

<<房地产金融学>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融学>>

13位ISBN编号：9787302132974

10位ISBN编号：7302132976

出版时间：2007-2

出版时间：清华大学

作者：张红

页数：690

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>

## <<房地产金融学>>

### 内容概要

本书内容分为4篇：第1篇是总论；第2篇和第3篇是微观的房地产金融学，主要研究单个的房地产投资者、消费者和企业等的投融资决策，探讨房地产金融市场各参与主体的资产定价、资金在房地产领域的配置、不同融资结构对房地产企业和消费者的融资成本及管理权的影响等问题；第4篇是宏观的房地产金融学分析，着眼于研究整个房地产市场与金融体系的关系，重点分析利率、汇率、通货膨胀等宏观经济因素对房地产市场的影响、财政政策与货币政策对房地产金融市场的干预等。

本书理论系统、方法实用、针对性和可操作性强，主要用做房地产与工程管理专业研究生与高年级本科生的教材，也可作为房地产行业从业人员和研究者的参考用书。

## 书籍目录

第1篇 总论 绪论 金融与房地产金融 0.1 课程介绍 0.2 金融的概念及其辨析 0.3 基于金融学分类的房地产金融学体系 附录A 信用 附录B 金融工具与金融衍生工具 阅读与讨论0 主题：金融与房地产金融体系辨析 本章参考文献与推荐书目 第1章 金融市场与房地产金融市场 1.1 金融市场概述 1.2 金融法律、法规体系 1.3 房地产金融市场及其构成 1.4 房地产金融市场运行模式 1.5 我国房地产金融市场的发展 附录C 金融分业经营与混业经营的概念区分 附录D 担保的形式 阅读与讨论1 主题：房地产金融市场与金融体制一 本章参考文献与推荐书目 第2篇 微观部分(1)：房地产企业与项目融资 第2章 企业融资概述 2.1 企业融资概述 2.2 企业融资方案选择 阅读与讨论2 主题：企业融资理论与房地产企业融资 本章参考文献与推荐书目 第3章 房地产企业权益融资(1)：上市 3.1 房地产企业上市融资回顾 3.2 房地产企业上市的条件和流程 3.3 房地产上市公司的遴选 3.4 我国房地产上市公司治理结构统计分析 3.5 房地产上市公司的综合实力评价：多指标综合评价法的应用 3.6 房地产企业上市融资与上市公司的监管与调控 附录E QFII制度、路演、独立董事制度 附录F 衡量上市公司业绩表现的3个主要指标 附录G 对房地产上市公司信息披露的专门规定 附录H 中国证监会股票发行核准程序 阅读与讨论3 主题：上市对房地产企业的影响 本章参考文献与推荐书目 第4章 房地产企业权益融资(2)：资产重组 4.1 资产重组的概念与类型 4.2 房地产企业资产重组的动因 4.3 房地产企业资产重组的主要途径 4.4 房地产企业资产重组的效率：博弈论的角度 4.5 房地产企业资产重组绩效评价 4.6 反并购措施 阅读与讨论4 主题：房地产企业并购、资产重组与绩效评价 本章参考文献与推荐书目 第5章 房地产企业权益融资(3)：REITS 5.1 房地产信托、房地产投资基金及REITS 5.2 REITs概述 5.3 REITs的种类 5.4 REITs的运作模式 5.5 REITs的收益及投资特性 5.6 我国发展REITs的条件 附录I 契约型投资基金与公司型投资基金的区别 阅读与讨论5 主题：REITs：美国经验与中国的发展 本章参考文献与推荐书目 第6章 房地产企业债务融资：信贷与债券 6.1 房地产企业债务融资概述 6.2 房地产企业贷款 6.3 房地产企业债券 6.4 我国房地产企业债务融资状况：上市公司实证分析 附录J 常见的商业票据 附录K 美国三大信用评级机构 阅读与讨论6 主题：信用评级与房地产企业债务融资 本章参考文献与推荐书目 第7章 房地产项目融资：渠道与创新 7.1 项目融资概述 7.2 房地产项目的投资结构 7.3 房地产项目的融资结构 7.4 房地产项目的资金结构 7.5 房地产项目融资的信用保证结构 7.6 案例分析 附录L 法人及其应具备的条件 阅读与讨论7 主题：项目融资模式在我国的应用 本章参考文献与推荐书目 第3篇 微观部分(2)：个人住房投融资 第8章 各国住房金融体系概述 8.1 美国的住房抵押金融 8.2 德国住房储蓄金融 8.3 新加坡的中央公积金 8.4 日本的住宅金融公库 本章参考文献与推荐书目 第9章 个人住房抵押贷款 9.1 个人住房抵押贷款概述 9.2 个人住房抵押贷款分类 9.3 个人住房抵押贷款资信评估 9.4 个人住房抵押贷款风险：违约与提前偿付 附录M 单利与复利、平利率与有效利率、年金的计算 阅读与讨论9 主题：固定利率抵押贷款与可变利率抵押贷款 本章参考文献与推荐书目 第10章 房地产保险 10.1 保险概述 10.2 房地产保险概述 10.3 住房抵押贷款保险运作模式 阅读与讨论10 主题：住房抵押贷款保险：法律与运作模式 本章参考文献与推荐书目 第II章 住房抵押贷款证券化一般原理 11.1 资产证券化与住房抵押贷款证券化 11.2 住房抵押贷款证券化运作原理 11.3 抵押贷款支持证券的信用升级与信用评级 阅读与讨论11 主题：住房抵押贷款证券化：中国的选择 本章参考文献与推荐书目 第12章 住房抵押贷款支持证券的主要品种 12.1 抵押贷款转手证券 12.2 剥离式抵押支持证券 12.3 担保抵押贷款债券 阅读与讨论12 主题：住房抵押贷款证券化：品种设计 本章参考文献与推荐书目-第4篇 宏观部分：经济、房地产金融与监管 第13章 利率、汇率变化与房地产市场 13.1 利率及其影响因素 13.2 IS—LM模型、利率与房地产市场 13.3 汇率及其变化对房地产投资的影响 附录N 利率平价理论主要内容 阅读与讨论13 主题：利率、汇率变化与房地产投资 本章参考文献与推荐书目 第14章 通货膨胀与房地产市场 14.1 通货膨胀概述 14.2 通货膨胀与商品住房价格的量测指标及比较 14.3 我国通货膨胀与商品住房价格关系理论分析 14.4 我国通货膨胀与商品住房价格关系实证分析 14.5 我国商品住房价格对通货膨胀的抵御特征 阅读与讨论14 主题：通货膨胀与房地产投资、消费 本章参考文献与推荐书目 第15章 房地产市场与资本市场 15.1 房地产投资与股票投资的特点 15.2 房地产市场与资本市场的互动关系：房价与股价 15.3 资本市场与房地产市场关系的实证研究：互动与预测 附

录O 道琼斯30种工业股票指数与上证综合股价指数 阅读与讨论15 主题：房价与股价 本章参考文献与推荐书目 第16章 房地产金融市场的外部干预 16.1 货币政策与房地产金融市场 16.2 财政政策与房地产金融市场 16.3 房地产金融市场监管 附录P 银行创造货币与“货币乘数” 阅读与讨论16 主题：房地产金融政策与金融监管 本章参考文献与推荐书目

## 章节摘录

3.基于经营性质的房地产金融机构 从经营性质来看, 房地产金融机构可分为公营、合作和私营房地产金融机构。

(1) 公营房地产金融机构 公营房地产金融机构包括国有银行、相关的政府机构及有政府担保的私人金融机构。

其职责是执行国家房地产(住房)发展政策, 调节住房金融市场资金余缺, 或直接进行住房投资。

这类机构也被称为政策性房地产金融机构。

美国的公营房地产金融机构主要包括: 管理、调节房地产金融市场的机构, 如联邦住房贷款银行系统(FHLBS); 为符合条件的中低收入阶层的居民住房贷款提供担保或保险的政府金融机构, 如联邦住宅管理局(FHA)、退伍军人管理局(VA); 在住房抵押二级市场上收购住房抵押贷款、为抵押贷款证券的发行提供担保、委托机构或直接发行住房抵押证券等的政府和准政府房地产金融机构, 如房利美(即政府国民抵押协会, GNMA)、吉利美(即联邦国民抵押协会, FNMA)和弗雷迪美即联邦住宅贷款抵押公司(FHLMC)。

日本的住宅金融公库、巴西的住房建设银行和我国的住房公积金管理机构也属于这类房地产金融机构。

(2) 合作房地产金融机构 互助合作性组织一直在房地产金融特别是住房金融领域扮演重要角色。

合作房地产金融机构起源于合作社历史悠久的欧洲, 然后传入美国。

1775年, 英国伯明翰成立了第一家互助性建筑社团; 1797年, 丹麦成立了一个由农民组织起来的农民贷款信用社; 1880年韦伯在英国创立了第一家住房金融合作社; 1831年美国仿效英国的建筑社团, 在宾夕法尼亚州建立了一个叫“牛津节俭会”

的住房金融组织, 随后美国各地相继成立房屋互助会和房屋贷款协会。

这些机构是在美国曾长期处于垄断地位的专营房地产金融机构——储蓄贷款协会和互助储蓄银行的前身。

目前各国专营房地产金融的合作性住房金融机构中, 运作最为成功的是德国和英国的住房储蓄银行; 而美国的住房储蓄与贷款协会却因市场利率的持续攀升、本国金融业的放松和竞争的加剧, 在20世纪70年代以后陷入困境。

(3) 私营房地产金融机构 私营房地产金融机构包括商业银行、保险公司、私营储蓄银行等。

目前, 美国商业银行和保险公司、退休基金等机构在房地产金融市场上所占份额增长较为迅速, 已逐渐取代储蓄机构(包括储蓄与贷款协会、储蓄银行)而居于主导地位。

1.3.4 房地产金融市场的特点 房地产的行业特征非常明显, 也决定了房地产市场具有与一般金融市场不同的特点。

1.信贷资金来源的短期性和运用的长期性 作为房地产市场的重要组成部分, 房地产信贷业务的资金来源包括各级政府、企事业单位和个人等多种渠道, 资金来源相对分散, 不易归集, 且大部分资金属于短期资金。

而房地产类项目一般都具有一次性资金投入量大、运转周期长和资金回收慢等特点。

因此, 房地产金融信贷资金的运用具有长期性和相对集中性。

当房地产信贷资产规模占银行信贷资产总量的比重达到一定比例(通常为25%~30%)时, 银行便可能面临资金的流动性风险。

为此, 银行有必要对房地产抵押贷款进行证券化, 即将期长额大的抵押债权进行小额分割, 以有价证券的形式, 通过资本市场进行流通。

.....

<<房地产金融学>>

编辑推荐

《房地产金融学》理论系统、方法实用、针对性和可操作性强，主要用做房地产与工程管理专业研究生与高年级本科生的教材，也可作为房地产行业从业人员和研究者的参考用书。

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>