

<<房地产金融纲要>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融纲要>>

13位ISBN编号：9787208058606

10位ISBN编号：7208058601

出版时间：2005-10

出版时间：上海世纪出版集团（上海人民出版社）

作者：戴维·西罗塔

页数：277

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>

## <<房地产金融纲要>>

### 前言

早在数年以前，东方房地产学院的教师在讨论房地产学科建设时，就提出了系统引进国外房地产经济运作的前沿理论和最新成果以飨读者的设想。

经过两年多的艰苦努力，在上海人民出版社的支持下，《东方房地产译丛》终于编译出版了。

从20世纪90年代起，中国国民经济高速发展，人均收入水平稳步提高，人们改善居住条件所形成的房地产需求容量日益扩大。

顺应这种趋势，政府相关部门不失时机地推进了住房制度改革、土地制度改革、金融制度改革，使得房地产业的市场化运作向纵深发展，房地产市场日趋繁荣，房地产业迅速发展。

时至今日，中国的房地产业地位发生了根本性变化，已经成为整个国民经济带有支柱性质的重要产业，在我国社会经济新一轮发展中发挥着举足轻重的作用。

回顾以往的房地产业发展历程不难发现，我们在建立中国房地产市场的过程中，一方面始终坚持从实际出发，采取了一系列具有中国特色的改革举措及推进措施，并取得了良好的成效；另一方面，也在很多方面吸收了我国港台地区和国外房地产运作模式中的成功经验，比如美国的房地产金融制度、新加坡的公积金制度、我国香港地区的经纪人制度等都给予我们不少的借鉴。

可以说，今天的中国房地产市场已经在很大程度上有机融合了不少国际化的元素，而这些元素在中国房地产业的成长过程中有着相当重要的意义。

近年来，随着中国加入WTO后与世界经济接轨的加速，房地产业的国际化趋势更加明显。

一方面，越来越多的国外及港台地区知名房地产开发、中介企业抢滩中国大陆尤其是沿海发达地区，与大陆企业形成相互竞争的格局；另一方面，国外和港台地区的资金、技术、理念通过各种方式积极渗透到大陆的房地产策划、开发、消费等各个环节，与大陆的房地产业形成共生共荣的态势。

在这种背景下，国内房地产企业更需要迅速提升自己的核心竞争能力、加快走向成熟。

与此同时，我国房地产市场在繁荣中日趋高涨的情况，也需要我们更好地借鉴成熟市场经济国家对房地产市场调控的经验。

为此，我们必须紧跟国外房地产理论和实践发展的最新动向，进一步吸引国外同行的系统理论及最新成果以供借鉴。

## <<房地产金融纲要>>

### 内容概要

《房地产金融纲要(第10版)》是在东方房地产学院龙胜平教授牵头下,组织专门的力量,从美国引进翻译的专著之一。

具有系统性、权威性、原创性。

《房地产金融纲要(第10版)》是对房地产金融领域的全面描写。  
对房地产个人信贷进行详细描写,介绍了各种信贷工具和方法。  
同时也介绍了房地产开发领域中涉及的金融工具。

## &lt;&lt;房地产金融纲要&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 房地产金融的本质与周期关键术语  
房地产金融的本质  
抵押贷款活动  
房地产周期  
房地产金融的变化  
小结  
复习题  
第二章 货币与货币体系关键术语  
什么是货币  
联邦储备系统  
信贷政策工具  
美国财政部  
联邦住宅贷款银行系统(FHLB)  
小结  
复习题  
第三章 房地产金融中的其他政府行为关键术语  
美国住房与城市发展部(HUD)  
其他联邦立法州  
融资机构  
农业贷款  
小结  
复习题  
第四章 二级抵押市场关键术语  
联邦国民抵押贷款协会  
联邦住宅贷款抵押公司(FreddieMac)  
政府国民抵押协会  
其他政府参与者  
房地产抵押投资渠道(REMICS)  
次级融资贷款的二级市场  
小结  
复习题  
第五章 资金来源：信托机构关键术语  
商业银行  
互助储蓄银行  
储蓄协会 / 节俭储蓄协会  
人寿保险公司  
养老金和退休金项目  
信用联合社  
小结  
复习题  
第六章 资金来源：半信托机构和非信托贷款人关键术语  
半信托机构  
非信托贷款人  
其他贷款人  
小结  
复习题  
第七章 房地产金融工具关键术语  
负担和留置权  
房地产贷款对房地产的权利  
票据加信托  
契约票据加抵押合同  
产权契约合同(土地合同)  
次级融资工具  
抵押放贷工具中的特殊条款  
小结  
复习题  
第八章 普通贷款关键术语  
贷款利率  
私营抵押贷款保险(PMI)  
永久或暂时利率  
买低方式  
贷款人资格审核  
一些特别的普通贷款项目  
小结  
复习题  
第九章 由FHA承保的贷款关键术语  
组织机构和投保条件  
项目概述  
保险原则  
其他常用FHA贷款项目  
直接背书和共同保险  
FHA抵押贷款的优点  
对房地产金融市场的贡献  
小结  
复习题  
第十章 VA担保贷款关键术语  
美国“退伍军人事务部”的房地产贷款担保项目  
VA担保贷款的申请  
VA付款渐增式还款  
抵押贷款  
小结  
复习题  
第十一章 房地产贷款的操作关键术语  
借款人资格审核  
抵押品资格确定  
产权资格审核  
小结  
复习题  
第十二章 房地产贷款的交割关键术语  
获得贷款的成本  
贷款后续服务  
贷款转手  
小结  
复习题  
第十三章 当代房地产金融关键术语  
利息支付和利率的变化  
创新型还款计划  
抵押贷款形式上的创新  
免税  
房地产金融售后回租  
卖方的售前再融资  
买方利用卖方的权益  
产权参与  
小结  
复习题  
第十四章 违约与没收关键术语  
违约调整  
没收短额  
裁定  
税收对没收的影响  
拍卖  
小结  
复习题  
题解.....

## &lt;&lt;房地产金融纲要&gt;&gt;

## 章节摘录

之所以说房地产是一个本地市场，那是因为房地产具有不可移动性。人们不可能搬动一片土地。

因此，各项相关活动都是在不动产上或针对不动产进行的。

人们在土地上盖房子，将各种设施搬到土地上，对土地征税。

房地产贷款是针对不动产提供的，贷款人通常是当地的贷款机构或者国家贷款机构的当地代表机构。

本地房地产市场状况对本地房地产贷款机构的业务至关重要，尤其当它们影响到不动产价格的时候。

地区、国家乃至全球的经济和政治因素也会对特定的房地产价格产生直接的影响，然而，最能够直接影响本地具体不动产价格的是某些地方性的活动。

例如，警方动用权力制定包括分区规划在内的一系列规定，这可能将会导致特定房产价格的大幅度上升，同时其周边房产的价格则可能会大幅度下跌。

关于开发或不开发某些地区、污染控制、建筑标准以及保护海岸线和野生动物栖息地等一系列政策，也会对居民区的经济平衡和房产价格产生重大影响。

在经济萧条时期，利率或者（和）失业率都会增加，此时当地金融机构就会缩减抵押贷款。这就会加剧下降的趋势。

反之，在景气时期，则会加大抵押贷款力度以满足不断增长的需求。

全国市场 当抵押贷款需求量猛增时，当地贷款机构的资金就会告急。

而在经济衰退期，这些贷款机构可能无法为他们过多的资金寻找到安全的出路。

为平衡这两种恶性趋势，全国抵押市场由此应运而生。

在房地产抵押这个繁荣的全国市场上，联邦国民抵押贷款协会（FannieMae）、联邦住宅贷款抵押公司（FreddieMac）、政府国民抵押协会（GinnieMae）是主要的参与者。

它们和其他一些规模较小的机构共同构成了二级市场。

这些“二级”所有者购买了地方贷款人、储蓄所、银行、抵押银行和其他机构创造的贷款，然后将这些贷款合并组成抵押池。

然后，这些抵押池被按照不同比例以证券的形式出售给投资者，称为抵押支持证券。

这些二级抵押市场的参与者在资金过剩的地区和资金短缺的地区间进行资金调度，以此来稳定房地产市场。

他们还对其证券的购买者提供安全投资，并且允许经济增长较慢地区的贷款机构有机会购买抵押，而另一方面自己则向经济发展较快地区的贷款机构购买贷款。

<<房地产金融纲要>>

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>