

<<反向抵押贷款>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款>>

13位ISBN编号：9787010080796

10位ISBN编号：7010080798

出版时间：2009-9

出版时间：人民出版社

作者：孟晓苏，柴效武 著

页数：282

字数：320000

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>

<<反向抵押贷款>>

前言

民以居为安，住房从来都是人们关注的热点。尤其是在今天，在国家经济发展、人民群众收入增长的情况下，人们为寻找满意的居住环境、购买适合的住房而殚精竭虑，购房已经成为我国居民的消费热点。而我国房价的持续上涨、投资型购房群体的增加、加之人们对住宅消费的特别偏好，都使得我国居民的住房自有率迅速提高。

人们买住房往往要付出毕生的辛苦作为代价，那么住房又可以为人们做些什么呢？现在人们在住房所具有生活居住功能的基础上，还发现了它的投资赢利功能、资产保值功能、资金融通功能等等。

本书作者又引进了国外以房养老的理念，发掘出住房的养老保障功能。要知道，市场是动态的而不是静态的，市场可以被创造出来，而赋予一种产品新的功能，等同于开发一种新产品，创造一个新市场。

不妨以手机为例。今天的手机同十多年前的手机，功能增加了多少？手机的市场随着其功能的增加就日益打开了。

住房也是如此。当住房的功能不断增加以后，对住房的需求也就相应地扩大了，新的住房市场也就被创造出来了。经济学界、房地产业界、广大住房消费者都应当懂得这个道理。

下面，让我们再回到住房的养老保障功能上来。人都有衰老的一天，都需要考虑晚年期的养老问题，并应为此早做安排。养老既是人类社会出现以来就一直为人们所关注的事宜，又是现实社会存在的一个重大问题。在今日，随着我国人口老龄化危机的临近和家庭空巢化的日益严重，“养儿防老”的预期已愈显单薄。

人们辛苦了一辈子，如何能够度过幸福的晚年，靠什么来度过幸福的晚年，就是需要我们为之认真筹划的大课题。

我国又是一个“未富先老”的国家，人口老龄化面对的是社会养老保障体系不健全。在这种状况下，积极寻找新的养老途径，实现养老模式的观念创新、制度创新，就显得非常必要。我国过去就有“儿女养老”的传统理念，近年又有了存钱养老、社会保障养老的“票子养老”，这是是否足够应对中国的养老问题呢？

回答是还不够。

<<反向抵押贷款>>

内容概要

在今天养老资源严重短缺、老龄化危机日益严重之时，以房养老作为一种值得大力推崇的好办法，受到了社会的广泛关注。

如何实现以房养老，借鉴国外开办反向抵押贷款业务的经验，早日设计研发出适合我国国情的反向抵押贷款金融产品，将是我国金融保险界今后的重要任务之一。

本书对如下诸多问题进行了全面、深入、系统的探讨和论证，借以为我国开办这一贷款业务提供理论依据和科学的方法：什么是反向抵押贷款？

如何组织反向抵押贷款的制度设计与产品研发？

如何开办并运作这一贷款业务？

运作的体制机制等如何建造？

业务开办中需要注意哪些基本事项与要求.....

<<反向抵押贷款>>

作者简介

孟晓苏，中国房地产开发集团理事长，幸福人寿保险股份有限公司董事长，中国企业联合会和中国企业家协会副会长，中国企业投资协会副会长，北京大学经济学博士，教授，享受国务院特殊津贴专家。

20世纪80年代曾在国务院长期工作，亲身参加国家诸多法律法规与宏观政策的制定。

所

<<反向抵押贷款>>

书籍目录

序言第一章 总论 第一节 以房养老问题的提出 第二节 以房养老的理念第二章 反向抵押贷款概述 第一节 反向抵押贷款的含义 第二节 反向抵押贷款的类型 第三节 反向抵押贷款与正向住房抵押贷款的异同第三章 反向抵押贷款的功能 第一节 反向抵押贷款功用的一般介绍 第二节 反向抵押贷款对加固养老保障的效应 第三节 反向抵押贷款对金融业的促进作用 第四节 对反向抵押贷款完善家庭经济功能的探讨 第五节 反向抵押贷款对房地产市场的促进作用第四章 反向抵押贷款市场 第一节 反向抵押贷款的潜在需求者 第二节 反向抵押贷款的供给者 第三节 商业银行开展反向抵押贷款业务 第四节 寿险公司开办反向抵押贷款业务 第五节 银保合作的前景第五章 反向抵押贷款的运作 第一节 反向抵押贷款运营市场与模式 第二节 反向抵押贷款模式的运作流程 第三节 美国反向抵押贷款市场供给机构 第四节 反向抵押贷款的给付方式 第五节 反向抵押贷款的违约及规避 第六节 反向抵押贷款业务开办考核第六章 反向抵押贷款制度监管与政策优惠 第一节 美国反向抵押贷款的监管与服务 第二节 反向抵押贷款运作中的财税政策 第三节 反向抵押贷款前期的客户教育与咨询 第四节 反向抵押贷款的法律条款 第五节 反向抵押贷款中的陷阱和诉讼第七章 反向抵押贷款产品定价 第一节 反向抵押贷款产品定价的基本要素 第二节 产品定价因素调整 第三节 反向抵押贷款产品定价的基本公式第八章 反向抵押贷款的风险 第一节 利率风险 第二节 长寿风险 第三节 房屋价值波动风险 第四节 反向抵押贷款的其他风险第九章 反向抵押贷款业务的开办 第一节 各关联方应做工作 第二节 反向抵押贷款实施的制约条件 第三节 我国发展住房反向抵押贷款业务面临的问题及前景 第四节 发展住房反向抵押贷款业务的对策建议参考文献

<<反向抵押贷款>>

章节摘录

现在，我国的房地产市场蓬勃发展、快速推进，正是保险公司介入的最佳时期。城市房产的持续增值，将会比其他险种更有利于保险资产质量的改善和资源配置优化，带来的效益是长远而持续的。

在各种投资形式中，试问还有何种投资方式的收益，能够比房屋这种不动产的投资更为稳定可靠呢？

从1980年恢复保险业务以来，国家政策对保险资金的运用，经历了从禁止投资到无序投资，再到逐步规范的过程，政府允许的投资领域逐步拓宽。

1999年，政府允许保险资金通过购买基金的形式间接进入证券市场，这具有里程碑的意义。

过去一直强调保险资金的稳定和保值，禁止保险公司进入证券市场，因为证券市场是风险程度很高的地方，如今允许保险资金进入证券市场，表明了人们已经认识到保险资金创获收益和增值的重要性。

我国已经加入了WTO，迫于国外大保险公司的竞争压力，政府对金融机构的政策管制已逐步松动。我们相信，随着时间的推移，政府的金融政策会进一步放宽，保险资金进入房地产市场只是个时间问题。

在养老保险基金的运作中，已有较多的国家将其与住房信贷政策相结合，比如将积累的养老保险基金用于发放住房抵押贷款等。

这样做的结果是：养老保险基金有了特定的投资对象，而且投资住宅这种不动产获得的收益是稳定可靠的。

同时，大量中低收入者通过向养老保险基金的借贷拥有了自己产权的住房，到年老时就可以借助这套住房，对自己的日常生活发挥更好的功用。

反向抵押贷款模式将养老保障与房地产金融紧密地结合在一起，保险公司正可以借此参与其中，借此把闲置的保险基金投资于房地产领域，不仅能盘活资金，还可以获得高于一般市场利润率的收益。

。保险公司承担这一业务时，正可以将每年收取的大量养老金，用于支付购房养老款，两类款项的用途和目标是完全一致，都是服从于养老这一大目标。

尤其可贵的是两条现金流的一出一进，既解决了巨额保险资金的运用需要寻找好的投资出路，又解决了开办反向抵押贷款保险所需的巨额资金的来源问题，这笔资金来自于养老，用之于养老，正是相得益彰、用得其所。

<<反向抵押贷款>>

媒体关注与评论

“反向抵押贷款”是以房养老理念实施的一个重要模式。希望学术界与政府部门、养老保障机构、金融机构、房产企业等各个方面通力合作，认真进行本课题的可行性论证，设计出符合我国国情的反向抵押贷款产品，更好地加强我国老年人的养老保障，实现构建和谐社会的目标。

——厉以宁

<<反向抵押贷款>>

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>