

<<房地产金融>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融>>

13位ISBN编号：9787300094847

10位ISBN编号：7300094848

出版时间：2008-12

出版时间：中国人民大学出版社

作者：谢经荣 等编著

页数：260

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>

## 前言

“21世纪房地产系列教材”自2001年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。

在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与2001年相比，2005年房地产企业从近3万家增加到近6万家，房屋建筑面积从79 411 . 7万平方米增加到166 053 . 26万平方米。

## <<房地产金融>>

### 内容概要

《房地产金融》主要论述指导房地产业进行开发、投资和居民房屋购买活动的融资理论与方法。由于房地产投资规模大、需求资金多，所以金融业的介入对开发商而言是必需的；对居民购房者而言，由于房屋是市场经济社会中家庭最主要的财产，需要多年（10~30年，视社会发展水平和家庭收入而不同）的家庭积蓄，所以住房消费贷款也是不可或缺的。从以上可以看出，金融业是房地产开发经营、投资活动的催化剂，也有人将金融业视作房地产业的血液。同时，房地产业的发展，也为金融业的发展提供了广泛的业务，促进了金融业的发展。在高度发达的市场经济条件下，房地产业同金融业相互作用、相互渗透，二者密不可分。不当的房地产业发展可能导致金融业受损，反过来，金融业的不景气或不当介入也可能导致房地产业受损或超常发展。两者的良性互动可以促进社会的发展，而非良性互动又可能对国民经济的发展产生不良影响。所以，房地产金融问题不仅是房地产业的问题，也是金融业和宏观经济的大问题。

## &lt;&lt;房地产金融&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 绪论 第一节 房地产金融的作用和重要性 第二节 房地产金融的发展 第三节 房地产金融的概念和内容 第二章 房地产金融基本知识 第一节 房地产金融中的资本流及资金来源 第二节 影响房地产金融市场的社会经济因素 第三节 利率、贴现率和现值 第四节 资产收益率 第五节 信贷、担保贷款和抵押贷款 第三章 抵押贷款的运作 第一节 杠杆原理 第二节 抵押贷款的偿还 第三节 抵押贷款的运作过程 第四节 抵押房屋的使用和管理 第五节 利率变化对还款额的影响 第六节 期前还款的处理 第七节 其他抵押贷款类型 第四章 个人住房贷款 第一节 概述 第二节 个人住房贷款的申请、审查和审批 第三节 个人住房贷款的发放 第四节 个人住房贷款贷后管理与贷款偿还 第五章 房地产开发贷款 第一节 房地产开发贷款程序 第二节 房地产开发贷款的项目评估 第三节 房地产开发贷款贷后管理 第六章 收益性房地产贷款 第一节 收益性房地产投资及放款决策 第二节 放款人对贷款的评价 第三节 借款人评价和决策 第七章 住房公积金贷款 第一节 住房公积金制度概述 第二节 住房公积金管理 第三节 住房公积金贷款 第八章 房地产保险 第一节 保险基本理论 第二节 保险基本原则 第三节 保险合同 第四节 房地产保险产品 第五节 房地产保险的运营 第九章 抵押贷款的二级市场 第一节 房地产抵押初级市场和二级市场 第二节 房地产抵押二级市场的运行 第三节 抵押贷款证券化的条件 第四节 抵押二级市场在中国的可行性 参考文献

## 章节摘录

## (三) 实际利率 1.定义。

由于预测到未来物价会波动，因而利率也随之起伏，这常常会困扰抵押借款人和放款人。

由物价上升而导致的利率攀升会增加借款人的资金使用成本，反过来又会降低放款人的收益。

名义利率是放款人按当前状况向借款人征收的货币成本，没有剔除通货膨胀的影响。

实际利率是表面利率经实际或预测的货币购买力变化校正后的利率，它是借（贷）款人所付（取得）利息（润）率减去通货膨胀后的利息。

物价指数是通货膨胀的衡量标准，可以说明购买力的变化情况。

## 2.物价指数校正。

一般贷款合同所用的利率为表面利率。

我国通常使用的储蓄保值率实质上就是通胀溢价，是利用物价指数对利率的校正。

一般借贷双方可以通过协商而达到双方满意的实际利率。

假设放款人愿将现金以4%的年息贷出，那么在贷款期间，同一单位货币必须具有相同的购买力，否则实际利率就要变化。

如果甲某贷出100元，一年后可收回104元，它较一年前100元的购买力高4%，这里假设一年中货币的购买力保持不变。

如果物价指数上升4%，这样一年后104元的购买力同一年前100元的购买力相同，利息收益被物价的上升抵消。

为了取得一定的收益，如49 / 6，银行必须要求近8%的表面利率，也就是必须考虑可能的物价上升对一年后货币购买力的影响，应将物价上升部分从名义利率中减去，以求得实际利率即49 / 6，这里的8%为名义利率。

为了避免未来物价上升造成的购买力损失，放款人和存款人通常都追求一个高的名义利率。

由于对未来物价指数的预测不同，要制定一个被借贷双方都能接受的利率有时是困难的。

<<房地产金融>>

编辑推荐

《房地产金融（第2版）》是对房地产金融领域的全面描写。对房地产个人信贷进行详细描写，介绍了各种信贷工具和方法。同时也介绍了房地产开发领域中涉及的金融工具。

#### 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>