

<<反向抵押贷款风险与防范>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款风险与防范>>

13位ISBN编号：9787308060271

10位ISBN编号：7308060276

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武,等

页数：256

字数：333000

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>

<<反向抵押贷款风险与防范>>

内容概要

《反向抵押贷款风险与防范》正以此为切入点，在借鉴发达国家尤其是美国反向抵押贷款运作经验的基础上，通过对这一产品在国外开展情况的深入分析，结合我国养老保障和金融保险运作的实际，对我国进行反向抵押贷款做了探索性的研究，同时设计了适合于此模式运行的基本框架。

本丛书包括的180篇论文，在探讨这一业务的基本思路、理论渊源和自身特性的基础上，着重研究分析了反向抵押贷款的发展历史、制度要素、运行规律、产品定价；探讨了反向抵押贷款在我国开展应具备的条件、必要性、可行性、适用人群边界、贷款承担机构等内容，研究了金融保险机构在其中可发挥作用的具体运作机制与运营方式，分析了可能发生的风险，对在我国开展反向抵押贷款的运营模式进行系统化的深刻论证。

本丛书还对美国反向抵押贷款业务开办中，政府监管和有关政策支持优惠、法律社会制度、政府作用及二级市场建设等予以介绍和评析，对世界各发达国家开办反向抵押贷款的状况等做了介绍和较为深入的探讨，这些都将对我国开办反向抵押贷款业务提供有益思路，对加强养老保障提供借鉴。

<<反向抵押贷款风险与防范>>

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1

00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。

<<反向抵押贷款风险与防范>>

书籍目录

反向抵押贷款业务开办的诸多风险简介
反向抵押贷款运营中的系统风险和房地产周期的分析与规避
反向抵押贷款模式中保险介入的信息经济学解释
反向抵押贷款运作中信息不对称和风险规避的探讨
柠檬市场理论在售房养老模式中运用的评析
住房反向抵押贷款运作的风险探讨
房地产价格波动风险与反向抵押贷款业务开办的规避
反向抵押贷款实施中住房价值波动的风险模型评析
房价泡沫对反向抵押贷款运营的影响与规避
住房价值保险与反向抵押贷款的运作
住宅价格评估与反向抵押贷款业务的开展
反向抵押贷款业务运作中的住宅实体保全与相关政策风险
反向抵押贷款业务运作中住房维护风险的评析
反向抵押贷款下住房维护风险及防范的博弈分析
反向抵押贷款实施中固定利率与浮动利率之辩
反向抵押贷款的利率风险评析
反向抵押贷款中的利率风险及其防范
利率因素变动对反向抵押贷款的影响
预期寿命与实际余命差异及风险承担机制
反向抵押贷款业务开办的长寿风险及防范
反向抵押贷款业务开办的长寿风险研究状况的介绍与应对对策
反向抵押贷款长寿风险控制与GSA年金的应用
房产养老寿险业务老年人健康状况评价的不完全信息博弈
反向抵押贷款的资金流动性、支付与变现风险
参考文献
后记

<<反向抵押贷款风险与防范>>

章节摘录

六、信息不对称与逆向选择风险 信息不对称风险实际上是指年老户主在参与反向抵押贷款申请时，可能并不真正了解他们是以房产的净值做抵押。或者说，他们并未真正理解在此后他们居住在已抵押的房产的全部时间里，贷款的本息总值一直是在以复利的形式增加。

有鉴于此，借款人有必要接受详细的贷款前咨询，并要求贷款机构清晰、明确地告知借款人所有相关的信息资料与应承担费用的数额。

逆向选择与信息不完全、不对称是紧密相连的。

特设机构对以房养老行为的安排中，人的身体健康状况、既往病史、预期寿命及尚可存活年限等因素，是至为关键的。

但 these 事项的测定、调查，又需要较高的费用成本。

所以，特设机构对这些信息的掌握是不完全的，而要得到全部应该得到的信息，又要花费巨大代价。

交易双方对有关信息的了解及把握程度，还存在着严重的信息不对称问题。

在这种信息不完全及严重不对称的状况下，极可能出现“逆向选择”行为。

通常，在反向抵押贷款的计算过程中，年度支付的价款是根据房屋的价值乘以适当的给付系数后，除以设定的预期寿命得出，实际支付款项是以借款人的身故为终止点。

借款人的实际寿命长于或短于预期寿命，将导致支付终止时的借款总额超过或低于房屋价值。

对于贷款机构来说，风险共同承担机制可以减轻这种风险：贷款机构从实际寿命不足预期寿命所得的利润，可以用来补偿实际寿命长于预期寿命所带来的损失。

然而，这种补偿关系是相当脆弱的，在相对健康的借款人客户总数超过健康状况不好的客户总数时，这一平衡将不复存在。

这种“逆选择”行为，在预期存活寿命和实际存活寿命之间的预期与博弈中，是极有可能出现的。

对银行来说，一般抵押贷款的风险随着时间的推移不断减少，保险公司的寿险风险也同样如此。

反向抵押贷款则恰恰相反，随着时间的推移风险不断增大。

由于信息不完全、信息不对称造成的逆向选择和道德风险，使金融机构控制风险的难度进一步加大，这直接导致了特设机构对该产品的供给积极性不高。

七、寿命预期风险 寿命预期风险是指当借款人倾向于选择年金支付而非一次性支付房款时，其实际寿命长于预期寿命时，使机构开办这一业务损失。

借款人面临的风险就是贷款机构可能的收益，这是和贷款机构的风险密切对应的，即借款人最终从机构取得的款项累计总额，可能大大低于房产的价值，自己感觉吃了大亏。

<<反向抵押贷款风险与防范>>

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>