

中国房地产 研究

丛书

2003/1

土地储备制度与 住房抵押贷款理性违约

*Chinese Real
Estate Studies*

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会

编

上海社会科学院出版社

封面题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies 2003/1

土地储备制度与住房 抵押贷款理性违约

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地储备制度与住房抵押贷款理性违约 / 上海社会
科学院房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编.

—上海: 上海社会科学院出版社, 2003

(中国房地产研究丛书)

ISBN 7-80681-178-8

I. 土. . . II. 社. . . III. ①土地储备—研究—中国
②住宅—抵押—信贷管理—研究—中国
IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 020795 号

中国房地产研究丛书(2003/1)

土地储备制度与住房抵押贷款理性违约

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房产经济学会

主 编: 张泓铭

责任编辑: 周 河

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

(上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 53062622 邮编 200020)

经 销: 上海社会科学院出版社

印 刷: 上海市印刷十一厂

开 本: 787×1092 1/16

印 张: 11.8

字 数: 170 千字

版 次: 2003 年 3 月第 1 版 2003 年 3 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 7-80681-178-8/F·019

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 尹继佐
名誉主任 厉无畏 谢家瑾
主 任 桑荣林
副主任 殷友田 徐麟祥
委 员 (以姓氏笔划为序):
左 令 包宗华 刘洪玉 印坤华 张永岳
张泓铭 张金鶚 陆中信 周玉升 倪建达
徐林宝 徐麟祥 柴 强 桑荣林 殷友田
顾云昌 曹振良
主 编 张泓铭
编辑部主任 刘福长 姚宏来
本期编审 张泓铭 刘福长 袁福华 陈则明

协办单位

中房上海房地产(集团)有限公司
上海城开(集团)有限公司
上海房地(集团)公司
上海中环投资开发(集团)有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 456 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn

电话:0086-21-63858844 传真:0086-21-53065811

《中国房地产研究》丛书总目录

2000/1

- 跨世纪中国住宅产业政策研究……………顾云昌 秦 虹 文林峰(1)
中国住宅市场中的空置及其衡量……………刘洪玉(26)
土地整理、城市更新和旧城改造……………印坤华 胡 彬(42)
房地产与泡沫、泡沫经济……………曹振良 傅十和(64)
住宅消费对上海经济增长贡献度研究……………王大宁 张永岳 陈伯庚等(81)
台湾住宅价格指数之编制……………张金鹗 杨宗宪(97)
物业管理的若干基础理论……………左 令(118)
商业银行居民住宅抵押贷款风险控制……………赵新华(138)

2000/2

- 加入世界贸易组织对中国房地产业的影响
及其应对策略研究……………蔡育天 陈伯庚 张永岳(1)
城市化对住房建设的影响……………包宗华(23)
借鉴国外经验完善中国住房抵押保险制度……………汪利娜(29)
关于我国住房金融创新若干问题的研究……………蔡德容 黄常忠(43)
土地税收理论初探……………陈多长(69)
国有土地公司的土地经营收益研究……………谭术魁(83)
上海跨世纪住宅需求研究……………张泓铭 刘道桐 龚梅华(102)
房地产投资决策可行性分析的模型研究……………贾川里(119)
房屋租赁中若干法律问题的研究……………庞 元(144)
广州市小城镇建设问题的思考……………潘蜀健 陈德豪 庞永师(161)

2000/3

- 房地产业增加值统计核算研究……………韩凌云 许洁光 宓海雄(1)
城市土地价格指数研究……………冯长春 张景瑞(21)
城市土地价格理论探析……………杨钢桥(40)
论新形势下我国房地产税收的再分配作用
与激励机制……………印坤华 胡 彬(60)
建设事业收费改革研究……………秦 虹(74)

上海各类房地产企业特征分析·····	葛震明(87)
初探非住宅房产·····	王恩华(105)
制度变迁与房价运动·····	陈世发(121)
关于加快上海农村城市化的若干问题·····	王克忠(136)

2000/4

大力拓展住宅服务领域

完善房地产市场体系·····	徐林宝 张永岳 崔 裴(1)
市地空间价值评估的理论与方法研究·····	于 伟(22)
城市发展中的土地供给调控模型与方法研究·····	楼 江(49)
财富效果、所得效果与住宅需求·····	陈建良 林祖嘉(79)
中国房地产品牌策略评述及其发展对策·····	张 涛(97)
上海市物业管理相关问题研究·····	张 年 华 伟 李 丹(107)
住宅小区和公寓产权多元化物业管理的发展·····	姚凤城(129)
论我国物业管理的成熟与完善·····	陈德义 李军红(152)

2001/1

中国住宅市场运作机制基本架构·····	曹振良(1)
房地产市场发展第一推动力以及投机炒作问题探究·····	戚名琛(15)
深圳与境内外城市房地产市场比较研究·····	刘佳胜 李加林 王 锋(30)
关于上海市房价收入比和房租收入比问题的探讨·····	王 晶(41)
房地产二、三级市场联动措施研究·····	路金勤(58)
国有土地公司的土地资产改良研究·····	谭术魁(79)
论持续发展中国经济适用住房存在的问题及对策·····	许付科(100)
城市基础设施管理市场化·····	邓 伟(114)

2001/2

中国城市化进程及战略选择·····	汪利娜(1)
论房地产可持续发展·····	洪开荣(24)
进一步发展城镇合作住宅研究·····	谷俊青(45)
关于上海市内、外销房市场并轨问题研究·····	顾林土(63)
深圳房地产市场近期需求预测·····	詹有力 左 令 王 锋(75)
上海房地产市场的现状研究·····	顾建发(105)
传统房地产企业经营与新经济要求的差距·····	王 鹏 陈心想(119)
物业管理在社区建设中若干问题的多视角思考·····	贾广葆 申世伦(132)

长江三角洲开发区比较研究·····	刘卫东 彭俊(142)
-------------------	-------------

2001/3

中外住宅法规比较研究·····	李国华(1)
经济适用住房的两种发展思路·····	顾云昌 邵新莉(33)
居住小区开发全过程策划研究·····	张鲁山(50)
住房补贴的理论定位、问题及对策·····	许付科(79)
建立房地产持分权交易方式的政策建议·····	王洪卫 高辛奇 徐秀娟(97)
乡村—城市形态转换过程中土地资源的可持续利用·····	张安录(113)
深圳房地产市场中期需求预测·····	王锋 古云亮 陈美云(134)
城市非住宅物业需求预测方法研究·····	刘玉录(160)

2001/4

房地产市场的微观基础研究·····	王重润 曹振良(1)
上海国有房地产企业的改革与发展·····	张泓铭 顾建发等(21)
入世以后房地产业管理的策略思考·····	贾广葆(45)
中国的城市化进程与房地产投资·····	方志达 盛承懋 余晓红(54)
房地产估价管理信息系统研究与实施·····	杨光 楼江(61)
上海市工业用地价格及其评估·····	何芳(75)
中国住宅金融发展的制度变革·····	汪利娜 侯浙民 丛诚(88)
住房抵押贷款证券化·····	张兆田(105)
杭州市商品住宅市场供求结构实证研究·····	于伟 葛元成(128)

2002/1

住房抵押贷款证券化·····	蔡德容 肖赞军(1)
创立房地产投资基金促进我国房地产业健康发展·····	方建国 张志军(27)
利用证券市场促进我国房地产业升级·····	邹 俐(39)
上海市中心区老年人养老方式的选择与住房需求 ·····	陈政千 曹云亭 孙逊(47)
住房分类供应和经济适用住房的若干问题·····	包宗华(59)
房改房上市交易的现状、问题及对策·····	许付科(73)
地产泡沫的判断指标和预警分析·····	曲波 谢经荣 王玮(95)
农地城市流转模型与政策研究·····	曾艳 张安录(107)
论我国城镇土地产权制度的变迁与创新·····	段红涛 卢建新(135)
亚洲第六届不动产年会论文摘要荟萃·····	(152)

2002/2

- 开拓城镇居民住宅消费市场的政策研究·····丰 雷 蒋 妍 范剑平(1)
- 西部地区廉租住房存在问题及政策建议·····文林峰(32)
- 上海旧区改造与一城九镇“搭桥”政策的研究报告·····沈正超 王 青(52)
- 盘活国有存量房产探究·····刘玉录(66)
- 住房商品化和住宅投资波动·····陈世发(89)
- 上海房地产开发企业转型转制的新思路·····印 岚(99)
- 我国耕地资源若干特征值的劣变及其调控·····谭术魁 彭补拙(112)
- 土地政策效果评价的方法与步骤初探·····姜爱林(126)
- 土地非农化收益的理论分析框架与实证研究·····张宏斌 贾生华(136)
- 上海家庭装饰行业的现状和今后对策·····忻国梁 赵 海(146)

2002/3

- 现代房地产企业的发展方向及模式·····王春敏(1)
- 房地产开发投资决策行为研究·····刘志平(24)
- 浅析房地产税法制度变迁的逻辑·····钟庭军 卢建新(35)
- 城市存量住宅的发展与预测·····卢 卫(44)
- 荷兰住房政策的演变及其启示·····吴 昊 约根·诺兹曼(58)
- 住宅价值评价指标体系和方法·····贾生华 温海珍(83)
- 道德风险、不确定与信贷配给·····王重润(98)
- 关于我国住房市场信用缺失的思考·····丁秀英(109)
- 多层次住房供应体系政策的界定·····许付科(120)
- 城市土地收购储备制度的建立与完善·····彭 俊(141)

2002/4

- 中国的住房公积金制度·····汪利娜(1)
- 房地产企业寻求核心竞争力之路·····邵新莉 王 希 陈 斌(26)
- 住房占有的 χ^2 分布模型·····陈则明(53)
- 优化房地产企业财务结构·····褚秋根(62)
- 房地产开发例外成本管理·····杜 寰(81)
- 业主委员会运行中的问题及对策·····贾广葆(91)
- 土地政策的制定·····姜爱林(105)
- 次等土地开发贷款证券化·····卢建新 钟庭军(122)
- 城市土地开发效益研究·····贾生华 周刚华(138)

目 录

对我国土地储备制度运作的考察·····	谭术魁 彭补拙(1)
一、土地储备制度的目标·····	(2)
二、实施土地储备制度的体制模式·····	(5)
三、土地储备制度的经营模式差异·····	(9)
四、代表性城市土地储备介绍与比较·····	(14)
五、结论·····	(24)
城市土地开发:项目策略价值与项目互动评价·····	洪开荣(28)
一、导论·····	(28)
二、净现值分析与不完全博弈矩阵·····	(29)
三、项目策略价值的界定与特征·····	(31)
四、项目互动评价的理论模式·····	(34)
五、项目互动评价的应用方式·····	(37)
六、评述性结论·····	(47)
初探土地产权悖论及其演化·····	钟庭军(58)
一、土地产权“悖论”的提出及解决·····	(58)
二、改革开放以来土地产权的演化·····	(62)
上海房地产业周期波动分析·····	崔光灿(70)
一、实证分析·····	(71)
二、上海房地产波动与全国、深圳的比较·····	(73)
三、影响上海房地产波动的主要原因·····	(74)
四、结论·····	(77)
房地产开发环节的“价值链葫芦模型”分析·····	陈群民 杨云飞 宗传宏(79)
一、价值链模型概况·····	(79)

二、价值链葫芦模型分析·····	(80)
三、价值链活动分析·····	(83)
四、结 论·····	(86)
中国住房公积金制度政策建议·····	许付科(88)
一、已经取得的重大突破·····	(89)
二、需要分析和研究的几个问题·····	(90)
三、几点建议·····	(99)
住房抵押贷款终止偿付型理性违约及其风险防范·····	张 东(107)
一、抵押贷款终止偿付型理性违约界定·····	(108)
二、有关研究动态及近年来的相关文献综述·····	(109)
三、履约财务损失:违约条件模型构建的基础·····	(111)
四、两种财务损失比较:违约条件模型构建的主旨·····	(113)
五、投资视角的分析:为减少投资风险而终止偿贷投资具有合理性·····	(116)
六、一个假设的成立:违约条件模型得以实际生成·····	(118)
七、违约条件模型成立与相关变量关系的进一步分析·····	(120)
八、违约风险防范:金融机构运用违约条件模型要义·····	(121)
抵押支持证券(MBS)的利率风险管理·····	崔 斌(128)
一、抵押支持证券(MBS)利率风险测度·····	(129)
二、抵押支持证券(MBS)的利率风险管理·····	(132)
住房抵押贷款证券化中的证券定价研究·····	卢建新(136)
一、住房抵押贷款池的建立·····	(137)
二、MBSs 基本产品和衍生产品·····	(141)
三、MBSs 的现金流的确定·····	(146)
四、MBSs 的折现因子和价值确定·····	(155)
五、MBSs 价格波动测度·····	(161)

CONTENTS

On the Operation of Land Reserve System in China

.....Tan Shukui Peng Buzhuo (1)

Abstract: The Land Reserve in China is looking forward to the direction of Land Reserve Theory, but it is a pity that studies on it lag in phase seriously. Therefore, it is meaningful to absorb some systemic experience from the practice of Land Reserve around China. This paper systemically overviews the Chinese general target of Land Reserve and the detailed targets in different cities and in different phases, decision-making modes, operation modes, and management modes of Land Reserve System. Especially, the paper focuses on the difference among Shanghai, Hangzhou, Nantong and Wuhan in land attribute of Land Reserve, responsibilities of Land Reserve organizations, rights of land users to transfer land, government's manners of regulation land markets and their effects, manners to sale again and investments required for reserve.

Urban Land Development:

Project Strategy Value and Project Reciprocal Assessment

.....Hong Kairong (28)

Abstract: The paper establishes a project value evaluation model, Project Reciprocal Assessment (PRA), for urban land development project. The model has not only concision as same as NPV evaluation, but also clear logicity. The model bases on analysis and calculation of Project Strategy Value (PSV). Through the game analysis of Project Relevant Subjects, Project Strategy Value in the different strategy environment can be presented. Then, comparing differential Project Strategy Value with its NPV, we can get the conclusion of Project Reciprocal Assessment.

Paradox of Land Right and its Evolution

..... Zhong Tingjun (58)

Abstract: The phenomenon of deserted land and hot land is called land right paradox. Firstly, the paper tries to use profit-cost method to explain it Secondly, the paper introduces land right evolution and its background, influencing factors, and trend. Then, the paper draws three conclusions from above.

On Cycle Fluctuation of Real Estate Industry in Shanghai

.....Cui Guangchan(70)

Abstract: This paper analyzes the real estate industry cycles in shanghai, and finds that there are six fluctuation cycles from 1979, and that the fluctuation cycles of Shanghai are frequent but they oscillations are small contrasted with other cities. The main causes of cycle fluctuation are investment of real estate enterprise and government policies. The paper then concludes that there is no classic real estate fluctuation cycle rule in Shanghai yet.

Inverted Calabash Value Chain Model of Real Estate Development

.....Chen Qunmin Yang Yunfei Zhong Chuanhong(79)

Abstract: This paper firstly introduces the concept of value chain model and puts forth the Inverted Calabash Value Model by analyzing the nodes of increment at different points of the real estate development value chain. Secondly, the paper discusses the bulging sets of profit nodes in the model in detail, and analyzes directions of profit increment at the different nodes. Finally, the paper concludes that the real estate planning is the crucial factor to increase the profit.

On the Chinese Housing Provident Funds System

.....Xu Fuke(88)

Abstract: Since Shanghai established Housing Provident Funds (HPFs) in 1992; Chinese HPFs had gained 32 billion Yuan till the end of 2001. To improve our HPFs system, the State Council

modified the rules of Housing Provident Funds management last year, and promulgated it in March 2002. And in May 2002, the State Council enacted a notice to further strengthen the management of HPFs. But there are some problems about the HPFs system. The paper studies on it and gives some suggestions. Firstly, The Ministry of Building should establish the HPFs Management Bureau and the State HPFs Board, and institute the Unemployed HPFs System. Secondly, we should strengthen the collection of HPFs. Thirdly, we should develop the usage of HPFs. Fourthly, we should increase the maximum loan of HPFs and its use ratio. Finally, we should establish a perfect a countermeasure system to guard the risks of HPFs loan.

On Rational Default of Housing Mortgage and its risks

.....Zhang Dong(107)

Abstract: There are not enough of researches on the rational default of housing mortgage. This paper finds the relationship between the payment of agreement and the financial loss of default, and establishes a model to explain it. In addition, the paper studies the critical condition of the model, and puts forth some suggestions to guard the risks of rational default.

Management of Risk from Interest Rate in MBS

.....Cui Bing(128)

Abstract: The paper introduces the indexes of the risks of interest rate in MBS, and gives several methods to manage the risk of interest rate the derivative tools.

On the Pricing of Securities in MBS

..... Lu Jianxin (136)

Abstract: There are at least twice pricing in Mortgage Backed Security (MBS), one is the pricing of the mortgage loan when commercial banks really sale their mortgage loan to the special purpose vehicle (SPV), the other is the pricing of MBSs. This paper only discusses the later. If the price of MBSs is too low, the income of SPV is lower than its cost, so it does not fa-

vor to develop MBS. And if the price is too high, investors will not buy the MBSs, so the MBS cannot operate. Therefore, it is necessary to fix an appropriate price of MBSs. This paper firstly analyses the purpose, criterion, package and character of the loan pool. Secondly, this paper analyses the basic and derivative MBSs, and cash flow of MBSs, discount rate to price the MBSs. Finally, this paper discusses the price fluctuation of MBSs.

对我国土地储备制度运作的考察

谭术魁 彭补拙

[摘要] 普遍展开的土地储备实践,盼望土地储备理论的指导,但遗憾的是,有关的理论研究严重滞后。因此,全面考察各地的土地储备实践并进行系统概括,再将其提供给有关方面参考,无疑对土地储备制度的深度实践、科学运行具有积极意义。本文系统考察了我国实施土地储备制度的总体目标以及不同时期、不同城市实施土地储备制度的具体目标、土地储备制度的实施体制模式(含决策模式和执行模式)、土地储备制度的经营模式,并就上海、杭州、南通、武汉等4个城市在储备机构收储土地的性质、储备机构的职责、用地者转让土地的权利、政府调控土地市场的方式与效果、储备土地的出库方式以及实施储备所需的资金数量等方面的差异作

作者简介:谭术魁 湖北大学商学院房地产管理系主任、教授,南京大学房地产研究中心博士后。

彭补拙 南京大学房地产研究中心教授、博士生导师。

本文系南京市国土资源管理局资助课题《城市土地储备制度研究》的部分成果。

了重点比较。

1996年8月,我国第一家土地储备机构——上海市土地发展中心诞生;1997年8月,杭州土地储备制度开始启动,其建设成果和经验,在1999年全国土地集约利用市长研讨班上引起了强烈反响;1999年6月,国土资源部以内部通报形式转发了《杭州市土地收购储备实施办法》和《青岛市人民政府关于建立土地储备制度的通知》,并向全国推广杭州、青岛两市开展土地储备的经验;2001年4月30日《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》明确要求“有条件的地方政府试行收购储备制度”。从此,众多城市纷纷成立土地储备机构,土地储备工作在全国迅速展开。截至2001年11月,全国30个省、直辖市、自治区(除西藏外)已建土地储备机构1002家。

日益高涨的土地储备潮流,渴望土地储备理论的指导,但遗憾的是,有关的理论研究严重滞后。因此,全面考察各地的土地储备实践并进行系统概括,再提供给有关方面参考,这对我国土地储备制度的科学运行无疑具有积极的意义。

一、土地储备制度的目标

1. 总体目标

在国外,土地储备一般由土地银行完成。欧洲是土地银行的发源地。早在20世纪初,瑞典、瑞士、荷兰、英国、法国、奥地利、西班牙、丹麦、挪威、比利时等国就建立了土地银行制度。不同国家建立土地银行的目标虽不相同,但保证政府计划的实施和公共项目的用地需求是其主要目标,甚至可以说土地储备一开始就是政府强制收购他人土地,以满足政府实施公共项目所需用地的行为。比如,无论是在土地国有为主的瑞典、荷兰,还是在土地私有为主的法国、美国,土地银行起初都是用来解决国家在发展中遇到的住房困难问题、市政设施与交通用地问题、绿地与公园等公益性用地的保护问题、旧城更新与新区开发问题。例如,瑞典政府建立土地银行,就是想通过向民众提供价位合理的房屋,以抑制人口移居美国的浪潮。

与国外的情况不完全相同,我国实施土地储备制度,主要是想达到以下目标:

(1)实施土地供应的总量控制。改革开放以来,我国土地市场和房地产市场得到了长足的发展,但总量失衡和投机现象也随之

发生。为此,国务院在1992年11月即下发了《关于发展房地产业若干问题的通知》,强调在深化土地使用制度改革的同时,要加强出让土地使用权的集中统一管理。1993年6月,中央实施的宏观调控,更是把加强房地产市场宏观管理作为其中一项重要内容;原国家土地管理局也在该年7月下发了《关于加强宏观调控,管好地产市场的通知》,再次强调严格土地审批制度,确保政府垄断土地出让的重要性。1995年1月实施的《城市房地产管理法》,对出让土地使用权也作了法律规范。1999年1月1日《土地管理法》经修改后正式实施,明确要求加强耕地总量控制,实行土地用途管制。如何贯彻上述法律法规规定,实践中央精神,各地政府开始思考,部分城市更先行实践。借助土地收购储备制度,控制土地供应总量,已成众望所归。

(2)有效利用存量土地,消化、处置闲置土地。1997年4月,中共中央、国务院下发《关于进一步加强管理,切实保护耕地的通知》,要求冻结非农建设占用耕地一年,后又经国务院批准,延至1998年底。这次冻结,对我国土地利用方式提出了严峻考验,地方政府为满足冻结期间的建设用地需求,除了在存量土地利用、管理方面必须下功夫外,别无选择;不仅如此,新《土地管理法》严格控制新增建设用地总量,实行耕地占补平衡,这直接导致新增建设用地数量大为减少,耕地占用成本大幅度提高,于是,依靠启用存量土地,增加建设用地供给成为唯一出路。然而,利用存量土地涉及众多土地使用者的利益调整,安置补偿、债权债务清理甚至土地收益分配等众多现实问题,如靠现行体制则无能为力,重任只能交给土地储备机构,希望借助土地储备制度有效利用存量土地。

另外,政府可以无偿收回因企业造成的闲置两年以上的土地,但收回的土地如何管理,是政府和土地管理部门必须考虑的问题。很多地方就是依靠土地储备解了燃眉之急。对于不能无偿收回的闲置土地,各地采取了很多措施,但最好的方案莫过于仰赖土地收购储备制度,由政府有偿收回后重新安排使用。

(3)扶持国有困难或破产企业,变现土地资产。国有困难或破产企业对资金的需求迫在眉睫,但在财政资金支持不够,从商业银行获得贷款困难重重的情况下,变现土地资产就成为唯一选择。党的十五届四中全会也提出“非上市企业经批准,可将国家划拨给企业的土地使用权,有偿转让及企业资产变现,其所得用于增资减债或结构调整”,但在实践中,由国有困难、破产企业自身直接变现土地资产存在诸多困难,不仅难寻买主(土地市场、房地产市场不景气期间尤其如此),也难以实现好的价位,于是,只能将希望寄托在