

<<国外住房金融研究汇编>>

图书基本信息

书名：<<国外住房金融研究汇编>>

13位ISBN编号：9787507420975

10位ISBN编号：7507420973

出版时间：2009-10

出版时间：中国城市出版社

作者：住房和城乡建设部住房保障司，住房和城乡建设部住房公积金监管司 编

页数：310

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<国外住房金融研究汇编>>

前言

住房问题天然具有经济和民生的双重属性：一方面，住房产业包括城市规划、土地供应、投资融资、开发建设、市场流通到物业维管等较长的链条，无论按价值量、就业规模或产业关联度衡量，住房产业在国民经济中都占据重要地位；另一方面，从民生角度，任何国民都面临住房问题，住房已成为文明社会家庭生存繁衍的必备条件。

因此，无论从振兴国家经济还是保障人民安居乐业角度，各国普遍将增加住房供应和帮助民众住有所居作为公共政策的基本目标。

从住房建造看，无论独栋房屋、联体排屋抑或公寓大楼，都已是成熟技术，目前主要面临节能减排和环境保护的挑战。

但从经济社会角度看，问题又极为复杂。

无论建设还是消费使用都需要巨额资金投入，必需金融的介入和扶持。

住房金融的支持是实现住房生产和消费、达到经济和民生双重目标的核心政策。

在学科和行业术语中，住房金融一般专指围绕居民住房消费所进行的金融活动总称。

住房开发建设和消费，都需要借助金融信用服务的支持，但住房生产的金融服务与一般工商业项目贷款并无本质差别，而围绕居民住房消费的金融服务则有其自身的特殊规律和要求。

住房金融的本质，是通过资金筹集和运用，为居民家庭住房消费提供长期、稳定、充足的住房资金。

<<国外住房金融研究汇编>>

内容概要

纵观全球的发展，住房金融呈现出多样化的前景。

这是因为，住房金融与住房政策、住房市场、金融体制和金融市场的发展息息相关，住房金融体制是一国金融体制、住房体制、住房政策乃至文化长期相互作用的结果。

因此，同样从互助合作制模式起步，在不同国家发展出不同的住房金融体制。

美国住房金融的演进历史和近年的发展形势，代表了当今世界住房金融演进的前沿。

本书介绍了国外住房金融研究概况。

<<国外住房金融研究汇编>>

书籍目录

国外住房金融的演进和趋势（代序）上篇 国外住房金融考察报告 市场经济条件下政府对住房发展的作用 印度住房发展金融公司的发展、作用及对我们的启示 法国、荷兰的住房政策及对我国的借鉴意义 美国、加拿大住房抵押贷款证券化考察报告 加拿大抵押贷款工具和担保制度 借鉴加拿大抵押贷款担保制度可行性研究报告 澳大利亚和香港特别行政区住房抵押贷款证券化考察报告 德国、法国住房金融体制考察报告 瑞典、波兰住房金融与政策考察报告 德国个人住房贷款管理考察报告 借鉴英国住房制度推动住房公积金制度发展 澳大利亚、新加坡住房金融及住房保障制度考察报告 美国住房金融体系与公共住房制度培训报告 日本、韩国、新加坡解决居民住房问题的主要做法及启示下篇 国外公共住房金融研究报告 国外公共住房金融概述 美国、加拿大公共住房金融 美国政府监管住房抵押贷款一级市场的经验与启示 从美国次贷危机看中国住房金融体制发展 日本公共住房金融 德国公共住房金融 新加坡公共住房金融 香港特别行政区公共住房金融 英国公共住房金融 韩国公共住房保障体系 国外公共住房金融体系模式特点总结

章节摘录

法国、荷兰的住房政策及对我国的借鉴意义 为借鉴市场经济国家刺激住房消费、促进经济增长的经验，进一步完善我国的有关政策措施，在建设部副部长刘志峰的率领下，建设部、保监会、建设银行和上海市房委会共同组成联合代表团访问了法国和荷兰的住房部、银行、保险公司、开发商和房地产中介服务等机构，与有关方面进行了广泛的接触和交流，对法国和荷兰的住房政策进行了深入讨论。

代表团一致认为：法国、荷兰的历届政府都十分重视住房问题，把住房问题作为维护社会稳定、促进经济增长、改善居民生活的大事来抓，综合运用补贴、税收、金融、保险、担保等多种政策工具，较好地解决了各种不同收入群体的住房问题，其成功做法值得我国研究借鉴。

法国和荷兰的住房政策 目前，法国人口约6000万，住房约2600万套，其中私有房占55%，公共出租住房占17%，私人出租住房占28%，每年新建住房约30万套。

荷兰人口约1600万，住房约640万套，其中私有住房占50%，公共出租住房占37%，私人出租住房占17%，每年新建住房约8万套。

法国和荷兰都是市场经济国家，主要通过市场进行资源配置，政府对经济事务的干预很少。但由于住房市场关系到居民能否得到住房这种生活必需品的的问题，直接影响到社会的稳定和经济的增长，具有特殊重要性。

因此，在充分发挥市场力量的同时，法国和荷兰政府都对住房市场进行了强有力的干预，形成了一套行之有效的政府住房政策工具，并根据不同情况，灵活运用这些政策工具，有效地促进了住房市场的发展，成功地解决了不同收入群体的住房问题。

在法国和荷兰很少见到无家可归者，说明法国和荷兰的住房政策是成功的。

同时，住房市场的发展还有力地促进了经济的发展，据法国CNP专家测算，1998年法国经济增长率为2.7%，其中0.9个百分点来自房地产业。

ING集团专家根据荷兰数据，测算出住宅业的产业拉动系数为1.95，住宅业投入1亿荷兰盾，可拉动建筑业产出1.3亿荷兰盾，建材业2000万荷兰盾，运输业2000万荷兰盾，服务业1000万荷兰盾，其他产业1500万荷兰盾，总产出达到1.95亿荷兰盾，两倍于投入规模。

目前荷兰建筑业就业人口占就业总人口的9%，建筑企业占企业总数的10%，产值占国内生产总值的7%，已成为荷兰经济的支柱产业。

概括起来讲，法国和荷兰政府住房政策的核心是鼓励中高收入家庭买房，帮助低收入家庭租房，使各种收入群体都能得到与其收入水平相适应的住房。

实现这一政策目标的工具主要有五项，分别是：补贴、税收、金融、保险、担保。

（一）补贴 第二次世界大战对法国和荷兰造成了很大的破坏，大量住房被毁。

为解决住房严重短缺问题，战后两国政府都进行了大规模的住房重建，主要办法是成立低租金住房建设机构（法国是HLM，荷兰是住房协会），向中低收入家庭提供低租金住房，政府给HLM和住房协会补贴。

进入20世纪80年代后，法国和荷兰先后进行了改革，把政府补贴重点从砖头转向人头，从低租金住房建设补贴转为低收入家庭住房补贴，凡是收入水平低于政府标准的家庭，都可以获得住房补贴。

1998年法国住房补贴支出约800亿法郎，在这800亿法郎支出中，中央政府占34%，社会保障基金占39%，雇主协会占27%。

目前法国对出租住房建设也还在提供补贴，但比以前大大减少。

补贴额一般相当于建造成本的12%，如果租户是特别困难的低收入家庭，这一补贴比例还提高到20%。

荷兰1998年住房补贴总额约为70亿荷兰盾，约有100万人得到住房补贴，人均住房补贴2700荷兰盾，相当于半年市场租金。

目前荷兰已取消住房协会的补贴。

（二）税收 法国政府在住房税收方面主要采取以下四种办法：一是住房储蓄存款利息收入免征所得税，法国住房储蓄种类很多，有住房储蓄账户（CEL），住房储蓄计划（PEL）、1%基金、A

<<国外住房金融研究汇编>>

种账户储蓄等，所有这些住房储蓄存款利息收入都免征所得税；二是住房贷款利息可以作为支出，从所得税纳税基数中扣除；三是私人出租住房租金收入免征所得税；四是降低出租住房建设增值税，从20.6%降到5.5%。

荷兰政府在住房税收方面的政策比较简单，主要是住房贷款利息免征所得税。

与法国不同，荷兰的住房贷款利息扣除没有最高限额。

按照荷兰所得税税法规定，年收入在7500荷兰盾以下免征所得税，7500~30500荷兰盾所得税税率为38%，30500~51000荷兰盾税率为50%，51000荷兰盾以上税率为60%。

如果一个人年收入50000荷兰盾，需交所得税21250荷兰盾，若向银行申请住房贷款20万荷兰盾，贷款年利率6%，第一年需支付贷款利息12000荷兰盾，这笔支出可以从50000荷兰盾的所得税纳税基数中扣掉，实际纳税基数为38000荷兰盾，实际交纳所得税15250荷兰盾，少交所得税6000荷兰盾。

贷款额越大，免税额就越大。

这项政策虽然简单，但对荷兰住房市场的影响很大，荷兰90%以上的买房者都使用住房贷款，1998年仅此一项政府减少收入100亿荷兰盾左右。

(三) 金融 由于住房价格昂贵，在法国和荷兰很少有人全部靠自己的钱买房，几乎全部依靠银行贷款，这就需要向买房者提供贷款支持，而且贷款品种要多样化，以适应不同买房者的多种需求。

法国和荷兰都采用多种政策，鼓励银行和保险公司发放住房贷款，创新贷款品种。

目前法国住房贷款主要有三种，分别是市场利率贷款、住房储蓄贷款和零利率贷款。

市场利率贷款是金融机构利用自有资金发放的贷款，贷款的利率、期限、首付款由金融机构自行确定，政府不加干预，这部分贷款约占全部贷款的70%，其中80%以上是固定利率贷款。

住房储蓄贷款是利用住房储蓄发放的贷款，法国住房储蓄系统主要由两种储蓄子系统组成，一种是1965年推出的住房储蓄账户，一种是1969年推出的住房储蓄计划。

这两种储蓄的基本方法是：专项储蓄、存贷挂钩、低存低贷、国家奖励。

住房储蓄账户最低存款额为750法郎，最高存款额为10万法郎，最短存期18个月，存款利率2.25%，其中银行支付1.5%，国家奖励0.75%，贷款利率3%，最高贷款额为15万法郎。

住房储蓄计划最低存款额为1500法郎，最高存款额为40万法郎，最短存款期限5年，存款利率3.6%，其中银行支付2.57%，国家奖励1.03%，贷款利率4.31%，最高贷款额为60万法郎。

这两种储蓄的主要区别是住房储蓄账户是活期存款，个人可随时支取，而住房储蓄计划是定期存款，个人不能提前支取，国家对住房储蓄账户的奖励少于对住房储蓄计划的奖励。

目前住房储蓄账户为1750亿法郎，住房储蓄计划为1.17万亿法郎，这两笔资金相加，相当于全国储蓄总额的1/10。

1998年法国住房储蓄贷款占住房贷款总额的25%。

零利率贷款是政府为进一步刺激住房市场，于1995年开始实行。

零利率贷款根据申请人的收入、子女和购房地地点确定，凡是月收入不超过2万法郎的家庭，都可申请零利率贷款。

零利率贷款一般不超过住房价格的20%，贷款期限与家庭收入成反比，收入越高，贷款期限越短，收入越低，贷款期限越长。

最短期限为7年，最长期限为17年，利息由政府补贴，1998年法国政府对零利率贷款的补贴额约为50亿法郎，零利率贷款约占住房贷款总额的5%。

荷兰没有专门的住房储蓄系统，也不向住房贷款提供利息补贴，发展住房金融的重点是鼓励各种金融机构发放住房贷款，通过金融机构之间的竞争，降低贷款利率，创新贷款工具品种，来满足借款人的多种需求。

(四) 保险 住房贷款期限一般在15~20年，在这么长的时间内，经济增长率、通货膨胀率、职工失业率、市场资金利率都可能会发生变化。

借款人也可能会因死亡、残废、失业等各种原因丧失还贷能力。

所有这些因素都使贷款银行面临很大的风险。

因此，发展住房金融必须替银行分散和转移这些风险。

<<国外住房金融研究汇编>>

法国和荷兰的做法，是把人寿保险引入住房金融领域，通过人寿保险为银行提供保险。法国住房贷款保险办法规定，借款人在申请住房贷款时，必须同时购买人寿保险公司的人寿保单，如果借款人在贷款期间死亡、残废等丧失还款能力时，由保险公司代为偿还借款人剩余的全部贷款。保险公司同时还提供附加失业保险，借款人在失业后由保险公司承担18个月的偿还贷款责任。失业保险属借款人自愿投保的险种，但对失业风险较高的借款人，银行也可要求其强制投保。死亡险和残废险实行团体保险办法，所有借款人的保费费率都相同，并且在整个贷款期间内保持不变。

保费和每月的分期付款打在一起，由借款人按月还给银行，银行与保险公司签订合同，由银行代保险公司销售保单，保险公司付银行手续费。

当借款者不能按期还款时，如符合保险赔付条件，首先由保险公司赔付。如不符合保险赔付条件，由贷款担保赔付。

.....

<<国外住房金融研究汇编>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>