

<<房地产金融>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融>>

13位ISBN编号：9787300153469

10位ISBN编号：7300153461

出版时间：2012-4

出版时间：中国人民大学出版社

作者：谢经荣 等编著

页数：308

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>>

### 内容概要

《21世纪房地产系列教材：房地产金融（第3版）》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。

## <<房地产金融>>

### 书籍目录

#### 第1章 绪论

- 1.1 房地产金融的作用和重要性
- 1.2 房地产金融的发展
- 1.3 房地产金融的概念和内容

复习思考题

#### 第2章 房地产金融基本知识

- 2.1 房地产金融中的资本流及资金来源
- 2.2 影响房地产金融市场的社会经济因素
- 2.3 利率、贴现率和现值
- 2.4 资产收益率
- 2.5 信贷、担保贷款和抵押贷款

关键术语

复习思考题

#### 第3章 抵押贷款的运作

- 3.1 杠杆原理
- 3.2 抵押贷款的偿还
- 3.3 抵押贷款的运作过程
- 3.4 抵押房屋的使用和管理
- 3.5 利率变化对还款额的影响
- 3.6 期前还款的处理
- 3.7 其他抵押贷款类型

关键术语

复习思考题

#### 第4章 个人住房贷款

- 4.1 概述
- 4.2 个人住房贷款的申请、审查和审批
- 4.3 个人住房贷款的发放
- 4.4 个人住房贷款贷后管理与贷款偿还

关键术语

复习思考题

#### 第5章 房地产开发贷款

- 5.1 房地产开发贷款程序
- 5.2 房地产开发贷款的项目评估
- 5.3 房地产开发贷款贷后管理

关键术语

复习思考题

#### 第6章 收益性房地产贷款

- 6.1 收益性房地产投资及贷款决策
- 6.2 贷款人对贷款的评价
- 6.3 借款人评价和决策

关键术语

复习思考题

#### 第7章 住房公积金贷款

- 7.1 住房公积金制度概述
- 7.2 住房公积金管理

<<房地产金融>>

7.3 住房公积金贷款

关键术语

复习思考题

第8章 房地产保险

8.1 保险基本理论

8.2 保险基本原则

8.3 保险合同

8.4 房地产保险产品

8.5 房地产保险的经营

关键术语

复习思考题

第9章 抵押贷款的二级市场

9.1 房地产抵押初级市场和二级市场

9.2 房地产抵押二级市场的运行

9.3 抵押贷款证券化的条件

9.4 抵押二级市场在中国的可行性

关键术语

复习思考题

参考文献

## 章节摘录

版权页：插图：1.1.1 房地产业的特点 房地产业是国民经济中的重要行业，由房地产的开发、经营、销售和服务等行业所组成。

在统计上，房地产业常同金融、保险业并列，被看做第三产业。

广义上讲，它是由第二产业、第三产业（有时包括第一产业）所组成的一个综合性的行业群体。

房地产业的综合性，使其具有以下特点：1. 房地产业投资大、借款多、周期长 房地产建设涉及面广，规模大，投资额大，一般在几千万元、数亿元或更多。

在房地产投资额中，自有资金仅占一小部分，大部分资金是通过银行或其他金融机构筹集的。

由于房地产及其附属建筑物是为今后相当长时间（几十年到上百年）服务的，所以建筑质量很重要。

同样，房地产的投资、开发建设需要周密的计划，建设周期较长，一般为1~5年。

2. 房地产市场受区域因素影响较大 由于房地产具有地区性和不可移动性，所以房地产仅能供应一定区域范围的市场，满足一定区域范围客户的需求。

就居住和商业活动而言，随着距离的增加，交通费用提高，使房地产的竞争力下降，这就是房地产市场的区域性。

房地产的区域性还表现在房地产的价格受区域性因素的影响，不同区域影响房地产价格的因素不同，房地产的价格也就不同，因此，房地产价格在区域间的可比性较差。

在分析房地产市场时，房地产的区域性要求仅研究目标房地产一定区域范围内的房地产市场。

3. 房地产具有投资和消费的双重性 房地产是重要的生产资料，可以作为工厂、商店进行生产和营业的场所，从而加入到再生产行列，为社会创造价值。

作为住宅的房地产则具有投资和消费的双重性，一方面，购买者可以居住，这是人们生活消费的一部分；另一方面，购买的房地产也可能随着社会生产力的发展及社会的进步，价格有所上涨，形成投资。

有时，房地产的双重性对所有地区、所有投资人都有影响；有时，投资属性在同一地区的高收入人群中表现较充分，而消费属性在低收入人群中则表现较明显。

这也成为调控房地产市场的重要指标。

4. 受国家政策和城市规划的影响 房地产是家庭的重要生活场所和社会的重要财富，同人们的生活和社会发展密切相关。

一般房地产是商品，构成企业、家庭的重要资产；而基本住房保障则具有社会属性，是准公共产品或公共产品。

所以，国家和地方政府对房地产业的发展特别重视，总是制定符合社会发展要求的房地产业政策，如房地产金融政策、房地产税收政策等，特别是在经济快速发展时期，制定合适的房地产业政策尤为重要。

从这一角度而言，房地产业具有很强的政策性。

在一个城市内部，为了保证城市整体功能优化和城市同未来利益相协调，房地产开发经营活动又必须遵守城市规划的要求，遵守城市政府制定的土地利用方式、制度和社会发展规划。

### 编辑推荐

《21世纪房地产系列教材:房地产金融(第3版)》是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。

希望本系列教材的出版,能为当今房地产市场带去理性的分析工具,为培养房地产相关专业的学生作出贡献。

同时,本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

《21世纪房地产系列教材:房地产金融(第3版)》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。

#### 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>