

第一章 总 论

第一节 房地产业及其资金运动

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，它涉及到权属关系。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

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，它是一直建立在一定的地理位置上的。

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。

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 使用年限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。

体积大。房地产的外在形态一般都比较 大，要占相当大的空间。随着现代社会城市化发展和人们生产与生活水平的提高，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

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。这些条件的好坏直接影响了房地产的价格，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。

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。

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，甚至随着社会经济的发展和需要，以上权利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 如房屋出租等。房地

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。

房地产生产投资大。房地产在生产过程中从土地征用、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

房地产业是一个从事为实现房地产权权属而进行相应经济活动的一个产业部门，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。这个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，房地产业被列为第三产业，与金融、保险业等共同列入第三产业的第二层次，即为生产和生活服务的部门。

房地产业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。这些单位的有效运作，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动

（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产品的形成与流通过程来看，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，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两大部分

房地产开发经营企业的投资者权益。房地产开发经营企业的投资者权益构成了房地产开发经营企业自有资金的来源，这包括国家投入的资本金、法人投入的资本金、个人投入的资本金和外商投入的资本金以及相应的公积金和投资者其他权益。

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

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、办公设备用具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。

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、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。房地产品的生产和再生产 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) 以及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动 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，时间上继起，从而使房地产业经济活动不断地运行，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）房地产业资金运动的特点

由于房地产存在着物质性质方面和经济性质方面的特征，房地产业资金运动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：

1. 资金投入量大

相对于一般商品来说 房地产品单体价值较大 在房地产生产和再生产过程中 房地产品的生产、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

房地产产品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，其中出租和采用分期收款出售的投资回收期可长达几十年。资金完成一次周转的时间较长。

3. 资金运动受地域影响大

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、城市户口等的限制，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动也会受地域的影响。

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

金融是指货币资金的融通，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，可分

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、良好的资信状况和吸存能力，为资金融通提供较为雄厚的来源基础，有利于货币资金的融通。在实务上，直接金融活动也要有金融机构的一定参与，因而间接金融活动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的资金良性循环，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、典当和货币结算以及代理房地产有价证券的发行与交易等。

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。

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三个方面：一是房改金融不以盈利为主要目的，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，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盈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。房改政策实施过程中，因地制宜是一个基本要求，从而使房改金融从资金来源的具体形式和种类、资金运用的具体投向和种类各地不尽相同，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），其地方性特征相对较弱。

第三，房改金融具有明显的阶段性，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，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，与商品经济社会

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。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。

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 年成立以来到 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

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 年 2 月第 1 版第 314 页。

末 浙江兴业银行拥有近 1000 幢房屋 成为房产大王。

（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 建设银行在辽宁、四川、内蒙古等 18 个省、市、自治区试办了一年的贷款总额为 400 万元的建造住宅贷款，由职工所在企业出面统一向建设银行经办行办理申请，由企业负责按期归还。^②但由于计划经济的推行，城镇住房建设投资转由国家财政拨款建设，住房作为福利近似无偿分配，住房实行供给制，房地产市场不复存在，房地产金融业务也随之消失。

（三）恢复、发展时期

1978 年，我国投资体制和金融体制开始进行了一系列的重大改革，城镇住房制度开始进行改革，提出了住房商品化的观念。住房商品化的政策开始实施，从而为房地产金融业务的恢复和发展带来了机遇。80 年代初，中国国际信托投资公司把房地产作为商品 投资开发房地产 自筹资金盖起了北京第一幢主要供外商办公用的 29 层大厦。^③ 1981 年 建设银行总行投资 8000 万元 组建了中国房屋开发公司，用经济办法经营包括住宅、中小型旅游宾馆、综合性业务楼和公共建筑等房地产项目。建设银行上海、石家庄、东北三省和山东等地分支行还试办了与住宅建设存款结合的住宅贷款业务，贷款对象是单独建房有困难的企事业单位。^④ 从 1982 年起 为配合常州、郑州、沙市、四平等城市住房制度的改革 建设银行和人民银行加大了房地产金融业务的力度，为购建房者提供

朱镇华著：《中国金融旧事》，中国国际广播出版社 1991 年 10 月第 1 版 第 79 页。

周道炯主编：《中国经营投资的金融巨子建设银行》，人民出版社 1989 年 10 月第 1 版 第 87~88 页。

《开放月刊》，1993 年 10 月号 第 5 页。

周道炯主编：《中国经营投资的金融巨子建设银行》，人民出版社 1989 年 10 月第 1 版 第 89 页。

贷款服务 人民银行提出了试办购房储蓄贷款业务 把发展储蓄同支持住房流通、促进住房消费结合起来。^① 1984 年 国务院印发了《关于基本建设和建筑业管理体制改革的座谈会纪要》 该纪要提出各地应组建房地产综合开发公司 对城市建设实行综合开发 并规定房地产综合开发公司所需周转资金由建设银行提供。按照国务院的要求 建设银行于 1985 年将其 80 年代初开始发放的土地开发和商品房贷款单列计划,把支持房地产开发、推行房屋商品化作为一项主要业务进行开拓。1986 年,以提租补贴为特征的住房改革在烟台、蚌埠等城市试点 为配合“提租发券”的改革 办好相应的结算和住宅贷款等工作,实现多渠道、多层次筹集和融通住房资金的目的,烟台和蚌埠两市于 1987 年开始组建住房储蓄银行,烟台和蚌埠两家住房储蓄银行相继成立,并承担了当地的房改金融业务。

(四) 调整、发展时期

1988 年 2 月,国务院住房制度改革领导小组制定的《关于在全国城镇分期分批推行住房制度改革的实施方案》,由国务院以国发[1988]11 号文发布。该文件明确提出:“住房制度改革 要广泛而有效地筹集和融通资金,建立一套科学的结算办法,金融体制必须进行相应的配套改革。”除烟台、蚌埠两市“其他城市可由当地政府委托银行设立房地产信贷部 专门办理有关住房生产、消费资金的筹集、融通和信贷结算等业务。” 人民银行要根据住房制度改革和住房商品化的实际进程,从今年开始逐年在计划上安排一块商品住房信贷指标。“以住房金融为代表的房地产金融业务得到了进一步发展。建设银行和工商银行等相继成立了房地产信贷部。据统计 到 1993 年底,建设银行房地产存款余额已达 713 亿元 发放房改贷款和商品房住宅开发贷款余额 556 亿元 发放单位购建房

^① 《经济参考报》,1983 年 2 月 22 日。

贷款余额 130 亿元 解困、解危和集资合作建房贷款余额 50 亿元，个人购、建房贷款余额 27 亿元。全国建设银行系统已向 15000 多家开发企业累计发放开发企业流动资金贷款 743 亿元 支持建成各类商品住房面积 3.3 亿平方米 帮助 50 多万户居民实现了住房自有化。^①同时，工商银行房地产信贷部已吸收住房存款 204 亿元 发放住房贷款余额 178 亿元，支持企事业单位和居民个人购建商品住房共 1 亿多平方米 解决了近 200 万户职工、居民的住房问题。^②1993 年 11 月 30 日，第三次全国城镇住房制度改革工作会议提出了普建公积金制，发展住房金融等房改指导思想，强调全面推行住房公积金制度，开办住房储蓄、购房抵押贷款、分期付款和住房保险等，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系。^③1994 年，国务院开始推出安居工程计划 为期 5 年的安居工程于 1995 年正式开始实施。银行的房地产信贷结构有了调整，重点支持城市一般性经济适用房地产开发项目以及职工住房抵押贷款和商品房抵押贷款。随着 1995 年 7 月 1 日《中华人民共和国商业银行法》的实施，商业银行在中华人民共和国境内不得从事信托投资和股票业务，不得投资于非自用不动产，不得向非银行金融机构和企业投资。银行的房地产金融业务在调整中会在吸收存款、储蓄、发放贷款及相关结算方面得到新的发展。

第三节 房地产业与金融业的关系

同为第三产业第二层次的房地产业和金融业，随着我国经济城市化的发展，住房制度改革和金融体制改革的推进，两者相互促进、共同发展的关系越来越明显地表现出来。

^② 《金融时报》，1994 年 6 月 7 日、1994 年 6 月 1 日。

^③ 《解放日报》，1993 年 12 月 1 日。

一、房地产业的发展需要金融业的支持

(一) 房地产的开发与经营需要金融业的配合

住房等房地产的潜在需求量大，但开发投资也大。以上海市住房为例，到 20 世纪末，上海人均居住面积要达到 10 平方米。据测算，“九五”期间，上海住房需求量达 5000 万平方米左右，平均每年要竣工住房面积 1000 万平方米。按每平方米住房平均成本 2000 元计，每年也需投入资金 200 亿元。这么大量的资金的投入，仅靠房地产开发经营企业和购房者的自有资金的投入而没有金融业的支持和配合，一般房地产开发经营企业是很难实现房地产投资的良性循环的。房地产开发经营企业将面临着投入资金回收期长和再生产连续性要求的矛盾，使房地产开发经营企业的运作难以为继。为解决这一矛盾，房地产开发经营企业可通过多种途径筹资，包括发行股票和债券，向金融机构借款等。但由于受房地产开发经营企业的规模、性质等因素制约，向金融机构借款是房地产开发经营企业筹资的一个重要途径。而通过金融业的融资支持，能使房地产开发经营企业利用金融信贷资金的杠杆作用，有利于较好地发挥资金的使用效益，推进房地产的开发。

(二) 房地产的流通和消费需要金融业的帮助

房地产进入流通领域，满足单位和个人的消费需要，单位和个人也需要花费大量资金。需要购置房地产的单位和个人如果仅仅依靠自身积累的资金实现购置房地产的目的，往往需要较长的时间。对广大个人购房者来说，更是如此。据调查资料，按上海市有关部门划分的 1994 年家庭收入水平标准，以 4 口之家年收入统计，高收入家庭是 3.8 万元，中收入家庭是 1.92 万元，低收入家庭是 1.39 万元。如果以中收入家庭为例，假定其购买建筑面积为 60 平方米的住宅，房价为每平方米 2500 元，则需购房款 15 万元。不考虑其他消费，也需要近 8 年的时间，低收入家庭所需的时间更长。

而如果有了金融业的介入，提供融资支持，则可缩短购房者资金积累时间，提前购得房屋，房地产的流通和消费也能得以正常进行。

（三）房地产的发展过程需要融资以外的其他金融手段的服务

金融业除了在房地产的开发、流通和消费过程给予有关当事人以融资支持外，还可运用多种金融工具，通过办理结算、信托、保险、代理发行有价证券等业务，支持房地产的开发，促进房地产的流通和消费。

二、金融业的发展需要在房地产业拓展业务

（一）金融业的发展需要在房地产领域安排资产业务

金融业的稳步发展，需要实行多元化的资产战略，体现金融业经营管理的资产分散化原则的要求。为了保证金融资产的安全性，无论从总体上安排资产结构，还是在某类资产业务中落实具体项目，都必须保证资产的分散化。就商业银行的金融资产而言，在贷款资产中，由于房地产财产的物质特征和经济特征，使得房地产抵押贷款成为商业银行重要的贷款资产之一。其他金融机构如信托公司、保险公司等投资房地产也成为一项重要的资产安排。

（二）金融结算工具在房地产流通和消费领域可得到进一步的应用与推广

随着房地产业存量搞活、增量发展，金融业介入房地产领域的范围扩大，个人购房、个人抵押贷款购房得到进一步推行。为了方便房款结算，个人采用支票、银行本票办理房款结算已经成为一种可能，为支票、银行本票的推广应用提供了外部条件。有的银行已经利用信用卡办理房地产抵押贷款手续，建立分期付款、分期还款的自动转帐支付系统，也为信用卡的推广起了积极作用，为银行拓展了结算服务领域。

（三）金融业需要在房地产业拓展金融服务内容

顺应房地产业的发展，金融业除了在上述领域提供服务、安排

资产以外，还将在房地产领域恢复和发展金融服务，为金融服务增添新的内容，这包括保险机构开办房屋质量保险、自购公用住房保险、商品住房保险、购房保值保险、住房抵押贷款保险等新品种，信托机构承办房地产经租管理，代理房地产买卖，从事房地产咨询业务等。根据房地产金融发展的新情况，金融业还将不断开发新的金融服务品种。

第四节 房地产金融学的对象和内容

一、房地产金融学的研究对象

房地产金融学是经济学的一个分支，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一门边缘学科，它是在这些学科的基本理论、基本方法的基础上逐步独立和发展起来的，是专门研究房地产金融活动的方法和规律的科学。

房地产作为商品，其开发、流通和消费等过程都需要货币媒介，由于房地产存在着物质性质方面的特征和经济性质方面的特征，为加速房地产资金的周转，也需要信用中介的参与，为了补偿房地产的意外损失，也需要房地产保险，离开了金融作用的发挥，房地产业的顺利发展是很难想像的。房地产业越发展，金融介入的程度就会越深，房地产金融机构运用其信用中介职能、支付职能、保险保障职能和其他金融服务职能，利用资金的时间差、空间差，调剂房地产资金余缺，保障房地产财产利益，为房地产开发、流通和消费服务，房地产金融服务活动构成了房地产金融的主要内容。

房地产金融学通过对房地产金融活动的研究，揭示房地产金融活动的规律性，以便运用有效的金融手段，筹集、融通房地产资金，探索一条适合整个经济发展要求，能使房地产业和金融业协调发展的路子，探索实现房地产资金良性循环，从而提高经济效益和社会效益的最佳途径和方法。

房地产金融学所要研究的对象主要涉及以下几个方面：

1. 研究如何构筑房地产金融组织体系并对其运作实施管理。
2. 研究如何拓宽房地产资金运动渠道，通过资金融通和其他金融服务，促使房地产资金实现良性循环。
3. 研究房地产金融如何配合房地产业的发展重点，促进居者有其屋目标的实现。

二、房地产金融学的内容

房地产金融学是以金融学和房地产经济学等为基础，它的研究内容主要是银行和非银行金融机构对房地产的开发、流通和消费领域的单位和个人提供与房地产有关的信用和其他金融服务。它具体包括以下几个方面：

1. 房地产金融机构的组织体系和房地产融资主体。
2. 房地产金融机构的信用管理，主要论述房地产银行信用的受授，包括信用资金的来源和筹集，信用资金的运用，尤其是房地产抵押贷款的发放和运行管理。
3. 房地产融资的可行性研究，主要探讨房地产融资的信用调查和项目融资分析的方法。
4. 房地产保险的原理和险种设置。
5. 房地产证券市场，阐述房地产股票、债券等的代理发行和交易等。
6. 为房地产开发、流通和消费服务的其他业务 包括信托、典当和金融结算的理论与实务。

复习思考题

1. 什么是房地产，它有哪些特征？
2. 什么是房地产业，其资金运动的特点有哪些？

3. 什么是房地产金融？
4. 房改金融与商业性房地产金融的差异有哪些？
5. 房地产业与金融业之间的关系是怎样的？
6. 房地产金融学的对象和内容是什么？