业的税费	30

2.3.1	房地产税种与基本规定	30
2.3.2	房地产业相关税收政策	32
◇	案例分析	35
◇	练习题	36
第3章	房地产信贷资金的筹集	38
3.1	房地产信贷资金概述	39
3.1.1	房地产信贷资金的概念与特征	39
3.1.2	房地产信贷资金的风险	42
3.1.3	房地产信贷资金筹集的意义与原则	43
3.2	房地产信贷资金的筹集	45
3.2.1	政策性房地产信贷资金的筹集	45
3.2.2	商业性房地产信贷资金的筹集	46
3.3	房地产信贷业务管理	47
3.3.1	商业性房地产信贷管理	48
3.3.2	政策性房地产信贷管理	50
◇	案例分析	50
◇	练习题	52
第4章	房地产抵押贷款	54
4.1	房地产抵押贷款概述	55
4.1.1	房地产抵押贷款的含义	55
4.1.2	房地产抵押贷款的发展	55
4.1.3	房地产抵押贷款的分类	56
4.1.4	房地产抵押贷款的特点	57
4.1.5	房地产抵押贷款的作用	58
4.1.6	房地产抵押贷款市场结构	60
4.2	房地产抵押贷款的程序	62
4.2.1	提出抵押贷款申请	62
4.2.2	贷前审查	63
4.2.3	对抵押房地产的估价	63
4.2.4	房地产抵押贷款合同的签订和登记	64
4.2.5	抵押房地产的保险	64
4.2.6	贷款比例、期限和利率	64
4.2.7	贷款种类和还款方式	65
4.2.8	抵押物的占管和处分	65
4.3	固定利率抵押贷款	66

4.3.1	等额本金偿还抵押贷款、等额本息的抵押贷款	66
4.3.2	固定利率抵押贷款的创新	69
4.3.3	利率对贷款清偿速度的影响	74
4.3.4	贷款余额的计算	75
4.4	可调利率抵押贷款	76
4.4.1	可调利率抵押贷款的提出	76
4.4.2	根据物价指数调整的抵押贷款还款方式	76
4.4.3	可调利率抵押贷款还款方式的原理	78
4.4.4	固定利率抵押贷款与可调利率抵押贷款的比较	84
4.4.5	分享增值抵押贷款还款方式	86
4.5	我国房地产抵押贷款的管理及发展	87
4.5.1	房地产抵押贷款存在的风险	87
4.5.2	住房抵押贷款风险防范措施	88
4.5.3	其他方面的控制措施	89
◇	案例分析	90
◇	练习题	91
第5章	房地产开发贷款	93
5.1	房地产开发贷款概述	94
5.1.1	房地产开发贷款的含义	94
5.1.2	房地产开发贷款的种类	94
5.1.3	房地产开发贷款的特点	95
5.1.4	房地产开发贷款的目的	95
5.2	房地产开发贷款操作的程序	96
5.2.1	房地产开发贷款的受理	96
5.2.2	房地产开发贷款调查	100
5.2.3	房地产开发贷款的审查与审批	107
5.2.4	房地产开发贷款的发放	108
5.2.5	房地产开发贷款的贷后管理	109
5.3	房地产开发贷款的项目评估与分析	111
5.3.1	房地产开发项目贷款评估的含义	111
5.3.2	金融机构对房地产开发项目评估的目的	112
5.3.3	房地产开发项目的财务评价及分析的主要指标与方法	113
5.3.4	项目的不确定性分析	121
5.4	房地产开发贷款的风险管理	123
5.4.1	房地产开发贷款的主要风险	123

5.4.2	房地产开发贷款风险管理保障机制的建立	124
5.4.3	房地产开发项目贷款的风险管理	127
◇	案例分析	131
◇	练习题	132
第6章	住房公积金制度与贷款	134
6.1	住房公积金制度概述	135
6.1.1	住房公积金制度的概念、产生和发展	135
6.1.2	住房公积金的性质和特点	139
6.1.3	住房公积金管理的基本原则	140
6.1.4	住房公积金管理机构及主要职责	141
6.2	住房公积金的归集和提取	142
6.2.1	住房公积金归集业务	142
6.2.2	住房公积金提取	147
6.3	住房公积金贷款	154
6.3.1	住房公积金贷款的对象及条件	154
6.3.2	住房公积金贷款的程序(组合贷款)	156
6.3.3	个人住房公积金贷款的偿还	161
6.3.4	我国住房公积金制度存在的问题及完善的设想	164
◇	案例分析	168
◇	练习题	170
第7章	房地产信托业务	172
7.1	房地产信托的资金来源	173
7.1.1	吸收信托存款	173
7.1.2	信托投资公司的实收资本金	176
7.1.3	同业拆借	176
7.1.4	发行股票或债券	177
7.2	房地产信托贷款业务	177
7.2.1	信托贷款的含义	177
7.2.2	一般信托贷款业务	177
7.2.3	特约信托贷款业务	182
7.3	房地产信托投资业务	185
7.3.1	房地产信托投资的含义	185
7.3.2	房地产信托投资的基本原则	185
7.3.3	房地产信托投资的一般运作流程	186
7.3.4	房地产信托投资的特色	186

7.3.5 信托投资方式	187
◇ 案例分析	187
◇ 练习题	189
第8章 房地产保险	191
8.1 房地产保险概述	192
8.1.1 房地产业相关的风险	192
8.1.2 房地产保险	193
8.2 房地产保险合同	194
8.2.1 房地产保险合同的主体	195
8.2.2 房地产保险合同的客体	197
8.2.3 房地产保险合同的内容	197
8.2.4 房地产保险合同订立的原则	200
8.3 房地产保险业务类型	206
8.3.1 房地产财产保险	206
8.3.2 房地产责任保险	212
8.3.3 房地产人身保险	217
8.3.4 房地产信用和保证保险	219
8.4 房地产保险的运作	222
8.4.1 房地产保险的投保与承保	222
8.4.2 房地产保险的防灾、防损	224
8.4.3 房地产保险的索赔与理赔	224
◇ 案例分析	227
◇ 练习题	228
第9章 房地产典当业务	229
9.1 房地产典当概述	230
9.1.1 房地产典当的含义	230
9.1.2 房地产典当业的发展	230
9.1.3 发展房地产典当业的意义	233
9.2 房地产典当业务的流程	234
9.2.1 房地产典当业务的特点	234
9.2.2 房地产典当业务的流程	235
9.2.3 房地产典当业务中的权利与义务	237
◇ 案例分析	239
◇ 练习题	239
第10章 美国次贷危机	242

10.1	美国次贷危机概况	243
10.1.1	次贷危机的概念	243
10.1.2	次贷危机的发展进程	243
10.2	次贷危机产生的影响	245
10.2.1	对金融及资本市场的影响	246
10.2.2	对实体经济的影响	246
10.3	次贷危机形成的原因分析	247
10.3.1	利率是危机爆发的外因和导火索	247
10.3.2	市场环境过热是次贷危机的内因	249
10.3.3	政府监管不力	252
10.3.4	美国负债式经济增长模式是次贷危机宏观层面的成因	252
10.4	次贷危机对我国的启示	253
10.4.1	对我国经济增长模式的启示	253
10.4.2	对我国房屋抵押贷款发展的启示	254
10.4.3	对我国金融市场发展的启示	256
10.4.4	对金融创新的启示	257
10.4.5	次贷危机对我国金融监管的启示	259
10.4.6	对国内投资者的启示	261
◇	练习题	262
附录 A	人民币资金借款合同	263
附录 B	国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见	272
附录 C	扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度 支持居民首次购买普通住房	275
	参考文献	276

第 1 章

房地产金融 概论

学习内容

- 1.1 房地产金融概述
- 1.2 房地产金融机构
- 1.3 我国房地产金融的发展历程及现状

案例分析

练习题

本章导读

房地产业作为一个资金密集型的行业，对金融有很强的依赖性，与房地产相联系的房地产金融是金融的重要组成部分。房地产金融是以金融基础理论和房地产经济学、货币银行学、保险学、投资学等学科的基本理论和基本方法为基础，研究房地产经济领域资金融通运动及其规律性的一门应用性很强的学科。本章主要介绍房地产金融的概念、特征及作用，房地产金融机构，我国房地产金融发展历程及现状等。

房地产金融是金融的重要组成部分，是一门应用性很强的学科，主要研究房地产经济领域资金融通的运动及其规律性。由于房地产金融在金融市场上占有较大的份额，而且具有特殊性，因此受到全社会的高度重视。在我国，房地产金融也是一门新兴的学科，内容丰富、涉及范围广，主要内容包括吸收房地产业存款、办理房地产贷款、房地产保险、房地产信托投资、发行房地产有价证券、房地产担保、房地产金融市场、房地产典当等。与我国的金融体制改革一样，房地产金融体制也正处于改革探索之中。

1.1 房地产金融概述

1.1.1 房地产业与金融业

1. 房地产的含义

描述房地产金融首先要了解房地产的含义，房地产可以说是一个既为人类所熟知又为人类所探索的概念。作为物态的“房地产”几乎是与人类社会经济生活同时产生的，作为一般经济范畴的“房地产”随着商品经济和城市的发展，也有几百年的历史了，但从深层次经济范畴去分析房地产的内涵，是当今社会人们探索的问题之一。

房地产有时也称为不动产。由于我国法律对其没有明确的规定，现在对房地产的定义主要有以下几种。

(1) 房地有机整体论

该理论认为，“房地产是房屋建筑和建筑地块的有机整体”。

(2) 房产和地产统称论

该理论认为，“房地产从字面上看是房产和地产的统称，即房产和土地财产的合称”。

(3) 房地产的一般定义

房地产是指建筑地块和建筑地块上以房屋为主的永久性建筑物及其衍生的权利。

本书认为，第3个定义更客观地揭示了“房地产”的内涵，可以作为房地产的一般定义。

2. 房地产业与金融业

1) 房地产业

房地产业是指从事房地产开发、经营、服务的产业。

我国改革开放以来，房地产业得到快速发展，同时也带动了商业、建筑业、交通业等行业的发展。由于房地产作为生产要素和商品进入市场流通，使房地产业成为具有巨大开拓能力的基础性和先导性的产业，在国民经济和社会发展中起着重要支柱作用。从一般经济理论的广义分析，房地产业是生产经营性产业，兼有第二、第三产业的特性；从具体狭义核算统计理论分析，房地产业应归类为流通领域的第三产业。

2) 金融业

金融是货币资金的一种融通形式,它包括与货币流通和信用有关的一切经济活动,最显著的特征是有借有还的资金融通形式。

金融业是指经营金融商品的特殊行业,它主要包括银行业、保险业、信托业、证券业、租赁业、典当业等。

作为基础产业和支柱产业的房地产业,在房地产商品的生产、流通和消费过程中,与一般产业相比更需要金融业全方位的金融服务与支持。房地产业作为资金密集型行业,对金融业有很强的依赖性,资金是实体经济运行的血液,没有资金的支持,企业将逐渐“枯萎”。因此,金融业对于房地产业而言,具有更重要的影响。

房地产具有位置的固定性和使用的耐久性等自然属性,同时具有高资本价值特性,以及投资与消费双重性等经济属性,从而使房地产的信托、保险和抵押等,成为金融业较为安全、可靠的投资与融资的领域,也是金融业重点发展业务的领域,金融业在支持房地产发展的同时,也提升了自身产业质量和收益率。

1.1.2 房地产金融的概念与分类

1. 房地产金融的概念

房地产金融是指银行或非银行金融机构以房地产为特定的对象,在房地产开发、流通和消费过程中,通过货币流通和信用渠道所进行的筹集资金、融通资金、风险保险及相关金融服务活动的总称。

房地产金融有广义和狭义之分,所谓广义的房地产金融,是与房地产有关的一切金融活动;所谓狭义的房地产金融,是指一些具体的房地产金融形式,如房地产抵押贷款、购买房地产保险等。

房地产金融是以银行或非银行金融机构作为房地产金融服务的主体,以房地产为特定服务对象。因此,房地产金融的基本任务是运用多种金融方式和金融工具筹集与融通资金,支持房地产经济平稳有序地发展。从目前我国房地产金融的实际情况看,金融方式和金融工具等还比较单一,在一定程度上还没有形成真正意义的房地产金融。

2. 房地产金融业务分类

房地产金融业务主要包括吸收房地产存款、开办住房储蓄、办理房地产贷款业务,特别是房地产抵押贷款业务,从事房地产投资、发行房地产股票和债券、房地产保险、房地产担保、房地产金融市场等。目前,我国房地产金融还可以概括为政策性房地产金融和商业性房地产金融。

政策性房地产金融主要是与住房制度改革有关的金融活动,与国家住房制度改革的政策密切相关,其资金的筹集是具有强制性的,资金的运用具有较强的专向性和政策性。政策性房地产资金的运作不应以盈利为目的。

商业性房地产金融资金筹集渠道广泛,在资金来源和运用等方面金融机构有较大的自主

权。商业性房地产金融业务运作是以盈利为主要目的，而且商业性房地产金融要比政策性房地产金融涉及的范围广。

房地产金融是房地产业与金融业渗透与融合的产物，从房地产的含义出发，可以将房地产金融理解为房产金融与地产金融的合称，并由此说明房地产金融的内涵。

(1) 房产金融

房产金融是指房屋或建筑物在生产、流通和消费过程中进行的各种资金融通活动。其主要包括以住房作为信用保证的住房金融和房地产开发经营企业在生产和流通中资金融通的金融活动。由于住房金融的特殊性，其在房产金融中占有非常重要的位置。

(2) 地产金融

地产金融又称为土地金融，是指围绕土地有偿使用而产生的金融活动。地产金融可以分为城市土地金融和农村土地金融，这是依据城市土地和农村土地的性质不同而划分的。

城市土地金融是指围绕城市土地的开发、经营所展开的资金融通活动。农村土地金融是指围绕农村土地的开发、生产、经营而展开的资金融通活动。

1.1.3 房地产金融的特征

房地产金融的融资对象是房地产，其具有与普通商品不同的特征。房地产具有位置的固定性、使用的耐久性、异质性和土地的不可再生性等属性。因此，在房地产的开发、经营和消费过程中，资金的占用量非常大、周转期较长，从而决定了房地产金融是一个相对独立和特殊的金融领域。

1. 房地产金融具有相对较高的安全性

1) 房地产金融以不动产为抵押物进行融资活动

房地产金融一般属于中、长期信用（一般情况下是10~30年），而且需要以不动产作为抵押物来保证房地产贷款的偿还，即借款人将土地及土地上固定建筑物抵押给贷款人，保证履行房地产贷款合同的各项条款，如果借款人违反了房地产贷款合同中的还款约定，贷款人有权按贷款合同的约定，没收抵押的房地产并可以将其出售以弥补房地产贷款的损失。

2) 房地产金融机构愿意为房地产业提供信用支持

房地产具有的位置固定性可使其产生区位价值，使用的耐久性也充分体现其使用价值，土地供给的稀缺性会导致优等的地租、地价不断上涨等，这些因素为房地产金融机构对房地产业给予信用支持提供了保证。

2. 房地产抵押贷款具有“无转移抵押”的性质

房地产抵押贷款作为房地产金融重要的业务之一，具有“无转移抵押”的性质。在办理房地产抵押贷款时，借款人仍然是房地产抵押物的合法所有者，保留对抵押物财产的所有权，而贷款人只获得抵押物（房地产）的抵押权。

所谓房地产抵押权，是指债务人或第三人以其合法的房地产以不转移占有的方式向债权

人提供债务履行担保,债务人不履行债务时,债权人依照法律的规定,具有以拍卖被抵押房地产或以其他方式处分被抵押房地产而优先受偿的权利。房地产抵押权具有物权性和价值权性两大基本性质。当今我国社会生活中“无转移抵押”性质的应用范围在扩大,如贷款人可以将其持有的应收抵押品、信托契约或产权契约合同等作为另一笔贷款的抵押。在此过程中,借款人始终保留着控制和使用抵押物的权利,而同时又利用抵押品获得了抵押贷款,在此过程中将商品的价值进行了资本化运作。

3. 房地产金融具有较强的政策性

房地产金融与国家的经济状况紧密相连,而且受到国家政策的影响,房地产金融是国家经济政策的重要组成部分,是实现宏观经济政策的依托。

自2004年以来,我国房地产开发投资持续在高位运行,在房价上涨过快的形势下,为了保持房地产业的稳定发展,促进国民经济领域的协调发展,国家相关部门先后出台了一系列支持房地产健康发展、防范金融风险的政策措施。例如,2004年9月30日,中国银行业监督管理委员会下发了《商业银行房地产贷款风险管理指引》;2005年,国务院办公厅下发了《关于切实稳定住房价格的通知》和转发建设部等部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》的通知(两个“八条”);2005年,中国银行业监督管理委员会下发了《关于加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》(212号文件);2005年12月,国务院出台了《关于发布实施〈促进产业结构调整暂行规定〉的决定》,将别墅等房地产开发项目列为限制类投资项目,要求金融机构不得发放贷款;2006年5月,国务院常务会议提出了促进房地产健康发展的6条措施;中国人民银行下发了《关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》;2006年7月,中国银行业监督管理委员会下发了《关于进一步加强房地产管理的通知》,对于指导房地产金融服务,起到积极的促进作用。

1.1.4 房地产金融的作用

房地产业与金融的密切合作,产生了房地产金融。房地产金融在国民经济中的重要作用表现在以下几个方面。

1. 住房抵押贷款促进了居民住房消费的提高

居民住房消费与家庭预期收入有直接关系,如果预期收入增加,家庭就可能通过信贷来增加当前的住房消费。住房是一种能够在较长时间内提供消费服务的耐用品,住房条件的改变不仅取决于当前收入还取决于预期收入。在预期收入增加的条件下,居民就可以通过住房抵押贷款来购买住房,家庭的福利得到增加。

2. 房地产金融促进了房地产业发展

房地产金融为房地产的开发建设注入了大量资金,同时也为住房消费与投资提供了资金的支持。由于房地产业投资巨大,因而对房地产金融有着较强的依赖性。长期以来,贷款已成为房地产开发和个人住房资金的主要来源之一。2009年2月,中国人民银行发布的2008年第四季度《中国货币政策执行报告》显示,2008年全国商业性房地产贷款余额同比增长

10.40%。截至2008年12月末,商业性房地产贷款余额5.28万亿元。其中,房地产开发贷款余额1.93万亿元,个人住房贷款余额2.98万亿元。

房地产金融活跃房地产市场,加速了房地产流通,提高了房地产使用率。房地产属于不动产,不仅位置固定而且难以分割,影响房地产的价值发挥。通过房地产金融将房地产证券化,即通过发行可以上市股票和债券,就可以将不能分割的不动产变成可以分割的财产,从而增加房地产产权在房地产市场上的流通速度。

3. 房地产金融对国家经济稳定和发展起重要作用

国民经济的发展形式是有增长期与衰退期的,在经济衰退时期,价格和利率会呈下降趋势。房地产价格和房地产信贷的成本会有所降低,在一定程度上会刺激住房消费和对房地产信贷的要求,从而可以扩大消费需求,减少由于经济衰退带来的影响,减缓经济衰退的速度,为经济振兴发挥积极的作用。在经济增长时期,职工的收入增长加快,住房消费需求增加,随之住房消费信贷也增加,房地产价格开始上升,银行房地产信贷的发放量随之增加,房地产信贷的增加直接刺激房地产业的发展,为国民经济平稳、有序地发展做出贡献。

1.2 房地产金融机构

金融活动的开展必须依赖于一定的金融机构,而金融机构的产生、发展及其经营活动与社会经济的发展状况密切相关,金融机构对于国民经济的影响起着十分重要的作用。随着我国房地产业的发展和在国民经济中发挥的作用加大,房地产金融机构作为房地产金融运营载体所体现的重要作用越来越被社会所重视。

1.2.1 房地产金融机构的含义

房地产金融机构是指经营房地产金融业务的各种金融中介企业和经营附属房地产金融业务的各种金融企业。房地产金融机构主要包括专业银行、商业银行和非银行金融机构(证券公司、保险公司、信托投资公司、典当行、抵押担保公司等)。

房地产金融机构作为房地产金融运营的载体,在不同的国家,房地产金融机构的构成由于国家的政治、经济、文化等背景的不同而有所不同,在业务运作方面也有不同的形式。

1.2.2 我国房地产金融机构的发展经历

我国的房地产金融机构在新中国成立以后有了长足的发展,同时也经历了不断改革发展的过程。经过改革开放的30年时间,我国金融事业有了飞速发展,并初步形成了具有中国特色的房地产金融体系。