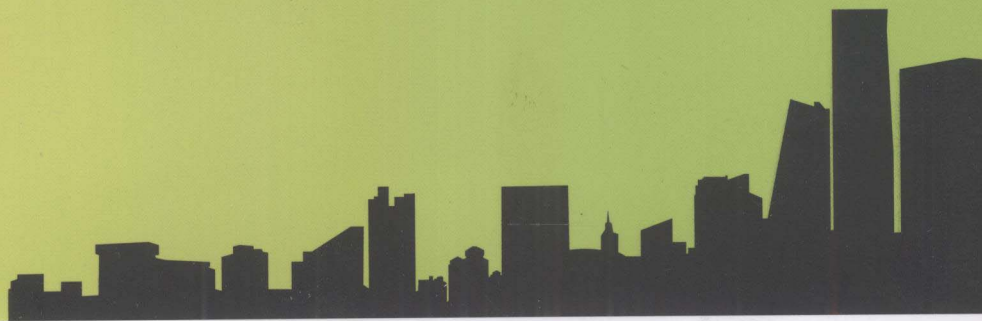


房地产经营与管理专业系列教材



房地产金融新编

REAL ESTATE FINANCE

曹建元 主编

房地产经营与管理专业系列教材

房地产金融新编

曹建元 主 编

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产金融新编/曹建元主编. —上海:上海财经大学出版社,
2009.9

(房地产经营与管理专业系列教材)

ISBN 978-7-5642-0594-2/F·0594

I. 房… II. 曹… 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 152305 号

□ 责任编辑 刘 兵

□ 封面设计 钱宇辰

FANGDICHAN JINRONG XINBIAN

房 地 产 金 融 新 编

曹建元 主 编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海译文印刷厂印刷

上海远大印务发展有限公司装订

2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

700mm×960mm 1/16 21.25 印张 381 千字

印数: 0 001—4 000 定价: 29.00 元

前 言

房地产业持续健康发展对发展经济、改善人民群众住房条件有着重大作用。房产建设和消费尤其是住房的建设和消费已经成为新的经济增长点,而这些都离不开大量的资金投入和相关的风险保障,房地产业与金融业的关系因而越来越密切。以研究金融机构对房地产开发、流通和消费领域提供信用服务和理财等其他金融服务为主要内容的房地产金融学科应运而生,并得到不断发展。房地产金融学是经济学科的一个分支,是一门介于房地产经济学、货币银行学、保险学和经济法学等学科之间的边缘学科。它是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上发展起来的,是系统论述房地产金融活动的理论和方法的学科。

本书在编著时,力求理论联系实际,对房地产金融的理论和实践进行阐述,对当前房地产金融领域已有的经验和做法进行总结,并对房地产金融的发展进行一定的探索,希望能使读者对房地产金融有较为全面、系统的认识。

本书共分十二章,内容大致分为五个部分:第一部分(第一章)论述房地产业与金融业的关系,房地产金融学的研究对象与内容;第二部分(第二章)论述房地产金融组织体系和房地产融资主体;第三部分(第三章至第六章)阐述房地产银行信用的授受,尤其是房地产抵押贷款的发放和运行管理,阐述政策性住房金融制度与业务,介绍房地产融资信用调查和项目融资分析;第四部分(第七章至第十一章)阐述房地产金融机构的其他金融服务,内容涉及房地产信托、房地产典当、房地产保险、房地产结算融资和房地产证券化等内容;第五部分(第十二章)介绍了海内外房地产金融的经验。

本书是作者结合教学实践和在房地产金融领域的从业(执业)经历,在力求达到理论性、实务性和一定前瞻性相结合的目标的基础上编著而成的。全书各章之后附有复习思考题,并且对于以往读者学习中比较关注的住房

贷款按月等额本息还款方式,以附录方式介绍了有关公式的推导,便于读者思考和理解。另外,本书在部分章后附有案例分析,帮助读者了解相关内容。徐春霞、曾红艳和武菲参与了部分案例分析的编写。本书可以作为高等院校有关专业房地产金融课程的教材和参考用书,也可以作为房地产金融机构工作人员、房地产开发经营企业筹资人员业务学习用书。

本书在编著过程中,参阅了不少有关文献资料,利用了不少官方网站及相关信息,这些都对本书的编著有很大的帮助。本书在出版过程中得到了上海财经大学出版社的帮助,在此一并表示感谢。

由于编著者的水平有限,书中难免有不妥之处,恳请读者批评指正。

曹建元

2009年7月

目 录

前言	(1)
第一章 总论	(1)
第一节 房地产业及其资金运作	(1)
第二节 房地产金融的概念	(6)
第三节 房地产业与金融业的关系	(16)
第四节 房地产金融学的研究对象和内容	(18)
本章小结	(20)
复习思考题	(21)
第二章 房地产金融机构和房地产融资主体	(22)
第一节 房地产金融机构的组织体系	(22)
第二节 房地产金融机构的任务	(29)
第三节 房地产金融机构的管理	(32)
第四节 房地产融资主体	(39)
本章小结	(41)
复习思考题	(41)
案例分析	(42)
第三章 房地产银行信用及其管理	(44)
第一节 房地产信用概述	(44)
第二节 房地产银行信用的受授业务	(47)
第三节 住房储蓄积数贷款	(57)
第四节 房地产银行信用管理	(60)

本章小结	(63)
复习思考题	(64)
第四章 房地产抵押贷款	(66)
第一节 房地产抵押贷款的原理与种类	(66)
第二节 房地产抵押贷款的运作	(72)
第三节 房地产抵押贷款管理	(89)
第四节 银行对抵押房地产的估价的审核	(92)
附录:按月等额本息还款计算公式的推导	(108)
本章小结	(109)
复习思考题	(110)
第五章 政策性住房金融	(111)
第一节 住房公积金制度	(111)
第二节 住房公积金贷款	(117)
第三节 政策性住房置业担保	(123)
本章小结	(126)
复习思考题	(127)
案例分析	(127)
第六章 房地产融资征信调查和项目融资分析	(129)
第一节 房地产融资征信调查概述	(129)
第二节 房地产融资征信调查的主要指标	(137)
第三节 房地产开发项目的融资分析	(143)
本章小结	(153)
复习思考题	(154)
第七章 房地产信托	(155)
第一节 房地产信托概述	(155)
第二节 房地产资金信托和其他受托业务	(162)
第三节 房地产代理、征信、咨询和担保	(166)
本章小结	(167)
复习思考题	(169)

第八章 房地产典当和其他非金融机构房地产融资	(170)
第一节 典当概述.....	(170)
第二节 房地产典当和房地产典权.....	(174)
第三节 房地产典当与房地产抵押贷款、房地产租赁的关系	(177)
第四节 其他非金融机构的房地产融资.....	(179)
本章小结.....	(182)
复习思考题.....	(183)
案例分析.....	(183)
 第九章 房地产保险	(185)
第一节 房地产保险概述.....	(185)
第二节 房地产保险的运行要素.....	(189)
第三节 房地产保险的运行原理.....	(202)
第四节 房地产保险的主要险种.....	(211)
本章小结.....	(238)
复习思考题.....	(240)
案例分析.....	(240)
 第十章 结算与房地产结算融资	(243)
第一节 结算概述.....	(243)
第二节 银行票据结算.....	(249)
第三节 银行其他结算.....	(254)
第四节 房地产结算融资.....	(259)
本章小结.....	(261)
复习思考题.....	(262)
 第十一章 房地产证券化	(263)
第一节 房地产证券化与证券市场概述.....	(263)
第二节 房地产融资证券化.....	(269)
第三节 住房抵押贷款证券化.....	(274)
本章小结.....	(287)
复习思考题.....	(288)
案例分析.....	(289)

第十二章 中国香港地区及国外的房地产金融	(291)
第一节 国外房地产金融概述.....	(291)
第二节 美国的房地产金融.....	(298)
第三节 新加坡的房地产金融.....	(314)
第四节 中国香港地区的房地产金融.....	(318)
本章小结.....	(323)
复习思考题.....	(325)
案例分析.....	(325)
 参考文献和网址	 (328)

第一章



总 论

本章在简要介绍房地产业及其资金运作的基础上,对房地产金融的概念进行了定义,概要介绍了我国房地产金融的主要发展历程,分析了房地产业与金融业的关系,并阐述了房地产金融学的研究对象和内容。

第一节 房地产业及其资金运作

一、房地产和房地产业

(一) 房地产的概念

房地产是房产与地产两种财产的合称,是以房与地的这种物的存在为前提的一种财产形态,是土地和附着于土地之上的房屋等建筑物以及构筑物所构成的物质形态在经济上的体现,是房屋与土地的经济形态,它涉及权属关系。房产和地产都是与一定所有制关系下的房屋和土地相关联的,产权的形成、转让、抵押和租赁等是房地产经济活动的主要内容。房地产的各种经济活动的实质就是其权属(产权)的运行过程。因此,房地产不仅是指土地及土地附着物,而且还包括由此而衍生的各种权属关系。

(二) 房地产的特征

房地产作为一种财产,与其他形态的财产相比,具有如下的物质性质方面的特征和经济性质方面的特征,显示出房地产财产的自然属性和社会属性。

1. 房地产物质性质方面的特征

(1) 固定性

属于不动产的房地产,从建设到使用始终固定在某个确定的场所,不能移动。除非自然毁损和人为拆除,它将一直建立在一定的地理位置上。

(2)多样性

房地产受地质、地形、水文、气候等自然条件的限制和影响,同时还受文化、风俗、民族习惯等社会因素的影响,这些影响都会导致人们对房地产的需求不同,也决定了房地产在不同地区、不同条件下存在着异质性,从而导致房地产生产的单件性和房地产本身的多样性。

(3)耐久性

房地产的使用价值具有耐久性,如果不是人为原因或自然灾害,使用寿命可长达数十年甚至更长,在整个使用年限里都能基本保持原有的使用价值,从而也使房地产服务具有长期性。

(4)体积大

房地产的外在形态一般都比较,要占相当大的空间。随着现代社会城市化发展和人们生活水平的提高,房地产的建筑标准在提高,房地产规模也在扩大,从而导致房地产的生产跨年甚至跨若干年,客观上也决定了某些房地产生产的长期性。

2. 房地产经济性质方面的特征

(1)房地产所处的地理位置对其价格有着重大影响

由于房地产所处场所的固定性,使得购买者或者承租人对房地产的选择,深受该房地产周围的交通、就业、购物和文化教育设施等条件的影响。这些条件的优越与否直接影响房地产的价格;土地的价格又受土地的地段价差影响,处在有利区位的房地产价格就高,反之则低。

(2)房地产的单件性使得房地产估价显得日趋重要

由于房地产本身的多样性,为了实施房地产的交易,需要有专门的机构和人员从事房地产估价工作,以便能够公平有效地实现房地产的交易。用房地产担保、投资等也需要对其进行估价,以保护担保和投资当事人的合法权益。

(3)房地产产权具有可分割性,投资者可以以出售或出租等方式寻求投资回报

所有权是法定权利的结合体,它包括占有权、使用权、收益权和处分权。在必要的情况下,这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者,随着社会经济的发展和需要,以上权利甚至可以分割并重新组合,产生新的权属状态,如租赁权、信托权、抵押权、可保权益等;在房地产交易中,房地产

所有者既可以以出售房产的方式转移房屋产权和土地使用权,也可以在保留房屋产权的情况下转移一定期限的房屋使用权,如房屋出租,甚至可以以分时度假方式向多个受让人转让分时度假房等。房地产产权的可分割性也为房地产金融的多样化运行(如房地产抵押、房地产典当、房地产信托、房地产保险等)提供了可能和法律上的保障。

(4) 房地产生产投资大

房地产在生产过程中,从土地取得、规划设计到委托施工,要投入大量的人力和物力,单位产品的价格较高,房地产的购买者也需要投入大量的资金,这也为金融机构介入房地产领域提供了机会。金融机构可为房地产开发和消费提供融资服务。

(三) 房地产业的概念

房地产业是为实现房地产产权权属而进行相应经济活动的产业部门,是从事房地产开发、经营、管理和服务等项房地产经济活动的各个经济单位的总体。房地产业的经济活动涉及金融、保险、建筑和法律等领域。

在我国的国民经济三次产业的划分中,房地产业与金融业(银行业、证券业、保险业和其他金融活动)等一同列入第三产业,属于第三产业的第二层次,是为生产经营和生活服务的部门。

房地产业涉及房地产开发经营、物业管理(服务)、房地产中介服务和和其他房地产活动。主要构成单位是各种形式的房地产开发、经营、管理和咨询机构,包括房地产开发公司、房地产投资咨询公司、房地产物业管理公司、房地产交易市场组织和房地产估价事务所等。此外,房地产业的构成单位还包括从事对住宅发展管理、土地储备管理、土地招标、拍卖、挂牌管理和其他房屋管理的房地产管理机构。这些单位(机构)的有效运作,使得房地产业具有房地产投资开发的组织职能、房地产产品流通的媒介职能以及房地产使用的日常管理职能。

二、房地产业资金及其运作

(一) 房地产业经济活动的资金分类

房地产业资金是指房地产业在房地产开发、经营和管理活动中的各项财产物资的货币表现。房地产业经济活动的资金分类,视房地产业经济活动各类主体的不同而有差异,但就综合性的房地产开发经营企业从事房地产的形式与流通过程来看,房地产业经济活动的资金可以从来源、实物形态和价值转移方式等方面进行划分。

1. 按资金来源渠道划分

按资金来源渠道划分,从事房地产投资开发经营的房地产开发经营企业其资金来源主要包括所有者权益和负债两大部分。

(1) 房地产开发经营企业的所有者权益

房地产开发经营企业的所有者权益构成了房地产开发经营企业自有资金的来源。它包括由所有者投入的资本,涉及国家投入的资本、法人投入的资本、个人投入的资本和外商投入的资本,直接计入所有者权益的利得和损失以及留存收益等。

(2) 房地产开发经营企业的负债

房地产开发经营企业的负债包括向各金融机构的借款、债券筹资、预收购房定金、预收代建款和其他负债。

2. 按资金的实物形态和价值转移方式划分

按资金的实物形态和价值转移方式的不同,房地产开发经营企业的资金可以分为固定资金和流动资金两大类。

(1) 房地产开发经营企业的固定资金

房地产开发经营企业的固定资金主要是指用于以房屋、建筑物、机械设备、运输工具、办公设备等固定资产实物形态存在的劳动资料方面的资金。在开发经营过程中,固定资产可长期使用,而其价值分次地、逐步地以折旧形式转移到所开发经营的产品中去,并随着产品的销售(房屋出售、土地使用权转让)和出租(房屋出租)而得到补偿,其停留在固定资产实物形态上的价值逐渐减少,转化为货币形态的价值逐渐增加,直到固定资产实物报废,其价值形态和实物形态完全分离,并转化为货币形态。

(2) 房地产开发经营企业的流动资金

房地产开发经营企业的流动资金主要是指用于原材料等劳动对象方面的资金。流动资金所代表的物质资料一经投入,就要全部被消耗或改变其原有的实物形态。流动资金还用于人工和其他费用,从而流动资金的价值就要一次性、全部地转移到新生产的产品中,通过房屋销售、土地使用权转让和房屋出租得到补偿。

(二) 房地产业资金的循环运行

房地产业经济活动中的资金随着生产经营活动的进行不断地循环运动。房地产的生产和再生产,顺次经过供应、生产和销售阶段,资金也相应从货币资金形态经过储备资金形态、生产资金形态(在建工程包括在建场地、在建房屋、在建配套设施等)、成品资金形态(产成品包括完工土地、房

屋、配套设施等开发产品)、结算资金等各种不同的形态,然后又回复到货币资金形态进行循环周转。在准备阶段,房地产开发经营企业用货币购入物质资料以及土地使用权,这时货币资金就转化为储备资金。在生产阶段,房地产开发经营企业在建筑地块上投入物质资料,用货币资金支付人工费和生产费用,使储备资金和一部分货币资金转换为生产资金,产品完工后,生产资金又转化为成品资金。在销售阶段,房地产开发经营企业将产品出售,进行结算,收回价款,成品资金又通过结算资金转化为货币资金。

房地产开发经营企业的资金运作,不仅要通过供应阶段、生产阶段和销售阶段,而且要在各个阶段循环反复(除了一次性的房地产项目公司外)。资金在同一时期中经历各个阶段,各种形态的资金在空间上并存,在时间上继起,从而使房地产业经济活动不断运行,资金在循环周转中不断增值,房地产的生产和再生产不断地进行。

(三)房地产业资金运作的特点

由于房地产存在着物质性质方面和经济性质方面的特征,房地产业资金运作也就有着与一般商品生产和流通行业不同的特点。这些特点归纳起来主要有以下几点。

1. 资金投入量大

相对于一般商品来说,房地产单体价值较大,在房地产的生产和再生产过程中,房地产的生产、流通和消费的每一环节都要花费大量资金,否则难以实现房地产的价值和使用价值。

2. 整体资金周转慢

房地产从开发到可交付使用,其生产工期短则一年,长则数年,才进入流通和消费领域。由于房地产的投资回收可以采用出售、出租方式来实现,其中采用出租或分期收款出售的,投资回收期可以长达几十年,资金完成一次周转的时间较长。

3. 资金运作受地域影响大

房地产属于不动产,其生产、流通和消费都要在同一地域才能完成,加上房地产的购买者或投资者往往受国籍、城市户口、生活习惯的限制,使得房地产的流通和消费有一定的地域性,从而导致房地产资金运作也会受地域的影响。

4. 房地产资金的增值性

由于房地产地理位置的排他性和每个确定场所的稀缺性,随着经济的不断发展和人们生活水平的不断提高,房地产的需求也在不断增大,造成一

定时间和特定地点上的供需矛盾加剧,从而使得房地产的价格上扬,房地产资金的增值性越发明显。

第二节 房地产金融的概念

一、金融概述

金融指货币资金的融通,包括与货币流通和信用有关的一切经济活动。在商品生产和商品交换的发展过程中产生了货币,金融是商品货币关系发展的产物。在社会经济生活中,货币的发行、流通和回笼,存款的吸收和提取,贷款的发放和回收,货币结算、贴现,金银、外汇和有价证券的买卖,金融信托和租赁等活动,都称为金融活动。专门经营货币资金业务的机构称作金融机构,包括银行、保险公司、信托公司、财务公司、信用合作社、贷款公司等。金融活动的发展和金融机构的广泛建立,推动着社会经济的发展。

金融活动按是否有金融机构作为货币资金融通的中介,分为直接金融活动和间接金融活动。在直接金融活动方式中,货币资金的实际融出方和实际融入方直接进行资金融通,其主要方式有:有价证券的直接买卖、货币资金所有方向借款方直接贷放、预收预付和赊购赊销商品等,直接金融活动受融资双方的资金数量、资信程度等因素的影响较大。在间接金融活动方式中,货币资金的实际融出方和实际融入方之间加入金融机构作为中介参加融资,在一定程度上克服了直接金融活动的局限性。金融机构以其广泛的信息与结算网络、众多的服务网点、良好的资信状况和筹资能力,为资金融通提供较为雄厚的来源基础,这有利于货币资金的融通。在实务上,为了规范直接金融活动,一些直接金融活动也要有金融机构的一定参与,而间接金融活动在资本市场不是很发达的地方,往往成为货币资金融通的主要形式。

二、房地产金融的概念和内容

房地产金融是指在房地产开发、流通和消费过程中,通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。

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和融通资金,支持房地产开发、流通和消费,促进房地产再生产过程中资金的良性循环,保障房地产再生产过程的顺利进行。

房地产金融业务的内容主要包括:吸收房地产业存款,开办住房储蓄,办理房地产贷款尤其是房地产抵押贷款,从事房地产投资、信托、保险、典当、货币结算以及房地产有价证券的发行和代理发行与交易、房地产证券化等。

房地产金融包括政策性的房地产金融和商业性的房地产金融。政策性房地产金融主要是房改金融,它是与住房制度改革有关的一系列金融活动,并且有逐步向住房保障金融支持方面发展的趋势。

房改金融与商业性房地产金融的差异主要表现在以下几个方面:

第一,房改金融是政策性房地产金融业务,政策性很强;商业性房地产金融是经营性房地产金融业务,政策性相对较弱。房改金融的政策性主要体现在以下三个方面:一是房改金融不以营利为主要目的,房改资金循环周转增值的部分主要是继续投入房改业务;二是具有特定的资金来源和资金运用,房改资金的归集和运用都要符合房改政策的规定,具有专款专用的特征;三是资金来源的强制性和资金运用的优惠性,房改金融资金归集具有强制性,并且一般筹资成本较低,但期限较长,而资金运用的利率较低,期限较长。商业性房地产金融是以营利为主要目的的金融业务,其资金来源和资金运用受政策性影响相对较弱,房地产金融机构运作此类资金时具有较大的自主性。

第二,房改金融具有地方性特征,而商业性房地产金融地方性特征相对弱一些。房改金融的地方性特征主要体现在两个方面:一是房改资金的地方性较强。房改政策在实施过程中,因地制宜是一个基本要求,从而使各地的房改金融从资金来源的具体形式和种类到资金运用的具体投向和种类不尽相同,如有的城市住房基金不强制归集单位这一块,而有的城市住房基金归集则包括城镇住房基金、单位住房基金和个人住房基金这三大块资金。二是房改金融资金运作具有地方性。这包括其资金来源的地方性,如来源于当地城镇住房基金、当地企事业单位住房基金和当地个人住房基金等,也包括资金运用的地方性,资金用于解决当地住房建设资金的不足、当地企事业单位和个人购房资金的不足等。而商业性房地产金融属于一般金融业务,可以跨地区调剂资金余缺,收益统一归各金融机构总部(总行或总公司等),其地方性特征相对比较弱。

第三,房改金融具有阶段性,而商业性房地产金融具有长期性。房改金融业务是住房制度改革派生出来的政策性金融业务,尽管房改金融的阶段性目前还不明显,但随着房改目标的实现,房改金融也将完成其使命;而商

业性房地产金融是房地产与金融相互融合发展的产物,与市场经济社会相伴而长期存在。

第四,房改金融业务属于商业性金融机构的委托业务,且只涉及住房,而商业性房地产金融属于商业性金融机构的自营业务,可涉及各类房地产。在贷款融资上,商业性金融机构承担房改金融业务,只收取手续费,不得代垫资金,对房改金融资金的投向要符合委托人制定的政策性住房资金使用计划的要求,按照政策性住房资金管理规定,审定、使用和回收各项房改金融资金;而商业性房地产金融只作为商业性金融机构一般金融自营业务操作,需自寻资金来源,自主选择贷款对象,自行承担风险。

政策性房地产金融除了涉及政策性的房改资金融通外,还应该包括政策性房地产保险等内容。

三、房地产金融的发展

(一)起步、初创时期

中国房地产金融业务有着较长的历史,自中国通商银行于1897年成立到20世纪20~30年代,金融业务有着较大的发展,上海、天津等大城市金融业比较发达,房地产经营活动比较活跃。不少银行都介入房地产的投资开发经营和从事与房地产有关的贷款等业务。这些银行把投资开发经营房地产作为树立银行形象、吸引客户存款、获取高额利润、降低资产风险的一个重要手段。如当时的“北四行”(盐业银行、金城银行、中南银行和大陆银行的合称)合办的四行储蓄会在上海投资建造国际饭店大厦(该大厦成为当时远东第一大厦),大厦建成后,各地四行储蓄会的存款大大增加,四行本身的存款也有了增加,四行在社会上的信誉有所提高。^①浙江兴业银行1930年1月正式拨款设立信托部,其业务有自造房屋用以出卖出租、办理房地产押款等,到20世纪40年代末,浙江兴业银行拥有近1 000幢房屋,成为房产大王。^②

(二)过渡、萎缩时期

新中国成立初期,房地产经营还活跃了一阵,房地产金融也维持了一定阶段。1956年,为配合国家实施的自建公助,鼓励职工个人建造住宅的政策,中国人民建设银行(现建设银行前身)在辽宁、四川、内蒙古等18个省、

^① 中国人民银行上海市分行金融研究室编.金城银行史料.上海人民出版社,1983:314.

^② 朱镇华.中国金融旧事.中国国际广播出版社,1991:79.