



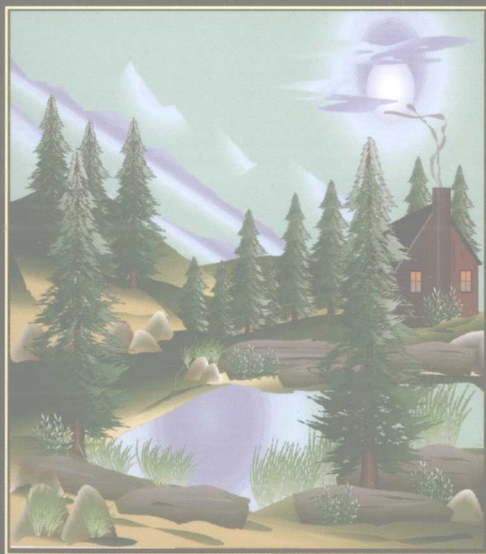
普通高等教育“十一五”国家级规划教材

最新房地产经营管理丛书

房地产金融

(第三版)

董藩 王家庭 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press



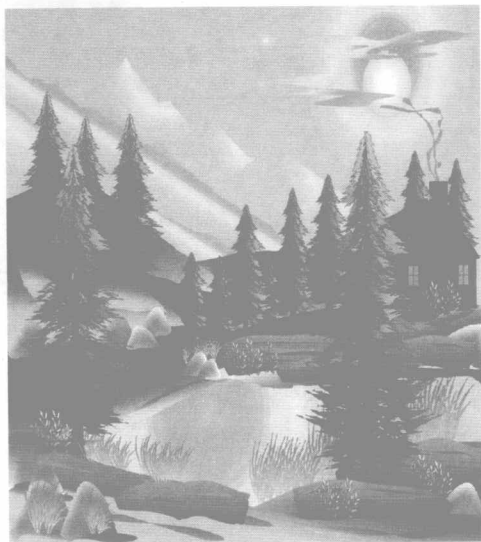
普通高等教育“十一五”国家级规划教材

最新房地产经营管理丛书

房地产金融

(第三版)

董藩 王家庭 编著



FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

© 董藩 王家庭 2009

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产金融 / 董藩, 王家庭编著. —3 版. —大连: 东北财经大学出版社, 2009. 4

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 978 - 7 - 81122 - 523 - 5

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 030839 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 84710523

营销部: (0411) 84710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm × 210mm

字数: 382 千字

印张: 13 1/8

2009 年 4 月第 3 版

2009 年 4 月第 4 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 何 群

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 523 - 5

定价: 28.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按汉语拼音排序)

顾	问	戴玉林	胡代光	黄光宇	胡健颖
		胡乃武	饶会林	杨瑞龙	
主	任	董 藩			
编	委	陈宇峰	董 藩	刘正山	王家庭
		王庆春	王世涛	王玉红	周 宇
策	划	谭焕忠			

顾问简介

戴玉林 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学金融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴

黄光宇 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博士生导师，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴

杨瑞龙 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博士生导师，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴

第三版前言

2000—2001年，我们与东北财经大学出版社合作，出版了一套“新编房地产经营管理丛书”。2003—2004年，我们对这套丛书进行了修订和扩充，出版了“最新房地产经营管理丛书”。这两套教材在高等院校房地产开发与经营、土地资源管理、工程管理专业领域产生了较好的反响，累计发行了几十万册。在此基础上，我们应出版社要求，将再对其中的部分教材进行修订。呈现在大家眼前的，就是其中的一本，这本教材已经被列为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。

房地产金融是房地产业的“发动机”。在经济发达国家，房地产金融已成为国内金融的主要业务，在金融体系中占据极重要的地位，一般占信贷总量的40%左右，甚至可能更高。在中国，房地产金融作为金融业的重要组成部分，也得到了长足发展，为加快住房建设、促进房地产业的健康发展提供了有力保证。

但是,中国房地产金融业务发展水平仍然很低,还存在着巨大的成长空间。当然,最近美国次贷危机的发生以及由此引起的华尔街金融海啸也在时时提醒我们:需要对房地产金融业务进行科学管理——金融创新是必要的,但必须进行风险控制。了解、掌握房地产金融知识,是房地产开发与经营、土地资源管理、工程管理、金融学以及其他经管类专业本科学、研究生的重要学习任务,也是他们今后走向相关工作岗位所必需的知识储备。

在本教材中,我们既保留了以往教材的一些成熟内容,又做了一些补充和修订。我们以目前中国的房地产金融业为研究对象,对相关的基本范畴做了诠释,对有关理论问题表达了自己的看法,同时对房地产金融的内涵、房地产金融机构、房地产信贷、住房公积金制度、房地产抵押贷款、房地产证券化、房地产保险、房地产信托、房地产金融调控等问题进行了全面系统的介绍和探讨。本书可作为房地产开发与经营专业、城市经济专业、工程管理专业、金融专业本科生和研究生的教材或参考书,也可作为房地产金融领域从业人员的自学教材,还可作为房地产开发与经营人员以及普通市民了解有关房地产金融知识的书籍。本书由董藩教授和王家庭副教授共同完成,其中董藩教授撰写了第一、二章,王家庭副教授撰写了第三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二章,董藩教授进行了总纂和定稿。

在本书写作过程中,我们参考了大量文献,书中注释及书后参考文献已经做了交代,在此向这些作者表示衷心感谢。在本书编写过程中,我们得到东北财经大学出版社领导和谭焕忠先生的全力帮助,在此也表示谢意。当然,对于书中所涉及的知识产权责任以及所有可能发生的错误,均由我们承担。由于时间仓促,水平有限,疏漏、不足甚至错误之处在所难免,欢迎广大读者批评指正。

董藩 王家庭

2008年10月18日

目 录

第一章 房地产与房地产金融概说

- | | |
|--------------------|----|
| 第一节 房地产的含义、特点与分类 | 1 |
| 第二节 房地产金融的内涵与特征 | 9 |
| 第三节 房地产金融业产生与发展的原因 | 12 |
| 第四节 房地产金融的业务种类初览 | 16 |
| 本章概念 | 24 |
| 本章思考题 | 24 |

第二章 中国房地产金融业的演进

- | | |
|------------------------|----|
| 第一节 旧中国房地产金融业的概况 | 25 |
| 第二节 新中国成立后房地产金融业的恢复与发展 | 28 |
| 本章思考题 | 39 |

第三章 房地产金融机构

- | | |
|---------------|----|
| 第一节 房地产金融机构概述 | 40 |
|---------------|----|

第二节 当前房地产金融机构的设置体系	51
第三节 中国房地产金融机构的经营管理	65
第四节 中国房地产金融机构的现状与发展趋势	85
本章概念	91
本章思考题	91
第四章 房地产信贷	
第一节 房地产信贷概述	92
第二节 房地产信贷资金的筹集	99
第三节 房地产信贷资金的运用	108
第四节 房地产信贷业务的现状与发展思路	114
本章概念	123
本章思考题	123
第五章 房地产信贷业务结算	
第一节 房地产信贷业务结算概述	124
第二节 房地产信贷业务的同城结算与异地结算	129
第三节 同城、异地通用结算方式	143
本章概念	151
本章思考题	152
第六章 住房公积金制度	
第一节 住房公积金制度概述	153
第二节 住房公积金的缴存、支取和管理	159
第三节 住房公积金贷款	168
第四节 中国住房公积金制度存在的问题与对策	177
本章概念	188
本章思考题	188
第七章 房地产抵押贷款	
第一节 房地产抵押贷款概述	189

第二节 房地产抵押贷款的运行	204
第三节 房地产抵押贷款的种类与形式	217
第四节 房地产抵押贷款市场	225
本章概念	239
本章思考题	239
第八章 房地产证券化	
第一节 房地产证券化概述	240
第二节 美国的房地产证券化透视	255
第三节 房地产证券化在中国的推行问题	266
本章概念	282
本章思考题	282
第九章 房地产保险	
第一节 房地产保险概述	284
第二节 房地产保险的种类与内容	295
第三节 房地产保险的构成要素	307
第四节 房地产保险的运行原则与实施	311
本章概念	320
本章思考题	320
第十章 房地产信托	
第一节 房地产信托概述	321
第二节 房地产信托资金的筹集	336
第三节 房地产信托资金的运用	342
第四节 中国房地产信托业务的完善	349
本章概念	355
本章思考题	355
第十一章 国外房地产金融业概览	
第一节 国外房地产金融制度	356

第二节 国外房地产金融机构	360
第三节 国外房地产金融市场	367
第四节 几点相关启示	373
本章概念	384
本章思考题	384
第十二章 房地产金融调控	
第一节 中国房地产金融调控的基本手段	385
第二节 近年来中国房地产金融调控的实践	390
第三节 完善中国房地产金融调控政策的建议	399
本章思考题	403
参考文献	404

第一章 房地产与房地产金融概说

房地产金融是金融业务的一个重要种类。随着房地产业的日益发展和金融创新的不断推进,房地产金融业务在金融市场中的地位和作用日益突出。房地产金融理论与政策已不仅仅表现为一门专业知识,其中部分内容也渐渐成为广大城市居民必须了解的生活常识。要研究房地产金融,首先必须掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,而要掌握房地产金融的内涵、特点及业务种类,又必须先掌握房地产的基础知识。本章作为本书的开篇,将对这些相关知识加以交待。

第一节 房地产的含义、特点与分类

房地产,既是一种稀缺的资源,也是重要的生产要素,同时还是人们生活的必需品。按照产业结构的划分,房地产业属于第三产业的第四个层次。在市场经济发达的国家和地区,房地产业往往因其重要地位和作用而成为支柱产业。那么,到底什么是房地产,它又包括哪些具体形式呢?

一、房地产的含义

所谓房地产,即指房产与地产的合称,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产范畴。房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地总是紧密相连的,房屋建筑与建筑地块总是连在一起,表现为一个有机整体,因此,在经济形态上,房地产的经济内容和运动过程也具有内在的整体性,房产与地产两个概念常合称房地产。又由于房屋和土地不可移动,或者一经移动就要丧失极大的价值,因此,房地产又常常被称为不动产。

谈到房地产时,需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别

——通常所说的房屋是指该建筑物的物质形态或自然特征。提到房屋一般要想到它是人类生活或生产的基本物质条件，想到它的形态（不管是古代的穴居、巢筑还是现代化的智能建筑）、建筑材料、建造质量、构建技巧、具体用途等，是生产、分配、交换和消费的主体，而房产是指作为财产的房屋，也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产，不仅是指实物形态的房屋，更侧重于指房屋的所有、占用、使用、收益、处分等权利义务关系。

通常所说的土地不管是原始状态的土地，还是经过人类开发改造的土地，都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统，包括地球表面至地心乃至从大气层至地心一定垂直距离的空间状态，是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层，通常称为地皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓，这时土地体现着相应的生产关系。也就是说地产是土地社会属性的具体体现，是在一定的所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产，必然涉及所有关系和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等。

二、房地产的特点

作为一种商品，与其他商品相比，房地产有着明显的不同之处。这集中体现在以下几个方面：

（一）固定性

房地产一般具有固定性，不能随便移动位置。这首先是因为土地的位置是固定的，交通条件的改善只会改变其通达程度，城市规划的调整和城市建设的演进只会改变其相对位置，某块土地的经纬度位置是不可能改变的。^①房屋要建在土地上，由于土地的不可移动性，就带来了房屋的不可移动性。如果人们想在某一新的地理位置上使用房产，只能是在该块土地上建造或购买房产，不可能把原有的房屋搬迁过去。^②当

① 在自然界长期演化过程中出现的地壳运动或沧海桑田变化不在我们的考察范围内。

② 活动板房不是真正意义上的房屋。

然，随着现代科学技术的发展，整幢楼迁移已成为可能^①，但这并不能否定房地产位置的固定性。一方面，这种事例还极少，不像其他商品一样每一件都可以随意搬运，因此不能决定事物总体的性质；另一方面，这种迁移是有条件的，迁移幅度是极其有限的。把一幢房屋迁移出去几米、几十米还是很困难的，更不可能把农村的房屋搬进城市，把大连的房屋迁进北京。

（二）个别性

由于位置的固定性，地形、地貌的复杂性，以及周边环境的差异性，即使是房屋的形状完全相同，每宗房地产之间也必然存在差别。况且，由于每幢房屋的用途不同，因而通常它不能像其他普通商品那样按照同一套图纸和方案批量生产或大量复制，每一幢房屋会因其用途、结构、材料、装饰、样式、朝向、规模、高度、设备等的不同而产生许多相异之处。即使是采用同样的设计、结构、材料、高度等，也会因建造时间、施工技术和房屋周围气候、地质条件的不同而相去甚远。就像两个双胞胎也存在一定差别一样，从没有两宗完全一样的房地产。

（三）有限性

房地产供给的有限性源于土地供给的有限性，而土地供给的有限性则是由于两方面的原因造成的：一是受到地域面积的制约，是一个有限的量，任何地区其土地的供给不可能超过其拥有的地域面积；二是受到土地利用规划、城市规划和年度出让计划的制约，一定时间内可用于开发建设的土地总是有限的。必须在保证人口、资源、环境协调发展的前提下开发、利用土地，必须在保证农业发展即保证吃饭的前提下搞开发建设。由于房屋必须建造在土地之上，空中楼阁根本不存在，因此建在有限土地面积之上的房屋必然也是有限的。由于受到建筑密度、容积率等指标的限制，这些楼房不可能无限制地向空中或地下延伸。这样整个房地产的供给就具有了有限性。在城镇，特别是在经济发达的地区以及大城市，由于不得不控制城市规模，可用于开发的土地非常有限，因此房地产供给就呈现供不应求的局面，或者房地产价格居高不下。这些现象都是房地产数量有限性的客观表现。

① 国内已出现几起在道路拓宽过程中搬迁整幢楼的情况。

（四）耐久性

一般说来，房地产的地产部分其利用价值是恒久的。地产的自然资源部分，其使用价值永远不会消失。“只要处理得当，土地就会不断改良。”^①如果能做到合理利用和保护，农用土地的肥力可以维持不变甚至逐步提高，非农用的土地可以反复地、持续地利用。关于这一点人类社会发展的历史已做出了充分证明。其他生产资料或生活资料一般不具有这一特点，它们要随着人们的使用而消耗或磨损掉，而房屋通过施工在土地上建造完成以后，只要不动迁、拆毁和烧毁，或只要不遭受地震、风暴、洪水等自然灾害的破坏，使用期限都很长，一般可达几十年乃至上百年，更长些的也有。像布达拉宫^②等千年左右仍在发挥效能的古建筑也称不上是稀世之物。而其他商品的使用期限相对都比较短，有的为几年，一般为几天、几周或数月，还有许多商品属于一次性使用品，用完一次就丧失了使用价值或失去了存在形态（如一次性针头、食品等）。

以上对房地产特征的分析，侧重于其自然特征或者说物理特征，其实它还具有明显的经济特征和社会特征。鉴于本书研究的内容，此处不再继续阐述，有兴趣的读者可参阅本套丛书之《房地产经济概说》。

三、房地产的分类

尽管从物质形态和价值构成上看房地产中的“房产”与“地产”常常是不可分离的，但从掌握知识这个角度，还需将其“硬性”分开，以便了解它们各自包含哪些内容。

（一）房产的分类

笔者认为，同其他许多事物一样，房产的分类也不是唯一的。从不同的角度，按不同的划分标准，可以对房产作不同的分类。

1. 按房屋的所有权性质划分

按房屋的所有权性质通常可分为八类：

① 《马克思恩格斯全集》，第25卷，880页，北京，人民出版社，1972。

② 布达拉宫始建于1000多年前的松赞干布时期，当时的宫殿仍有两处保留至今。目前，布达拉宫的主体是340年前由五世达赖喇嘛主持修建的。此后陆续增修扩建，逐渐形成了今天的规模。从1988年10月到1994年10月中国政府对其进行了大规模整修，据说经过这次整修布达拉宫几百年内再无需大修。

(1) 国有房产

这是国家按照统一领导、分级管理的原则,授权国家机关、国有企业和事业单位等机构管理的属于国家所有的房产。一般说来,上述单位在国家授权的范围内对国有房产行使占有、使用、处分等权利,同时负有保护国有房产不受损害的义务。

(2) 集体所有房产

集体所有房产是指集体所有制单位投资建造、购买的房产,归集体组织和单位所有的房产。这些组织和单位依法对其享有占有、使用、处分等权利。

(3) 私有房产

私有房产是指私人所有的房产,包括中国公民、港澳台同胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人投资建造、购买和受赠的房产,以及中国公民投资的私营企业(私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司)所投资建造、购买的房产。

(4) 共有房产

共有房产是指包括个人之间共有和不同所有制民事主体之间共有的房产。该房产的产权人依照法律、规定或契约分享房产的占有、使用、处分等权利。

(5) 联营企业房产

联营企业房产是指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(6) 股份制企业房产

股份制企业房产是指股份制企业所投资建造或购买的房产。

(7) 涉外房产

涉外房产是指外国公民、三资企业、外国政府、外国社会团体、国际性机构以及中国香港、澳门和台湾地区同胞在内地拥有的房产。

(8) 其他房产

凡不属于以上各类的房屋,都归在这一类,包括因所有权人不明,由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房产以及宗教房产、宗族房产、会馆房产等。

以上分类并非特别严密,存在重合部分,如涉外房产与股份制企业

房产之间。

2. 按房屋所有制和管理形式划分

1985年全国开展城镇房屋普查时,根据所有制和管理形式的不同,设定了普查房屋的“产别”项目,共划分为十一类,这些产别在日常生活和管理工作中还时常被提及。

(1) 公有房产

公有房产指的是属于全民所有制和集体所有制的房产。全民所有制的房产是国家财产的重要组成部分。

(2) 全民单位自管公有房产

全民单位自管公有房产指的是归全民所有制单位所有并由其自行管理的房产。它的产权来源主要是新中国成立后由各单位自行建造的房屋,也有少部分是接收国民党政府的或向私人购买的房屋。

(3) 集体单位自管公有房产

集体单位自管公有房产指的是归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋。它的产权来源主要是单位购置或投资建造的房屋。

(4) 代管房产

代管房产指的是产权还未确认或产权人下落不明又未委托管理,经法院审定后由政府房地产管理机关代为管理的房产。

(5) 托管房产

托管房产指的是房产的所有者因管理不便等原因,委托房地产经营单位代为管理的房产。

(6) 拨用房产

拨用房产指的是房屋产权属于政府,由房地产管理机关批准免租拨给单位使用,并由该单位自管、自修的房产。单位对这类房产,只有使用权,没有处置权,不用时就要退还给房地产管理机关。

(7) 中外合资房产

中外合资房产指的是中国政府、企业与外国政府、厂商和个人等合资建造、购置的房产,亦称“中外共有房产”。

(8) 外国房产

外国房产指的是外国政府、企业、社团、国际性机构及外国侨民所有的房产。