

<<房地产金融>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融>>

13位ISBN编号：9787301163177

10位ISBN编号：7301163177

出版时间：2010-1

出版时间：北京大学出版社

作者：王重润 等编著

页数：350

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>>

### 前言

房地产金融学是金融学的一个分支，它主要但并不完全以微观层面的房地产投融资活动为研究对象，包括对各种房地产融资工具收益和风险特性的分析、市场主体（如家庭和企业）的房地产投融资决策与管理、银行的房地产贷款决策与风险管理、住房抵押贷款证券化、房地产泡沫与金融风险等。在美国，房地产金融已经成为一个活跃的研究领域，其研究范围包括了房地产资产收益、投资组合分析、抵押贷款证券化市场、REITS、抵押贷款定价、违约和提前偿付、贷款契约设计等方面。同时房地产金融学专业教育在大学得到快速发展。

目前国内房地产金融学科建设尚处于初级阶段，主要表现在对房地产金融学科内涵缺乏深刻认识，研究方法简单，理论研究缺乏足够的深度和广度，这种状况在很大程度上与国内房地产市场欠发达有关。

近年来国内房地产市场发展步伐开始加快，以住房抵押贷款证券化和房地产投资信托为代表的房地产金融创新开始出现。

房地产金融市场的发展必将推动房地产金融的学科建设。

房地产金融市场的发展为房地产金融专业教育的开展提供了环境和条件。社会对房地产金融人才的需求在不断增长，很多大学开始加强房地产金融人才的培养。

## <<房地产金融>>

### 内容概要

本书共有13章，可分为四个知识模块：第一模块介绍了房地产金融的基本知识以及相关金融理论；第二模块以住房金融为核心，讲述了住房抵押贷款、住房公积金和住房储蓄银行、提前还贷、违约风险管理以及住房抵押贷款证券化；第三模块从房地产商角度出发，讲述了房地产开发贷款、房地产与资本市场、房地产信托和其他融资方式；第四模块则从投资者角度，简要介绍了房地产投资组合理论。

本书在介绍房地产金融理论和最新实践发展的基础上，注重理论与实践有机结合，深入浅出、全面系统地阐述了房地产金融原理及其应用。

各章章前均提出知识要求和技能要求，章后均有本章小结、练习与思考以及，推荐阅读书目等，能帮助读者抓住知识要点，便于复习巩固和提高，并方便学有余力的读者延伸学习。

本书可以作为普通高等院校金融学、房地产经济学专业本科教学的教材，也可作为研究生学习的参考用书，对房地产和金融行业的从业人员也有较大的参考价值。

## <<房地产金融>>

### 作者简介

王重润，男，1970年生，经济学博士，河北经贸大学金融学院副院长、教授、硕士生导师，省级精品课“金融市场学”负责人，金融学省级特色专业带头人，河北金融学会理事，中国金融工程学年会常务理事，河北经贸大学优秀教师。

研究方向为房地产投融资与资本市场。

在《生产力研究》、《中国房地产金融》、《中国房地产研究》等刊物发表论文30余篇，出版专著有《信息效率与机制：住房抵押贷款市场研究》，主编教材《公司金融学》，主持省部级课题5项、厅级课题3项，获省部级三等奖2项。

刘颖，女，回族，1972年生，经济学博士，河北经贸大学金融学院副教授、河北经贸大学优秀教师

。主要研究方向为房地产经济学和金融学，先后出版个人专著1部，参编著作4部，在《经济日报》、《价格理论与实践》、《经济体制改革》、《中国房地产金融》等省级以上核心报刊上发表论文20余篇，参与国家级课题1项、省级课题3项、厅级课题4项，主持和参与校级课题6项，获得省社科三等奖1项。

## &lt;&lt;房地产金融&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 房地产金融概论 第一节 房地产金融的本质 第二节 房地产金融市场 第三节 房地产金融政策 第二章 房地产金融理论基础 第一节 资产定价 第二节 财务杠杆与最优资本结构 第三节 金融期权理论 第四节 投资组合与有效市场理论 第五节 金融中介理论与代理理论 第六节 货币的时间价值 第三章 住房抵押贷款 第一节 住房抵押贷款的基本原理 第二节 住房抵押贷款类型 第三节 抵押合同中的重要条款 第四章 住房公积金与住房储蓄银行 第一节 住房公积金制度 第二节 住房储蓄银行 第五章 提前还贷 第一节 提前还贷的影响因素 第二节 提前还贷决策 第三节 提前还贷条件下的抵押贷款定价 第四节 对提前还贷风险的管理 第六章 住房抵押贷款的违约风险及其管理 第一节 住房抵押贷款违约及其影响因素 第二节 住房抵押贷款违约风险管理 第三节 住房抵押贷款保险 第七章 住房抵押贷款证券化 第一节 住房抵押贷款证券化原理 第二节 住房抵押贷款证券化的运作机制 第三节 住房抵押贷款证券类型及其特点 第八章 融资决策与融资管理 第一节 资本成本与融资选择 第二节 财务杠杆对房地产现金流的影响 第三节 融资流程的管理 第九章 房地产开发贷款 第一节 房地产开发贷款的类型和流程 第二节 房地产开发贷款的评估 第三节 房地产开发贷款的风险管理 第四节 房地产开发融资中的法律问题 第十章 房地产与资本市场 第一节 上市融资 第二节 债券融资 第三节 可转换公司债 第四节 并购重组 第十一章 房地产信托 第一节 房地产信托的含义及类型 第二节 房地产信托的运行模式及特征 第三节 房地产信托的制度设计 第四节 房地产投资信托 第十二章 其他融资方式 第一节 房地产融资租赁 第二节 委托贷款与联合开发 第十三章 房地产投资组合 第一节 投资组合原理 第二节 房地产投资组合策略 参考文献 后记

## 章节摘录

(四) 资金来源 住房储蓄业务着重强调了业务资金的封闭运转, 即资金来源于客户的存款和还款, 用途只能是为客户进行配贷; 资本金与业务资金严格分离, 原则上不参与业务资金的运转(至今, 德国施威比豪尔住房储蓄银行及其在国外的合资银行从未将资本金运用到配贷当中)。

为此, 住房储蓄银行也要遵循住房储蓄业务规律, 其资金来源主要是客户的存款和还款, 只有在特殊情况下, 住房储蓄银行才可能临时从资金市场上拆入少量资金以保证配贷需要。

其资金用途主要有: 一是为客户配贷, 二是支付放弃配贷的客户的提款。

在住房储蓄银行成立初期或在其他个别时期, 当达到配贷条件的客户很少、存款过多时, 可以购买一些安全性、流通性都好的债券; 也可以为急需贷款的住房储蓄银行客户发放商业贷款利率的短期接替贷款和预先贷款。

住房储蓄资金不允许进行风险交易。

(五) 佣金的支付 住房储蓄银行依靠建设银行营业网点和外围推销员为其推销《住房储蓄合同》。

住房储蓄银行与客户签订住房储蓄合同后, 向客户收取合同额1%的服务费, 用于支付推销合同佣金和其他营销费用。

佣金支付额及方法为: 初期, 佣金额是住房储蓄合同额的0.62% (即服务费的62%), 随着业务的发展逐步提高, 直至0.8% (目前施威比豪尔住房储蓄银行在德国开展业务收取的佣金为合同额的0.8%); 佣金在客户签订合同后对建设银行营业网点一次性支付, 对外围推销员先支付70%, 一年后再支付30%。

如客户在一年内违约, 取消合同, 该笔佣金须退还给住房储蓄银行。

#### 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>