

学校编码：10384

学号：200115167

学 位 论 文

中国住宅金融机构问题研究

A Study on Chinese Real Estate Finance Institutions

林 华 萌

指导教师姓名：李常青 副教授

申请学位级别：硕 士

专 业 名 称：工商管理（MBA）

论文提交日期：2005年5月

论文答辩时间：2005年6月

学位授予单位：厦 门 大 学

学位授予日期：2005年 月

答辩委员会主席_____

评 阅 人_____

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

内 容 摘 要

改革开放以来,伴随着中国经济的腾飞、城市化进程的推进和住房制度改革不断深化,城镇住宅成为中国城镇居民消费的焦点。专家预测,到2020年,我国城市化水平将提高到55%,城镇人口将达到7亿以上,按人均需住房20平方米计算,仅城镇新增人口所需住宅每年就需增2亿平方米以上。城镇居民的这一巨大住宅消费潜在需求要转化为现实的需求就离不开住宅金融行业的大力支持。但由于金融行业改革滞后等历史原因,我国住宅金融行业的发展水平一直落后于房地产行业的发展。一直以来,居民的住宅金融产品主要通过商业银行供给,其他形式的住宅金融机构和住宅金融产品因自身的缺陷未能在市场中发挥应有的作用。显然在当前中国城镇居民巨大的住宅潜在需求压力下,原有的这种单一渠道的供给形式已无法满足市场上多层次住宅金融需求,市场呼唤创造、发展并完善新的住宅金融机构和住宅金融产品。本文从住宅金融机构产生的原因、类型出发,通过比较国外住宅金融机构的运营模式和适用条件,在分析中国现有住宅金融机构发展现状及问题的基础上,尝试对中国专业性住宅金融机构的未来发展提出自己的建议和看法。全文分为三章:

第一章首先阐述了住宅金融机构产生的原因、国际上住宅金融机构的类型。同时选取了美国、德国、新加坡的住宅金融机构作为三种类型住宅金融机构的典型,通过着重介绍三个国家特色住宅金融机构的运营模式、发展现状及适用条件,以便分析三种类型住宅金融机构的差异性。最后,阐述三个国家住宅金融机构建设对我国住宅金融机构发展的启示。

第二章介绍中国住宅金融机构体系的发展历史及现状,详细分析我国两大类专业性住宅金融机构--住房公积金管理中心和住宅储蓄银行当前的业务开展模式和存在的问题。

第三章在对两类住宅金融机构进行 SWOT 分析及对我国发展资本市场融资型住宅金融机构的探讨的基础上,提出在我国当前条件下,应采用住房公积金管理中心、住宅储蓄银行、商业银行住房信贷部门并存发展的思路,并对前两类机构的发展提出改革措施。同时对中国住宅金融机构发展所依托的二级市场建设、个人信用体系建设及所需的政策环境、市场环境提出建议。

关键字:住宅金融机构;住房公积金;中德住宅储蓄银行

Abstract

More and more people focus on the housing industry of the city with the development of Chinese economy, accompany with the progress of urbanization and housing policy innovation. The experts predict, the urbanization of China will be improved to 55% until 2020, the population in city will reach 7 hundred millions, more than 2 hundred millions m² house need for the new increased urban peoples. It's impossible for this enormous potential business transfers to actual market without the supporting of housing financial industry, but the development of financial department was lagged than the housing industry due to late reformation.

Until now, the main fund suppliers of housing product only from commercial banks, other financial department not participated into the business due to it selves' limitation. Obviously, the single channel supporting can't meet the enormous requirements of new developing housing business, the market request innovative, developed, consummate and new financial supporting system and financial products.

This article is based on the history and present status of Chinese financial department, analyses the system and trying to find out the problems through compare with foreign financial department's operating mode and economic condition, provide the suggestions of Chinese special housing department developing for the future.

The article consists of three chapters. Chapter 1 introduce the reason of housing financial department establishing and the types of these departments, select American, Germany and Singapore's housing financial department for reference, analyses their operating mode, status and application conditions, comparing the deference between these 3 countries' system. At last, describe the revelations for Chinese housing financial department's development.

Chapter 2 expatiates the history and present status of Chinese financial department, analysis the main two departments, housing accumulation fund and Sino-German Bausparkasse corporation operating mode, describe the problems. Chapter 3 base on the investigation of Chinese financing housing department development, work out a SWOT analysis, suggest housing accumulation fund/ Sino-German Bausparkasse corporation /commercial bank credit department could develop together, provide reformation suggestions for housing accumulation fund/Sino-German Bausparkasse corporation. Then this chapter also describes Second level market developing/Personal credit system establishing and the requirements of policy/marketing regulation which need for housing financial institutions.

Key words: Housing financial department, housing accumulation fund, Sino-German Bausparkasse Corporation

引 言	1
第一章 住宅金融机构基本原理及典型住宅金融机构研究	3
第一节 住宅金融机构产生的原因及类型	3
一、住宅金融机构的定义及基本属性	3
二、住宅金融机构产生的原因	3
三、住宅金融机构类型	5
第二节 世界典型住宅金融机构研究	8
一、美国特色住宅金融机构研究——资本市场融资型的住宅金融 机构	8
二、德国特色住宅金融机构研究——契约型住宅金融机构	15
三、新加坡特色住宅金融机构研究——强制储蓄型住宅金融机 构	18
第三节 世界典型住宅金融机构比较研究及对我国住宅金融机构 建设的借鉴作用	25
一、三类住宅金融机构差异性比较分析	25
二、国外住宅金融机构研究对我国住宅金融机构建设的借鉴作用	26
第二章 我国住宅金融机构体系及专业性住宅金融机构现状 分析	30
第一节 我国住宅金融机构体系的发展历程	30
第二节 我国专业性住宅金融机构的发展现状及存在的问题分析	32
一、我国住房公积金管理机构经营模式及存在问题分析	33

二、我国中德住宅储蓄银行经营模式及运作中存在问题分析 ..46	
第三章 借鉴国外先进经验，发展我国住宅金融机构	55
第一节 我国专业性住宅金融机构的SWOT分析	55
一、住房公积金管理中心和住宅储蓄银行面临的机遇和挑战 ..55	
二、住房公积金管理中心和住宅储蓄银行的优、劣势分析	59
第二节 我国发展资本市场融资型金融机构的探讨	62
一、中国发展住宅抵押资产证券化存在的问题分析	62
二、我国发展住宅抵押贷款证券化必须建立和完善的条件	65
第三节 我国住宅金融机构的发展建议	67
一、改革现有的住房公积金管理制度，促进住房公积金机构管理规范化、制度化和资金运营方式的市场化	67
二、大力发展住宅储蓄银行业务，为住宅金融产品市场提供品种繁多、各具特色的住宅金融产品	71
三、改进各商业银行的住宅金融产品，充分运用信息管理系统提高各商业银行住宅金融产品的风险管理水平	72
四、各住宅金融机构积极参与个人信用体系的建设，进一步提高个人住房信贷的风险控制能力	74
五、建设和完善我国住宅金融机构所依托的政策环境	75
主要参考文献	77
后 记	79

引 言

近日上网看到一段关于中国房地产 2005 年展望的评论：“虽然中国 2000 年开始“泡沫”之声不断，2004 年则愈演愈烈，不停地有人为“泡沫”排出崩溃的时间表，总有人用香港金融危机之后的楼市告诫中国的政策决定者和市场投资者。然而这种威胁在四年的时间之中不但未见一丝“泡沫”破裂的前兆，反而让楼市逆潮而上越加火爆，迫使强大的行政力量再次挥起了清理土地与信贷的两把大刀，并关紧了土地与信贷的两个闸门，但都无法阻挡需求的巨浪冲击。消费像一匹脱缰的野马一样，拉动着市场的快车一往无前，强大的惯性作用没有因加息而减缓，仍在继续以高速增长跨越年关。”

上面评论中将信贷政策与土地政策并列为政府每次调节房地产市场的主要政策，且不论政府信贷政策调整对房地产市场的调节结果，就政府的调节手段选择与房地产界对金融政策调整的关注已充分说明了房地产业发展与金融业发展的夕夕相关性。而我国住宅金融机构的发展历程也是伴随着我国房地产制度改革与房地产市场的繁荣。我国自 1988 年住宅制度改革以来，为配合房地产业发展，先后出现了从事房地产金融业务的商业银行住宅信贷部门、住房公积金管理中心、住宅储蓄银行等多种形式的住宅金融机构。至 2003 年止，我国各大银行金融机构的房地产信贷余额达 18437.09 亿元，其中个人住房贷款余额达 11779.74 亿元，个人住房贷款余额是 1997 年的 60 倍。¹

虽然这几年来，我国住宅金融机构为房地产行业的发展，为人民居住问题的解决起了积极的推动作用。但是，由于我国的住房金融业仍处在起

¹ 黄嵩：“房地产信贷融资探析”，《中国房地产金融》，2005 年第 1 期

步阶段，住宅金融机构存在着资金来源、金融产品设计、金融产品营销手段及资金运营模式等方面较为单一、营运风险的管理及调控能力薄弱等问题。这些问题随着我国房地产行业的发展、房地产价格不断攀升及金融市场开放后外国金融机构介入将日益突显，并将成为制约我国住宅金融机构发展的瓶颈。面对严峻的市场形势，我国现有的住宅金融机构要在瞬间万变的市场中求得生存和发展，必须通过哪些改革和创新才能有效解决上述问题，这正是本文所要探讨的问题所在。由于本人水平有限，文中观点及论述仍有粗浅乃至谬误之处，敬请批评指正。

第一章 住宅金融机构基本原理及典型住宅金融机构研究

第一节 住宅金融机构产生的原因及类型

一、住宅金融机构的定义及基本属性

住宅金融机构指的是通过为住宅建造、储存、保值、买卖和投机等商业活动融通资金而获利的金融机构。² 定义中，可以看出住宅金融机构是专门为服务住宅行业而衍生的金融机构，其不仅具有金融业本身的特性，而且还因其服务的特定行业——住宅行业，而具备不同于其他金融的特有属性。

住宅金融具有两个基本属性：其一为经营性，即住宅金融机构为住宅行业的生产、交易等提供资金融通和信用支持是为了获得收益，这是任何金融机构参与住宅金融活动的主要原因；其二为政策性，由于住宅金融机构所服务的对象住宅业具有产品价值大、资金占用金额多、建设周期长、资金用途及资金流向相对稳定等特点，加之住宅产品为百姓生活必需品，住宅产业一直备受各国政府关注，各国政府都针对住宅的供应方式制定了大量的制度和政策。为配合政府的住宅政策实施，特别是政府住宅政策重点是扶持中、低收入阶层时，就需要金融机构以优惠条件提供资金，因而住宅金融迫切需要得到政府直接或间接支持，同时又受控于政府的政策，从而体现出强烈的政策色彩。

二、住宅金融机构产生的原因

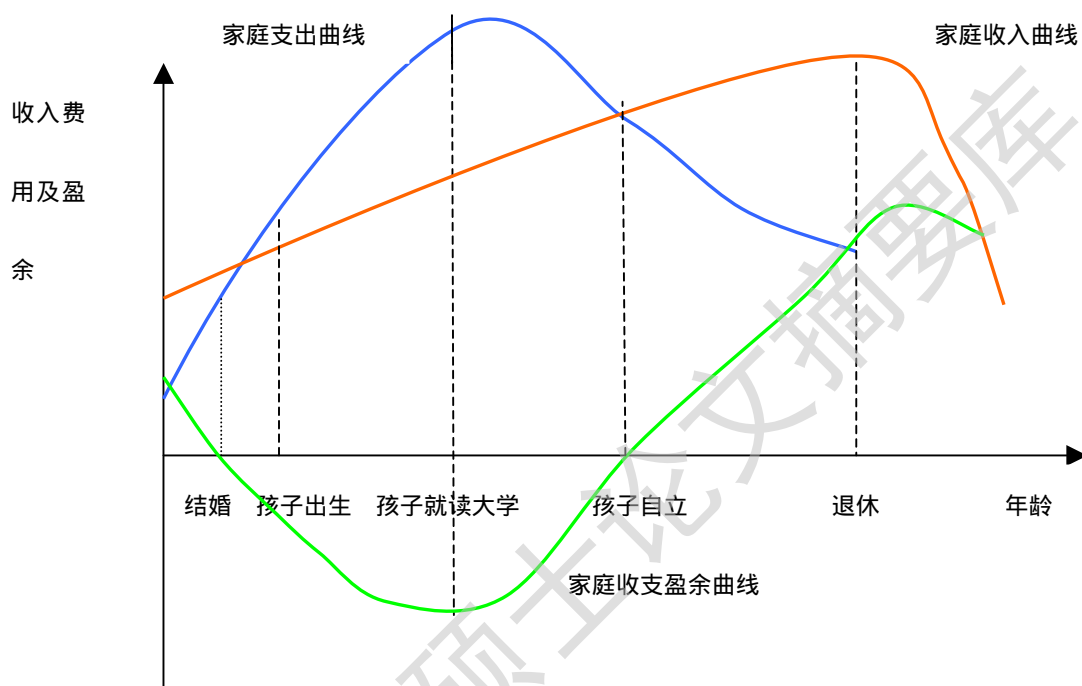
世界住宅金融机构的诞生和发展是伴随着世界产业革命带来的工业

²田东海：“住房政策：国际经验借鉴和中国现实选择”，北京清华大学出版社，1998年

化、城市化的进程。住房问题，主要是城市住房问题，是大工业发展和城市发展的产物。世界的工业革命使农业人口开始向城镇人口转化和集中，城镇人口的快速膨胀造成了城镇住宅紧张，产生了住宅短缺的现象。住宅短缺使房地产价格高涨，加之房地产本身具有不可移动性、建设周期长、产品价值高等特点，造成了居民在短期内购买或建造自有住宅面临自有资金不足的困难，因此居民要拥有自有住宅必须通过长期的资金积累才能实现。

同时根据家庭生命周期理论，即家庭生命发展周期形成了家庭收入及家庭生活负担的发展周期，家庭收入与支出关系在时间配比的不对称更增加了居民在短期内积蓄资金的困难。从图 1 我们不难看出，年轻家庭虽收入较少但生活负担较轻，收入有盈余，有一定储蓄；一旦结婚生子，特别是进入中年，子女上学后，一方面要抚育子女，另一方面又要赡养老人，生活负担陡然加重，此时无法大量储蓄；将步入老年阶段前，尚未退休而子女又离家独立时，家庭负担减轻，家庭收支盈余最高，会有较为大量的储蓄；而进入退休阶段，虽收入减少，但因家庭负担少，消费需求下降，则家庭收支仍是有盈余的，也将有一定的储蓄。一般而言，家庭生命周期头 20 年，大多数家庭没有重大储蓄，到 20 年后，许多人为实现购房，才能进行专门储蓄。所以如果没有意外，一般家庭要在家庭生命周期 30 年后才能拥有自有住宅。但众所周知，一般人在成年结婚独立后，就需要住宅这一生活必需品。所以可以说，住宅消费能力与住宅消费需求的时点错位为住宅金融机构的诞生提供了广泛的市场需求。

图 1：家庭收入、支出及盈余曲线



另一方面，根据上面居民家庭收支盈余分析，居民在购买住房之前，其积蓄的资金将使其成为一位适度的放债者，而一旦购买了住房后，就可能变成大量净借债者。由于住房负债程度将随着时间的推移而降低，到了晚年就变为殷实的净投资者。因此，为满足家庭的住宅需要，住宅金融系统能够从那些还未购房者手中获得充足资金，而把资金投放给那些需要购房的人们。从生命周期角度来看，就是把储蓄从中年以上的人们那里转移给净负债的青年人。正是住宅储蓄积累的长期性与住宅消费的短期性为住宅金融机构的诞生提供了充足的资金来源和获利空间。

三、住宅金融机构类型

世界住宅金融机构按其经营管理方式和经营范围分为政府住宅金融机构、私人住宅金融机构。

政府住宅金融机构一般不以盈利为目的，主要是对整个住宅金融机构

体系进行调节和协调,对本国住宅金融提供税收优惠或通过政府专门金融机构为住宅购买和建设者提供担保或直接贷款,尤其是为低收入阶层提供适当住宅。³政府住宅金融按其工作职责可分为一般性政府住宅金融机构和专门性政府住宅金融机构。一般性政府住宅金融机构主要通过各种政策、法律或经济手段对全国住宅金融机构体系进行调节和协调,对本国住宅金融提供税收优惠。而专门性政府住宅金融机构则是通过国家行政能力直接参与为住宅购买和建设者提供担保或贷款的金融活动的机构。此类住宅金融机构表现形式有两类:强制储蓄型住宅金融机构和政府担保类住宅金融机构。强制储蓄型住宅金融机构是利用政府国家法令和行政规定等强制手段,凭借国家权威和信用,定期将雇员工资收入的一定比例强制存入指定账户的方式来筹措资金,并将资金专项用于为上述雇员购买或建造住宅提供资金融通的一种专业性住宅金融类型。⁴广泛采用此类住宅金融机构的国家有新加坡、巴西、墨西哥等,其中以新加坡的住房公积金机构尤为突出。政府担保类住宅金融机构指的是政府通过国家行政能力为住宅购买和建设者提供担保或为私人住宅金融机构发行债券提供担保的机构,此类机构以美国联邦住房管理局和联邦储蓄、贷款保险公司为代表。

私人住宅金融机构是通过为住宅购买和建设者提供担保或贷款而获利的金融机构。私人住宅金融机构按其融资渠道的不同又可分为合同储蓄融资型住宅金融机构、存款金融型住宅金融机构、资本市场融资型的住宅金融机构。合同储蓄型住宅金融机构主要通过与潜在购房人签订合同来筹措住房资金,约定潜在购房人按合同约定定期将资金存入指定金融机构,当存储到一定时间和数额后,便自动获得一定利率和数额挂购的住房

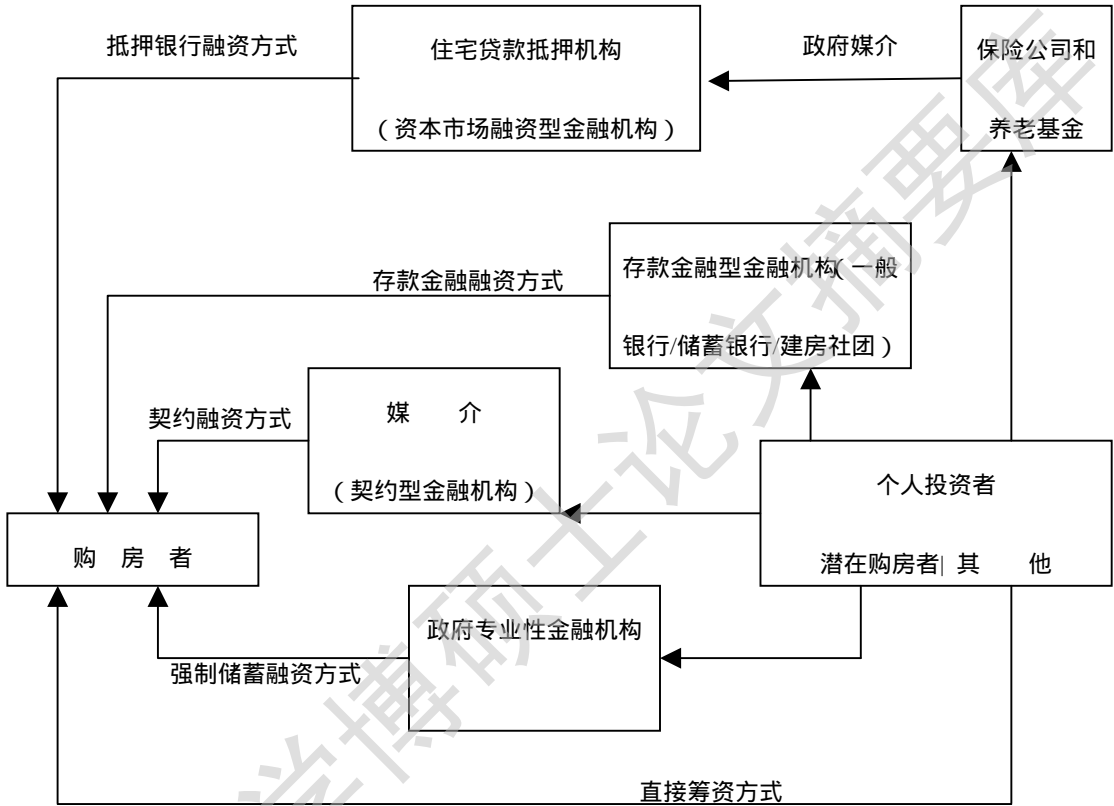
³任碧云:“借鉴国际经验,完善我国住宅金融机构体系”,《技术经济与管理研究》,2001年第3期

⁴住房制度改革与发展问题研究课题组:“国外住房金融制度之比较”,《中国房地产信息》,2002年第2期

抵押贷款权利⁵。此类住宅金融机构是专业性住宅金融机构，在法国、德国等国家广泛使用，是这些国家住宅机构体系的主体，其中以德国的契约型住宅金融机构尤为突出。存款金融型住宅金融机构是通过吸收社会各类存款，并通过不同途径把存款贷出去的一种金融机构。从定义可知，此类机构关键是首先吸收存款，然后再决定资金如何运用，所以购房贷款只是机构金融业务之一，存在与其他金融业务资金竞争的情况。此类住宅金融机构可分为商业银行（全能银行，提供全方位的零售、批发和国际银行业务，非住宅金融机构体系的主体，但起补充作用）、储蓄银行（向个人筹集资金，并把资金贷给个人或小企业，虽不是专业性住宅金融机构，但交易量很大）、建房社团或储蓄和贷款协会（这类组织为专业储蓄银行，其主要提供储蓄服务而非货币交易服务，其几乎把全部贷款用于购房贷款）。此类住宅金融机构广泛存在于各种国家的金融机构体系中。资本市场融资型的住宅金融机构一般是政府指定的住房金融机构，其通过在资本市场发行住宅抵押债券来筹集抵押贷款资金，此类债券可由投资机构或小范围的个人购买。此类金融机构不承担任何零售存款的筹集，其主要资金来源是通过在资本市场上发行住宅抵押债券融资。此类金融机构主要在北美、北欧地区，其中以美国的住宅抵押贷款银行体系尤为突出。上面阐述的住宅金融机构类型可用下图来直观表述：

⁵住房制度改革与发展问题研究课题组：“国外住房金融制度之比较”，《中国房地产信息》，2002年第2期

图 2：各国住宅金融机构类型



备注：直接筹资方式不经过金融媒介，所以此处不作介绍。

资料来源：马克·博立特，朱田顺：《住房金融》，改革出版社，1990，转引自田东海：《住房政策：国际经验借鉴和中国现实选择》，北京清华大学出版社，1998

第二节 世界典型住宅金融机构研究

美国、德国、新加坡的住宅金融机构最具代表性，这些国家的住宅金融机构的比较研究对我国住宅金融机构建设具有相当有益的借鉴作用。

一、美国特色住宅金融机构研究——资本市场融资型的住宅金融机构

美国是世界上住宅金融业最发达的国家，其拥有的住宅金融机构种类

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库