

<<反向抵押贷款运作>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款运作>>

13位ISBN编号：9787308060462

10位ISBN编号：7308060462

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武，孟晓苏 著

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>

<<反向抵押贷款运作>>

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”，这是否足够应对中国的养老问题呢？

还不够。

<<反向抵押贷款运作>>

内容概要

以房养老研究系列丛书。
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。

<<反向抵押贷款运作>>

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》、《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。

孟晓苏，1949年12月出生于江苏扬州，北京大学经济学硕士、博士，原中房集团董事长、党委书记、总裁，现任幸福人寿保险公司董事长。

兼任北京大学等多所大学教授。

出版《走向繁荣的战略选择》等著作10多部，发表论文200。

多篇，国内外报刊、电视台访谈700余次。

主持完成《中国房地产指数系统设计》、《住房建设成为新的经济增长点的政策研究》等国家重点软科学课题。

获得奖项和称号包括：“中国地产风云人物”、“房地产十大英才”、“房地产创新人物”、“中国房地产领军人物”、“中华名人”、“终身成就奖”等。

在我国力推住房按揭贷款和反向抵押贷款，提出大学城和分时度假的构想，均取得极大的社会反响。

<<反向抵押贷款运作>>

书籍目录

反向抵押贷款业务开办机构的抉择
反向抵押贷款运做的总体模式设想
银行推展反向抵押贷款的运作机制
寿险公司推展反向抵押贷款业务的探讨
寿险公司推展反向抵押贷款业务的风险与对策
反向抵押贷款运营市场研究
反向抵押贷款市场运作的策略
反向抵押贷款运营模式的福利型与市场型探讨
反向抵押贷款推出关联方及博弈的分析
特设机构在反向抵押贷款中的运作机制
反向抵押贷款制度推进中的政策支持与监管
美国反向抵押贷款业务开办的政策借鉴
老年人参与反向抵押贷款业务的资格限定
抵押贷款购房与反向抵押养老时点选择
美国反向抵押贷款市场规模的相关研究
反向抵押贷款产品的市场细分研究
我国推行反向抵押贷款的法律客体研究
反向抵押贷款运作的政府服务与监管
美国反向抵押贷款的制度法规与权益保护
反向抵押贷款业务开办的咨询和消费者教育
反向抵押贷款运作中的违约与防范
反向抵押贷款对借款人的陷阱与诉讼
售房养老实施与住房产权转移期间的确定
反向抵押贷款支付方式选择的影响因素及现金流分析
反向抵押贷款运作的成本与费用
房产养老寿险合同的签约及内容界定
反向抵押贷款合同终止界定及相关事项的探讨
参考文献
后记

<<反向抵押贷款运作>>

章节摘录

(二)大规模集约经营 反向抵押贷款业务的运营是风险大、事项多,为减弱和防范业务运营的风险,必须是大规模集约经营的开办模式才行,如此才可以减弱各种特定的个体风险,小规模开办则会出现运营成本高、不易监管、规模效应差等诸多缺陷。

推行反向抵押贷款制度的社会公共管理方式,具有规模经济效应,可以降低管理成本,同时可以兼顾社会公平,有利于实现养老生活的资金保障和收入替代的双重目的。

据专家对美国不同规模的私人养老金计划的管理成本进行比较,同样可得出养老金计划的运作规模与其成本支出呈反向变动的结论。

如美国1991年小型待遇预定型计划的人均管理成本为518美元,而覆盖1000人以上的大型养老金计划人均管理成本只有62美元;小型缴费预定型计划,1991年人均管理成本为259美元,大型计划的这一指标只有46美元。

反向抵押贷款业务的开办因其历时长、风险大、内容复杂、社会影响大,在具体业务运作中,需要投入的资金巨大,回收期较长,必须依托大机构的规模运作。

当然,也可以在大机构的分支机构设立广泛而又有严格规范的运作模式,这样,筹措调度资金容易,抗风险能力强,资信卓越,容易取得客户的信任。

像四大国有银行、中国人寿、平安保险公司等大机构,人员业务素质高,学习新知识转而开辟新业务容易,知识、业务迁移的成本低,且已有现成的遍布全国的分支机构,业务开展中的交易成本也会变得较低一些。

(三)需要资金量多 要达到大规模运营之目标,需要特设机构拥有雄厚的经济实力,不仅要拥有雄厚的资本金,还要在每个经营周期都有相当数量的现金流入,以保证大规模业务数十年持续运营的需要。

本贷款业务的资金回收期长,从而会导致资产的流动性大大降低。

原因是特设机构在业务开办的初期到相当长时期里,为接受住房的抵押并支付款项,几乎只有现金的持续流出,而无相应的现金流入。

这就需要特设机构能够同时开办其他业务,该项业务能够保证反向抵押贷款所需要的现金付出,或者说该特设机构能够从其他渠道得到持续、稳定、长期的现金流人才可,否则就会因为资金链条的中断,导致抵押贷款的无以为继。

这一特性对业务开办机构提出了很高的要求。

一是由于此业务的开办必须是大规模营运,需要大笔充裕的资金,机构必须有足够的经济实力支付贷款额;二是为了降低风险,资产和负债的期限要尽可能匹配,这需要反向抵押贷款机构的负债期也相应延长;三是房地产价格波动的不确定性及投保人寿命的不确定性,导致贷款业务的风险程度很高。如单独由保险公司承担,可能不堪重负,也与保险公司稳健经营的原则相背离,从而需要建立有效的风险分散机制。

<<反向抵押贷款运作>>

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>