

<<房地产金融实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融实务>>

13位ISBN编号：9787810988247

10位ISBN编号：7810988247

出版时间：2007-1

出版时间：上海财经大学出版社

作者：张健

页数：162

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>

## <<房地产金融实务>>

### 内容概要

本书是我国第一本由具有丰富海内外工作经验和深厚理论知识的资深人士撰写的房地产金融实务书籍，它的最大特点在于结合了作者十多年来直接参与房地产金融的实践和研究，所以它具有显著的针对性、应用性和可操作性。

对目前我国的房地产个人投资者、房地产机构投资者(信托公司、保险公司、基金公司和投资公司)及房地产公司普遍关注的议题——房地产金融进行了较详尽的介绍和阐述，其中包括通过介绍国外房地产金融一般的运作模式及其在中国市场的应用所展开的深入讨论，内容翔实、立论严谨、深入浅出，从专业的深度和广度表达出房地产和金融业在中国运作的现实和未来发展。

本书能为房地产和金融专业人士、房地产公司和机构投资者提供较完整和及时的知识、意见及实用价值，同时能提升广大个人投资者及一般大众对房地产金融的兴趣和关注。

#### 作者简介

张健 1986年毕业于同济大学，1996年获澳大利亚西悉尼大学房地产经济学硕士学位，1998年获任澳大利亚房地产经济学会资深会员。

作者长期在海内外从事房地产投资及相关工作，曾先后任职于全球最大的房地产和建筑集团之一的联胜(Lend Lease)集团、澳大利亚最大的投资银行麦格理银行(Macquarie Bank)，以及担任全球最大房地产中介公司美国二十一世纪不动产(Century 21)上海区域总经理。

现任我国房地产全程运营服务领先的新汉业不动产机构(Simore Real Estate)首席金融策划师。

张健先生在发挥其房地产投资基金方面丰富的海内外工作经验的同时，也经常受邀为全国的一些著名房地产企业、高等院校包括商学院以及房地产投资者做专题和系列的讲座，并深受欢迎。

## 书籍目录

序前言第一章 美国房地产金融概况 华尔街简介 房地产金融 房地产金融的概念 房地产投资和房地产金融 房地产、金融和经济 美国金融机构 商业银行 储蓄机构 退休基金 保险公司 投资公司 投资银行 房地产投资信托基金 对冲基金 共同基金 二级抵押贷款市场的机构 评级公司 美国房地产金融业的主要特点 私营金融机构为主体 市场主导型金融体系 联邦政府的有效参与 严厉的管制第二章 我国房地产金融概况 我国房地产金融现状和困境 房地产融资方式少 银行的房地产不良贷款 商业房地产的金融风险 住房抵押贷款证券化 立法、监管和信用体系 房地产企业融资 银行贷款 上市融资 债券融资 房地产信托 海外基金 其他方式 个人房产贷款 个人房产贷款概况 贷款资金种类 贷款资金来源 贷款要注意的几个方面 我国和世界各国住房贷款情况比较第三章 房地产投资信托基金 美国房地产投资信托 美国房地产投资信托的概念 美国房地产投资信托的发展 美国房地产投资信托的结构和类型 美国房地产投资信托的价格 如何投资房地产投资信托 机构投资者 属多元化组合投资 其他国家和地区房地产投资信托 我国房地产信托融资概况 我国房地产信托的发展 我国房地产信托的需求 信托公司对房地产融资方的要求 购买房地产信托产品的注意事项 房地产投资信托海外上市案例简介 广州越秀上市简介 中国香港房地产投资信托表现第四章 私募房地产投资基金 私募房地产投资基金的概念和内容 公募与私募 私募房地产投资基金 私募房地产投资信托基金 美国私募房地产投资信托基金 美国上市和私募房地产投资信托基金的主要区别 美国私募房地产投资基金在中国的实践简介 凯雷集团 洛克菲勒集团 柯罗尼资本集团 我国私募房地产投资基金的前景第五章 房地产夹层融资 美国房地产夹层融资概况 夹层融资的概念 房地产夹层融资的发展 夹层融资案例介绍 美国房地产夹层融资的特点 灵活性 回报和风险适中 可调整的结构 评级相对高、限制较少和优先贷款人不太欢迎 我国房地产夹层融资概况 我国房地产夹层融资的需求 如何获得海外房地产夹层融资第六章 房地产公司上市和债券融资 房地产公司上市融资概况 我国房地产公司上市融资的发展 美国上市房地产公司的一些特点和我国上市房地产公司存在的问题 我国房地产公司海外上市及案例分析 房地产股票与房地产投资信托基金的比较 房地产公司债券融资 我国房地产债券的现状 我国房地产公司海外债券融资案例介绍第七章 住房抵押贷款证券化 资产证券化的类型 住房抵押贷款证券化的概念 美国住房抵押贷款证券化 美国住房抵押贷款证券化的发展简介 美国住房抵押贷款一、二级市场 我国住房抵押贷款证券化 我国住房抵押贷款证券化的发展 我国住房抵押贷款证券化的前景第八章 房地产与保险 房地产保险 房地产保险的概念和分类 美国房地产保险的成功经验及我国房地产保险的现状和前景 美国保险公司的房地产投资 美国保险公司的房地产投资简况 房地产直接和间接投资简介 我国保险公司的房地产投资 我国保险公司房地产投资现状 保险资金间接投资基础设施项目 保险业改革发展第九章 我国房地产金融创新的意义 我国房地产金融创新的意义 金融风险防范体系 房地产个人投资者 房地产机构投资者 房地产公司 商业银行 证券市场 我国房地产金融创新要考虑的因素 发展房地产金融立法 吸取股票和信托市场的教训 投资多元性 培养房地产金融的专业人才附件 当前我国政府的房地产金融及其他政策对房价的影响参考文献 后记

## &lt;&lt;房地产金融实务&gt;&gt;

## 章节摘录

后,个人房产贷款坏账情况已时有发生,并有增长趋势。金融业在支持房地产业发展的同时,自身资产质量和收息率都得以提升,使其支柱产业的功能得到充分发挥。

发展房地产业可以拉动内需,扩大消费,加速实现城镇化,有利于全面建设小康社会;发展房地产金融还可以降低金融风险。

从1998年开始到现在,居民住房按揭贷款迅速增加,对商业银行而言,居民按揭贷款的资产质量很高,是商业银行的优质资产。

为了使我国房地产和个人房产贷款市场有一个持续稳定的发展,2003年6月13日中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》对房地产个人房产贷款政策作了调整,主要体现在以下几个方面。

#### 规范个人房产贷款。

随着房产制度改革的深化,帮助广大中低收入家庭改善居住环境的任务相当艰巨。

信贷政策需要引导商业银行扩大个人房产贷款覆盖面,支持中低收入家庭购买房产。

为减少业主与开发商之间因房屋结构和质量而产生矛盾,减轻借款人不必要的利息负担,文件规定,商业银行只能对购买主体结构已封顶的居民发放个人房产贷款。

为防止个人超量贷款而增加信贷风险和体现贷款人与借款人之间公平交易的市场原则,文件规定,购买第一套自住房产,个人房产贷款仍执行现行的优惠房产贷款利率和首付款比例不低于20%的规定;

购买高档商品房、别墅或第二套以上(含第二套)商品房,商业银行可适当提高个人房产贷款首付款比例,并执行中国人民银行公布的同期同档次贷款利率,不再执行优惠房产利率规定。

各个地方也在相应地按照中央的指示执行,以上海为例,2004年7月7日,中国人民银行上海市分行发布《上海市信贷投向指引(2004)》,上海各商业银行对高档商品房贷款和二套以上房产贷款的发放将予以某种程度的区别对待。

该文件特别提到,对高档房产贷款和二套房产贷款执行期限档次利率并适当降低贷款成数。

上海的各银行已开始对高档房贷款进行了限制。

大部分银行都明确规定单价在7000元或总价100万元以上的新房,贷款成数不得超过7成的规定。

同时,各家银行加强了对借款人的收入和信用的调查核实。

这些政策对我国房地产市场的影响主要有: 支持国家房产体制改革和房地产市场健康发展。

.....

媒体关注与评论

“ 1909年春天，我的《穆迪铁路公司投资分析》初版，它尝试着分析铁路的财务报告并评定它们所发行的债券。

这本指南在招来了大量的批评意见以及取笑的同时，吸引了交易员及证券公司的兴趣。

而早在1914年，这本指南已建立起权威地位。

” ——约翰·穆迪（JohnMoody）

<<房地产金融实务>>

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>