

<<反向抵押贷款产品定价>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款产品定价>>

13位ISBN编号：9787308060264

10位ISBN编号：7308060268

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武

页数：249

字数：328000

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>

<<反向抵押贷款产品定价>>

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努力，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，还发现了它的投资盈利功能、资产保障功能、资金融通功能等。

本书作者引进国外反向抵押贷款的金融产品，在若干理论的基础之上提炼出了以房养老的新理念，发掘出了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，而赋予一种产品的新的功能，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，功能增添了多少？

手机的市场就日益打开了。

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，近年又有了储蓄养老、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？

还不够。

本丛书提出以房养老的思想，为我国老人增添了“房子养老”这一新的养老模式，并对此组织了全面系统而深入的探讨，力求使得亿万老年人能生活得更为安逸与幸福。

我认为这个研究很有经济意义与社会意义。

在我国进入市场经济的社会条件下，资源配置优化与效用提升的理念已经贯穿社会家庭生活的各个方面，个人金融理财、家庭理财规划已成为今日社会生活的热门话题。

本丛书将家庭的养老与住房这两大事项，通过金融保险的机制与手段融会贯通在一起，并提出“60岁前人养房，60岁后房养人”的新型养老理念，已经得了社会的积极响应。

<<反向抵押贷款产品定价>>

内容概要

在我国进入市场经济的社会条件下，资源配置优化与效用提升的理念已经贯穿社会家庭生活的各个方面，个人金融理财、家庭理财规划已成为今日社会生活的热门话题。本丛书将家庭的养老与住房这两大事项，通过金融保险的机制与手段融会贯通在一起，并提出“60岁前人养房，60岁后房养人”的新型养老理念，已经得了社会的积极响应。

<<反向抵押贷款产品定价>>

作者简介

柴效武，1953年9月出生于陕西延安，复旦大学经济学硕士，现为浙江大学经济学院教授，出版《现代家庭经济生活知识大全》、《家务劳动研究》、《高校学费制度研究》、《个人金融理财理论与实务》等专著8部，一般读物教材10余部，发表各式论文100余篇。

目前主要研究领域为以房养老、基地养老和个人金融理财三方面内容。

提出了“60岁前人养房，60岁后房养人”，“建设养老基地，打造养老天堂”等观点，取得较大社会影响。

主持完成国家和浙江省社会科学基金项目、教育部重点课题、地方政府合作项目共10多项等。

<<反向抵押贷款产品定价>>

书籍目录

反向抵押贷款运作中每期应给付款项计算的考虑事项
反向抵押贷款每期给付额度的确定
反向抵押贷款最高额度的确定
反向抵押贷款给付金额的计算
反向抵押贷款的年限设定
反向抵押贷款设定因素调整的探讨
反向抵押贷款的相关定价模型研究
住房反向抵押贷款年金支付的动态模型
我国反向抵押贷款产品定价分析——基于年金产品
动态优化下反向抵押贷款金融产品定价模型的分析
反向抵押贷款的利率评估模型
有赎回权的住房反向抵押贷款定价研究——基于期权方法
无赎回权的住房反向抵押贷款定价研究——基于保险精算方法
反向抵押贷款的产品定价的支付模型和终生年金模型
反向抵押贷款单生命模型的精算分析
反向抵押贷款支付额度的模型构建
反向抵押贷款额度与产品定价的确定
反向抵押贷款的年金计算模式的探讨
反向抵押贷款产品定价分析
基于房价预测的反向抵押贷款产品定价研究的构想
美国反向抵押贷款支付额度例举
生命周期理财与反向抵押贷款的计量模型
加拿大的家庭收入计划
英国的资产释放计划
Viager系统——反向抵押贷款在法国的变形
澳大利亚逆向年金抵押贷款方式对我国的启迪
香港中年户主申办反向抵押贷款的积极性
新加坡的中央公积金制度与我国的四金合一
日本反向抵押贷款业务开办的介绍
住房反向抵押贷款推行的海外经验
参考文献
后记

<<反向抵押贷款产品定价>>

章节摘录

养老机构开办此项业务应当收取的资金利息、管理费、风险报酬及适度盈利，应当从整个给付款项中予以减除。

利率及费率的确定，特别是长期经济形势预期下，在实际执行中将会出现哪些变动。

标准的反向抵押贷款的成本收益的计量中，普通成本包括住房评估、信用评估、律师费和记账费用等。

一旦获得反向抵押贷款，这些成本可以在贷款额里扣除。

由于未来收益的不确定性，反向抵押贷款的前期费用和成本是比较高的，特别是私人反向抵押贷款。

例如，典型的反向抵押贷款提供给借款人每月300元的贷款，以月复利1%计算。

10年中借款人共收到36万元，而累计的贷款及利息余额却几乎达到70万元，差不多是收到现金的两倍。

六、三因素的关系界定 如上三种因素对本贷款产品定价的测算中，如住房资产的价值较高，可以申请贷款的数额就较高；年纪大的住户贷款数额会高一些，这是因为老人预期寿命将会短一些，意味着还贷周期也短；夫妻健在的住户比单身老人可贷款的数额要低，因其组合的预期寿命会远远大于单身者；预期住房价值会有较大增值者，可贷款数额较高。

大致可遵循的原则是，抵押房产的价值越大，预期该老年人存活寿命越短，相应的利率费率越低或者有国家给予的一定贴息，每月可得到养老金的额度就会越多，反之就会减少。

抵押房产的面积大、坐落地段高、质量优、功能全，尤其是预期将来会有较大的升值潜力，该房产的评估价值会上升，借款人每期可得到的贷款额度也会有较大增加，反之亦然。

同样，该借款人申请本项业务的年龄越大，身心健康状况越差，也就是说预期存活寿命越短时，每期可从抵押房产中得到的贷款额度就越大，越能够提高晚年的养老生活质量。

当利率设定较低，业务开办中的相关费率发生也非太多，尤其是借款人的预期存活寿命较短时，借款人就可以从抵押房产中得到较大额度的贷款。

鉴于反向抵押贷款涉及时间较长，这三个因素不仅仅要考虑目前状况，更为重要的是预期将来的发展状况。

如住房资产的价值预期会有相当程度的上升，但上升到何种程度，是难以预料；老人预期寿命的测定有相当大的难度，且随着时间的推移，人们的寿命预期在不断增长中；利率的短时期测定是比较容易，但要预测若干年后的利率费率上涨的幅率，则是任何人都无法给予确切的回答。

有位资深专家认为，老人把自住房抵押给银行后，仍旧希望对今后的未知遗产在子女之间进行比例分配。

<<反向抵押贷款产品定价>>

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>