

房地产金融概论

项 超 编著

四川科学技术出版社

1996年·成都

序

随着社会主义市场经济和商品经济的发展，我国房地产业也同外国房地产业一样，将成为国民经济的支柱产业之一，被视为经济增长长期不衰的动力和国民收入的重要源泉。作为以房地产业发展 and 房地产融资为对象的房地产金融学科也应运而生，并成为经济金融界探讨、研究的热点。

在我国，住宅业在某种意义上有碍经济的起飞，住房问题成了国民生活本世纪达到小康水平的“拦路虎”。因此，国家决心推行住房制度改革，实行住房商品化，以期实现投入产出的良性循环，从而探索出一条既能更好地解决居民住房，又能推动房地产业和相关行业迅速崛起，同时促进房地产金融业健康发展的新路子。住房制度改革焦点是资金问题，离不开与之配套的金融服务；房地产业的繁荣与发展，也需要金融的支撑。因此，作为金融业与房地产业结合物的房地产金融业不仅有其特殊地位和作用，而且随着房改的深化和房地产业的发展也将不断丰富、发展、创新，同时也有助于实现金融资

产多元化和专业银行向国有商业银行的转化。

展现在读者面前的这本《房地产金融概论》，结合我国房地产业发展实际，较为全面系统地论述了房地产金融的基本原理和方法；介绍了房地产金融概念、职能、作用、发展和房地产信贷资金特点、归集管理、房地产抵押贷款、保证保险贷款、楼宇按揭贷款、房地产金融风险防范等。全书阐述了房地产金融的理论与实务，并从二者的结合上，对房地产金融业务进行了有益地探索，既有理论，又有实践；既有国内，又有国外；既有现实，又有未来。内容丰富，文字精炼，通俗易懂，是一本融理论性、政策性、知识性、操作性于一体的专业著作和参考书。

值得一提的是，作者身处基层银行，负责部门的领导工作，能抽出时间热心研究房地产金融理论，用理论指导实践，并在实践中不断总结、探索、业绩骄人，难能可贵。此书正是作者多年从事房地产金融理论研究和房地产金融工作实践的结晶。

这本书的出版，相信对于普及房地产金融知识，提高人们房地产金融意识，推动房地产业的发展将起到积极的推动作用。

徐永健

1996年12月于北京

[作者简介] 项超，男，80年代初毕业于南京政治学院经济学专业，在海军飞行学院执教数载。曾任工商银行南溪支行办公室主任、副行长，现任工商银行宜宾分行房地产信贷部总经理、牡丹信用卡业务部主任。编著了《国防经济学概论》，发表了《试论刚性储蓄》、《论异地贷款业务》、《论楼宇按揭贷款》、《论保证保险贷款》、《推行住房公积金的困难与对策》等论文。

目 录

第一章 绪 论.....	(1)
一、房地产金融概述.....	(1)
二、国外房地产金融经验.....	(2)
三、房地产金融学科的研究对象和内容.....	(6)
第二章 房地产金融体系.....	(8)
一、中国房地产金融的产生与发展.....	(8)
二、房地产金融体系现状.....	(13)
三、房地产金融体系模式.....	(19)
第三章 房地产金融业的作用.....	(26)
一、房地产金融业的特点.....	(26)
二、房地产金融业的作用.....	(28)
三、怎样发挥房地产金融作用.....	(34)
第四章 房地产金融业的发展.....	(38)
一、房地产金融业面临的形势.....	(38)
二、房地产金融业的工作对策.....	(41)
三、发展房地产金融业的思考.....	(45)
第五章 银行房地产信贷部.....	(49)
一、房地产信贷部概况.....	(49)

二、	房地产信贷部的职能.....	(51)
三、	房地产信贷部的任务.....	(53)
四、	房地产信贷部经营管理体制.....	(55)
五、	房地产信贷部在银行的地位.....	(58)
第六章	房地产信贷资金.....	(62)
一、	房地产信贷资金的来源.....	(62)
二、	房地产信贷资金的特点.....	(64)
三、	房地产信贷资金筹集策略.....	(67)
四、	房地产信贷资金管理原则.....	(69)
五、	怎样归集和管理房地产信贷资金.....	(70)
第七章	住房公积金制.....	(75)
一、	住房公积金制的现状.....	(75)
二、	住房公积金制面临的困难.....	(76)
三、	促进住房公积金制发展的对策.....	(78)
第八章	住房存贷款利率.....	(81)
一、	利率对住房金融的影响.....	(81)
二、	住房存贷款利率的产生基础.....	(84)
三、	制定适度的住房存贷款利率.....	(86)
第九章	住房私有化与长期住房信贷.....	(88)
一、	住房私有化序曲.....	(88)
二、	住房私有化离不开住宅有效需求.....	(92)
三、	住房私有化的推进剂——长期住房信贷.....	(94)
第十章	房地产抵押贷款.....	(99)
一、	房地产抵押贷款的基本概念.....	(99)
二、	房地产抵押贷款业务的法律基础.....	(101)

三、	三、 房地产贷款的形式和种类.....	(103)
四、	四、 房地产价值的规定.....	(112)
五、	五、 房地产抵押的困难和对策.....	(114)
第十一章	第十一章 房地产保证保险贷款.....	(118)
一、	一、 房地产保证保险贷款的含义.....	(118)
二、	二、 办理房地产保证保险贷款的条件.....	(121)
三、	三、 房地产保证保险贷款的作用.....	(122)
四、	四、 房地产保证保险贷款实务.....	(124)
五、	五、 房地产保证保险贷款对信贷管理工作提出的要求	(128)
第十二章	第十二章 楼宇按揭贷款.....	(130)
一、	一、 楼宇按揭贷款的基本概念.....	(130)
二、	二、 楼宇按揭贷款与房地产抵押贷款的区别.....	(133)
三、	三、 楼宇按揭业务的发展背景及其作用.....	(136)
四、	四、 按揭贷款业务操作要求和发展形式.....	(139)
五、	五、 办理楼宇按揭业务的困难.....	(144)
六、	六、 推行按揭业务应做的几项工作.....	(146)
第十三章	第十三章 房地产金融风险.....	(149)
一、	一、 房地产金融风险的主要形式.....	(149)
二、	二、 形成房地产金融风险的原因.....	(151)
三、	三、 房地产金融风险的规避.....	(153)
附录	附录 房地产金融实务资料.....	(159)

第一章 绪 论

一、 房地产金融概述

房地产金融是指为房地产业及相关部门筹集、融通、清算资金，提供相应服务的所有金融行为，即直接服务于房地产业的行为。它包括发生在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专业机构所办理的各种中介业务等信用业务活动。房地产金融指房产与地产相统一的房地产金融。房地产的商品属性是房地产金融信用存在的客观条件。房产、地产都可以作为商品买卖，土地的使用权也可以有偿转让。房地产是高价值商品，在发生房地产交易时，一手交钱，一手交付房地产的机会很少，往往需要通过抵押贷款或其他借贷方式来实现，即房地产交易是经常在赊欠和借贷中进行的。在借贷或支付赊欠货款时，货币承担着支付手段的职能。它作为价值独立存在，实行价值单方面的转移，这是信用产生和发展的必不可少的前提，也是房地产信用存在的客观条件。只要房地产作为商品进行买卖交易，房地产信用活动就必然要存在，房

地产金融便随之产生和发展。

房地产是房产和地产的合称。它不仅指房屋、土地、还包括产权等经济权属的含义。由于房产和地产有密不可分的关系，而且两者在经营上的结合总是客观存在的，因此，人们通常把房产和地产合称为房地产。房地产是城市社会政治、经济、文化生活重要的物质基础和承载物，是经济生活中的巨大财富，也是关系到国计民生的重要财产和资源。房产和地产的不可分割性是由其内在的统一决定的。房产是指房屋财产。我国城镇房屋按其用途可分为住宅房屋和非住宅房屋两大类，住宅约占城市房屋总量的1/2。地产是指明确所有权的土地，是土地财产的简称。地产既包括住宅或非住宅附着物的土地，也包括已开发的和待开发的土地。它是土地所有者重要的不动产。

房地产业发展离不开金融的支持。房地产业是集房地产开发、经营、租赁、信托及房屋修缮、装饰为一体的综合性的产业。房地产业是国民经济发展的重要的支柱产业。房地产业与房地产金融业密切结合在一起，是一种相互依存、相互支持、相互促进、共同发展的关系。房地产与金融业一体化，是由房地产商品特性和房地产资金运动的特性所决定的。

二、国外房地产金融经验

国外房地产金融历史悠久，形式多样，在解决城市住房，促进城市发展方面发挥了重大作用。到现在，既有像英国、美国、德国那样相当完善的房地产金融体系，也有

像新加坡那样卓有成效的住房金融机制。在许多国家，住房投资的80%来源于金融。国外比较完善的房地产金融体系一般包括四个方面的内容：一是有一整套健全的住房金融机构；二是有方便有效的住房金融工具；三是有完善发达的住房金融市场；四是有行之有效的政策法规和管理体制。

（一）房地产金融机构类型

（1）普通银行（包括股份银行、商业银行和储蓄存款银行）：大多数普通银行出现在抵押市场。普通银行拥有的住房贷款约占其国内资产的20%，普通银行拥有自己专门的办理房地产抵押的机构。例如，澳大利亚商业银行拥有储蓄银行，荷兰普通银行有自己的抵押银行，德国的大银行也有专门的建房储蓄银行和抵押银行。

（2）储蓄银行：在西班牙、意大利、新西兰和日本，储蓄银行在住房资金市场占有特大份额。买房贷款占储蓄银行资产的20%~50%。在一些国家，储蓄银行不能直接贷款给住房购买者，但能通过购买抵押银行发行的债券，间接地参与房地产业务。在一些国家，储蓄银行的区域集团拥有自己的专业住房资金组织。例如德国，储蓄银行被集聚为国家银行，这个银行又控制建房储蓄银行和抵押银行。

（3）专业储蓄银行：一些储蓄银行将他们的几乎全部贷款专用于购买住房。这样的机构本身通常不叫储蓄银行，在英国、澳大利亚、南非和新西兰称之为建房协会，在加拿大叫抵押贷款公司，在美国叫储蓄贷款联合会。

（4）抵押银行：在一些国家，例如丹麦，抵押银行是

完全独立的机构，而在另外一些国家，抵押银行则由上述其他类型机构之一所拥有。抵押银行是房地产金融机构的主要机构。

（二）房地产金融发展的政策支撑

许多国家对房地产金融的发展给了政策、法律支持，仅从支持住房金融业的政策中便可窥见一斑。一是贷款利率低，还款时间长。日本政府设立的住房金融金库，向低收入者提供年息为5.5%~6%，还款期为25~35年的建房贷款。巴西联邦储蓄银行向建房者提供的贷款，利率和偿还期根据贷款额的不同而不同。利率从零到12%，偿还期限为15~25年。还规定，贷款额越少利息越低，偿还期越长；贷款额高，利率反而高，偿还期也短，还款额一般不超过家庭收入的30%。二是发放贷款限额的规定。为了做到居民自建住宅、吸收社会闲散资金、引导消费、减轻国家负担，各国政府都放宽了对贷款限额作出的规定。印度政府规定，向低收入者和合作建房者提供贷款数额为建房所需资金的90%，对高收入者则为60%。三是开展住房储蓄，采取存贷结合的办法。各国政府普遍采取存贷款结合办法，鼓励居民增加储蓄取得贷款，并对存款额和时间都有明确规定。埃及从1989年1月份开始，住宅建设银行和中央银行合作在全国推行儿童住房储蓄卡，家长只要从孩子一岁起每月为孩子存1.86埃磅，孩子结婚时就可以获得一套住房。25年的本金为558埃磅，它实际上是一种长期储蓄。

（三）发达国家房地产金融的重点是融通资金

从美国的情况看，通过三种方式支持住房建设进而带

动房地产业的发展。一是住宅储蓄贷款银行。美国的住宅储蓄贷款银行目前共有3000多家私人银行，分布全国各地。美联邦政府也设有国家住宅储蓄贷款银行，并在全国有12个区的住宅银行，对3000多家住宅银行起支持和协调作用。住宅储蓄贷款银行主要业务是将居民小额储蓄集中起来，然后以房产抵押的方式，放给各类住房投资者。二是二级抵押机构和市场。住房储蓄银行的资金是有限的，为了进一步融通住宅资金，美国从60年代起，逐步建立了二级抵押机构。将其他类别的资金通过发行债券转化到住房投资上来，同时又使一部分居民的短期储蓄转化为长期资金，较好地解决了住房投资的资金来源问题。三是贷款担保和担保机构。在美国进行住房贷款担保的机构有官办的，也有私营的。房管局是政府办的全国最大的担保机构。由房管局担保后，贷款人首次付出相当于房价5%的款项，就可得到银行的抵押贷款。如无担保，贷款人需首次付款20%，银行才给予抵押贷款。

从联邦德国的情况看，是通过四种措施促进房地产业的发展的。一是无息贷款或低息贷款。这类贷款向低收入者、残疾人和多子家庭提供贷款可分期偿还。申请贷款者，大致用35~40年归还贷款。二是还本付息贷款。实行这一措施，可以减少国家的直接投资，鼓励居民从抵押银行或银行获得贷款。三是减免或降低税收，鼓励中等以上收入者建房。政府规定，私人投资建造房屋者，在8年内可以减免所得税。四是运用和发挥金融的职能促进建房。

三、 房地产金融学科的研究对象和内容

房地产金融是属经济学范围的一门介于房地产管理学科、金融学之间的交叉学科和边缘学科。是我国经济学和金融学中尚待研究、完善的重要学科。它在中国的诞生是近几年的事情。房地产金融的确切定义、理论体系、研究内容都有待进一步的研究。

实践始终是理论体系产生的摇篮。房地产金融作为一种实践行为已渗透于我们的经济生活之中，作为一种理论也在我们近年蓬勃发展的房地产金融行业中不断得到实践和发展。伴随营即将成为国民经济支柱产业之一的房地产业对金融业的促进和金融业在房地产业发展中的作用的不断增强，房地产金融理论也必将走向成熟和完善。

房地产金融是金融学在房地产业中的延伸，是借助房地产这个载体对金融学的扩展研究。金融学的本质是研究货币信用中的资金运动规律，房地产金融的本质也是研究资金运动规律。通过研究房地产资金运动规律揭示人与房地产所体现出来的社会经济关系，探索人们利用这些规律实现房地产资金的良性循环，加速经济发展的最优化的途径和方法。

房地产金融涉及的内容丰富，需研究的课题广泛。分析房地产金融必须首先了解房地产金融的体系状况，对其特点和作用进行了解。通过对我国房地产金融机构的主要形式的剖析，认识到如何发展和健全金融机构体系。研究资金来源和资金运用是金融学中必不可少的内容，房地产

金融的筹资融资功能有其自己的特有规律和表现形式。防范风险是房地产金融需要深入研究的重要课题。

第二章 房地产金融体系

房地产金融体系是房地产业与金融业相互联系、相互制约、相互作用而构成的统一整体。房地产金融体系既是金融体系的组成部分，也是房地产体系的重要内容。房地产金融是指发生在房地产再生产过程中的货币资金和货币信用的融通、投资、信用、租赁、抵押、保险、贴现、承兑、有价证券的发行与交易，以及房地产金融机构所办理的各类中间业务等信用活动。房地产金融体系是一个结构复杂、内容纷繁、领域广阔的系统。它包括政策体制、组织结构、资金市场、经营管理等。目前我国的房地产金融体系尚处在起步阶段，很多关系尚未理顺，操作手段也有待规范，无论从理论和实践上都需要进一步培育和完善的。

一、中国房地产金融的产生与发展

房地产金融是商品经济的伴随产物。当商品经济发展到了一定的程度，就出现了为房地产筹资融资的信用活动。众所周知，房地产是社会生产与人类活动的基本要素，物质财富的重要内容。最初的房地产金融活动，主要是房地产抵押贷款。随着社会生产的发展，城市的住房需求量就

越来越突出，这就在客观上要求专业的金融机构为房地产这个特殊领域以多样化的方式、方法进行筹资、融资为之服务。于是出现不动产抵押银行、住房银行、住房合作社等各种房地产金融组织。房地产金融活动内容也逐渐地丰富起来，从单一放款扩展到各种金融业务，几乎所有的金融业务手段都运用到房地产领域之内。在当今的国际社会经济活动中，许多国家和地区的金融业，尤其是资金实力雄厚的商业银行，不仅办理房地产金融业务，而且投入大量资金，通过直接或间接的融资方式，用以支持和配合房地产的开发、经营和消费。如英、美、德、日等国家的银行，用于房地产开发、经营和消费等方面的贷款和投资占其贷款和投资总额的1/3左右，有的竟高达70%。就香港地区而言，也达到了30%以上。

中国房地产金融业务的产生和发展从大的框架上说可分为两个不同的阶段。第一阶段是1949年以前旧中国房地产金融业发展阶段。第二阶段是1949年后新中国房地产业发展阶段。

（一）旧中国房地产金融业的发展概况

解放前，我国的房地产业已较发达，各家银行承办大量的房地产金融业务。旧中国的上海、天津、广州等沿海大城市以及武汉、重庆等沿江大城市的金融业，都通过不同形式直接或间接地参与房地产业的开发和经营。银行、钱庄和信托公司，有的设立房地产业务部，有的单独成立全资或合资经营的房地产公司，投资于房地产，并从信贷上给予支持。在本世纪30年代，几乎所有旧中国的商业银行

都积极地参与了房地产开发、经营活动。

我国银行业参与房地产经营最早的城市是上海。自上海开埠以来，帝国主义经济势力相继侵入。他们一方面来沪设立银行，一方面通过融资活动，参与房地产经营，成为上海房地产业最大的投资者。第一次世界大战前后，我国民族工业相对来说发展较快，因而对房地产的需求也比较旺盛，而且房地产业利润优厚，所以华商银行纷纷投资于房地产。1929年上海银行、钱庄投资房地产140万元，1936年又增加到923万元，7年间增加了5.6倍。万国储蓄会是旧中国有奖储蓄会中较大的机构，1932年其用于房地产的资金占资金运用总额的14%，1933年占12%。据统计，1932年旧中国信托公司储蓄部年合计用于房地产的资金占其年资金运用总额的比重为32%。

旧中国金融通过直接或间接方式参与房地产经营。从经营本身来说，不是完全建立在产业发展基础上，而通过经营公债和扩大房地产业务获取巨额利润。由于金融业过份热心于参与房地产经营，使得银行和工商业之间正常的存贷关系反而居于次要的地位。旧中国房地产业的另一个显著特点是其活动的投机性。在旧中国的金融市场上，银行对房地产的投机是最重要的资金出路之一。而房地产投机，以上海最盛。因为上海是全国工商业的中心，又是帝国主义经济政治侵略的据点。随着上海进出口贸易的繁荣与发展，对房屋的需求日益增多，于是地价高涨，投机分子乘机从中操纵，谋取暴利，房地产业日渐兴隆。

旧中国房地产金融业曾有过较快发展，尽管是在旧中