

<<反向抵押贷款产品定价>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款产品定价>>

13位ISBN编号：9787308060264

10位ISBN编号：7308060268

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武

页数：249

字数：328000

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>

<<反向抵押贷款产品定价>>

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”，这是是否足够应对中国的养老问题呢？

还不够。

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。

在我国进入市场经济的社会条件下，资源配置优化与效用提升的理念已经贯穿社会家庭生活的各个方面，个人金融理财、家庭理财规划已成为今日社会生活的热门话题。

本丛书将家庭的养老与住房这两大事项，通过金融保险的机制与手段融会贯通在一起，并提出“60岁前人养房，60岁后房养人”的新型养老理念，已经得了社会的积极响应。

<<反向抵押贷款产品定价>>

内容概要

在我国进入市场经济的社会条件下，资源配置优化与效用提升的理念已经贯穿社会家庭生活的各个方面，个人金融理财、家庭理财规划已成为今日社会生活的热门话题。本丛书将家庭的养老与住房这两大事项，通过金融保险的机制与手段融会贯通在一起，并提出“60岁前人养房，60岁后房养人”的新型养老理念，已经得了社会的积极响应。

<<反向抵押贷款产品定价>>

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。

<<反向抵押贷款产品定价>>

书籍目录

- 反向抵押贷款运作中每期应给付款项计算的考虑事项
- 反向抵押贷款每期给付额度的确定
- 反向抵押贷款最高额度的确定
- 反向抵押贷款给付金额的计算
- 反向抵押贷款的年限设定
- 反向抵押贷款设定因素调整的探讨
- 反向抵押贷款的相关定价模型研究
- 住房反向抵押贷款年金支付的动态模型
- 我国反向抵押贷款产品定价分析——基于年金产品
- 动态优化下反向抵押贷款金融产品定价模型的分析
- 反向抵押贷款的利率评估模型
- 有赎回权的住房反向抵押贷款定价研究——基于期权方法
- 无赎回权的住房反向抵押贷款定价研究——基于保险精算方法
- 反向抵押贷款的产品定价的支付模型和终生年金模型
- 反向抵押贷款单生命模型的精算分析
- 反向抵押贷款支付额度的模型构建
- 反向抵押贷款额度与产品定价的确定
- 反向抵押贷款的年金计算模式的探讨
- 反向抵押贷款产品定价分析
- 基于房价预测的反向抵押贷款产品定价研究的构想
- 美国反向抵押贷款支付额度例举
- 生命周期理财与反向抵押贷款的计量模型
- 加拿大的家庭收入计划
- 英国的资产释放计划
- Viager系统——反向抵押贷款在法国的变形
- 澳大利亚逆向年金抵押贷款方式对我国的启迪
- 香港中年户主申办反向抵押贷款的积极性
- 新加坡的中央公积金制度与我国的四金合一
- 日本反向抵押贷款业务开办的介绍
- 住房反向抵押贷款推行的海外经验
- 参考文献
- 后记

<<反向抵押贷款产品定价>>

章节摘录

养老机构开办此项业务应当收取的资金利息、管理费、风险报酬及适度盈利，应当从整个给付款项中予以减除。

利率及费率的确定，特别是长期经济形势预期下，在实际执行中将会出现哪些变动。

标准的反向抵押贷款的成本收益的计量中，普通成本包括住房评估、信用评估、律师费和记账费用等。

一旦获得反向抵押贷款，这些成本可以在贷款额里扣除。

由于未来收益的不确定性，反向抵押贷款的前期费用和成本是比较高的，特别是私人反向抵押贷款。

例如，典型的反向抵押贷款提供给借款人每月300元的贷款，以月复利1%计算。

10年中借款人共收到36万元，而累计的贷款及利息余额却几乎达到70万元，差不多是收到现金的两倍。

六、三因素的关系界定 如上三种因素对本贷款产品定价的测算中，如住房资产的价值较高，可以申请贷款的数额就较高；年纪大的住户贷款数额会高一些，这是因为老人预期寿命将会短一些，意味着还贷周期也短；夫妻健在的住户比单身老人可贷款的数额要低，因其组合的预期寿命会远远大于单身者；预期住房价值会有较大增值者，可贷款数额较高。

大致可遵循的原则是，抵押房产的价值越大，预期该老年人存活寿命越短，相应的利率费率越低或者有国家给予的一定贴息，每月可得到养老金的额度就会越多，反之就会减少。

抵押房产的面积大、坐落地段高、质量优、功能全，尤其是预期将来会有较大的升值潜力，该房产的评估价值会上升，借款人每期可得到的贷款额度也会有较大增加，反之亦然。

同样，该借款人申请本项业务的年龄越大，身心健康状况越差，也就是说预期存活寿命越短时，每期可从抵押房产中得到的贷款额度就越大，越能够提高晚年的养老生活质量。

当利率设定较低，业务开办中的相关费率发生也非太多，尤其是借款人的预期存活寿命较短时，借款人就可以从抵押房产中得到较大额度的贷款。

鉴于反向抵押贷款涉及时间较长，这三个因素不仅仅要考虑目前状况，更为重要的是预期将来的发展状况。

如住房资产的价值预期会有相当程度的上升，但上升到何种程度，是难以预料；老人预期寿命的测定有相当大的难度，且随着时间的推移，人们的寿命预期在不断增长中；利率的短时期测定是比较容易，但要预测若干年后的利率费率上涨的幅率，则是任何人都无法给予确切的回答。

有位资深专家认为，老人把自住房抵押给银行后，仍旧希望对今后的未知遗产在子女之间进行比例分配。

<<反向抵押贷款产品定价>>

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>