第一图书网, tushu007.com

<<反向抵押贷款运作>>

图书基本信息

书名：<<反向抵押贷款运作>>

13位ISBN编号：9787308060462

10位ISBN编号：7308060462

出版时间：2008-7

出版时间：浙江大学出版社

作者：柴效武，孟晓苏　著

页数：256

字数：333000

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

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”，这是否足够应对中国的养老问题呢？
还不够。

第一图书网, tushu007.com

内容概要

以房养老研究系列丛书。
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。

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》、《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。

孟晓苏，1949年12月出生于江苏扬州，北京大学经济学硕士、博士，原中房集团董事长、党委书记、总裁，现任幸福人寿保险公司董事长。
兼任北京大学等多所大学教授。
出版《走向繁荣的战略选择》等著作10多部，发表论文200。
多篇，国内外报刊、电视台访谈700余次。
主持完成《中国房地产指数系统设计》、《住房建设成为新的经济增长点的政策研究》等国家重点软科学课题。
获得奖项和称号包括：“中国地产风云人物”、“房地产十大英才”、“房地产创新人物”、“中国房地产领军人物”、“中华名人”、“终身成就奖”等。
在我国力推住房按揭贷款和反向抵押贷款，提出大学城和分时度假的构想，均取得极大的社会反响。

第一图书网, tushu007.com

<<反向抵押贷款运作>>

书籍目录

反向抵押贷款业务开办机构的抉择
反向抵押贷款运做的总体模式设想
银行推展反向抵押贷款的运作机制
寿险公司推展反向抵押贷款业务的探讨
寿险公司推展反向抵押贷款业务的风险与对策
反向抵押贷款运营市场研究
反向抵押贷款市场运作的策略
反向抵押贷款运营模式的福利型与市场型探讨
反向抵押贷款推出关联方及博弈的分析
特设机构在反向抵押贷款中的运作机制
反向抵押贷款制度推进中的政策支持与监管
美国反向抵押贷款业务开办的政策借鉴
老年人参与反向抵押贷款业务的资格限定
抵押贷款购房与反向抵押养老时点选择
美国反向抵押贷款市场规模的相关研究
反向抵押贷款产品的市场细分研究
我国推行反向抵押贷款的法律客体研究
反向抵押贷款运作的政府服务与监管
美国反向抵押贷款的制度法规与权益保护
反向抵押贷款业务开办的咨询和消费者教育
反向抵押贷款运作中的违约与防范
反向抵押贷款对借款人的陷阱与诉讼
售房养老实施与住房产权转移期间的确定
反向抵押贷款支付方式选择的影响因素及现金流分析
反向抵押贷款运作的成本与费用
房产养老寿险合同的签约及内容界定
反向抵押贷款合同终止界定及相关事项的探讨
参考文献
后记

章节摘录

(二)大规模集约经营　　反向抵押贷款业务的运营是风险大、事项多，为减弱和防范业务运营的风险，必须是大规模集约经营的开办模式才行，如此才可以减弱各种特定的个体风险，小规模开办则会出现运营成本高、不易监管、规模效应差等诸多缺陷。
推行反向抵押贷款制度的社会公共管理方式，具有规模经济效应，可以降低管理成本，同时可以兼顾社会公平，有利于实现养老生活的资金保障和收入替代的双重目的。
据专家对美国不同规模的私人养老金计划的管理成本进行比较，同样可得出养老金计划的运作规模与其成本支出呈反向变动的结论。
如美国1991年小型待遇预定型计划的人均管理成本为518美元，而覆盖1000人以上的大型养老金计划人均管理成本只有62美元；小型缴费预定型计划，1991年人均管理成本为259美元，大型计划的这一指标只有46美元。
　　反向抵押贷款业务的开办因其历时长、风险大、内容复杂、社会影响大，在具体业务运作中，需要投入的资金巨大，回收期较长，必须依托大机构的规模运作。
当然，也可以在大机构的分支机构设立广泛而又有严格规范的运作模式，这样，筹措调度资金容易，抗风险能力强，资信卓越，容易取得客户的信任。
像四大国有银行、中国人寿、平安保险公司等大机构，人员业务素质高，学习新知识转而开辟新业务容易，知识、业务迁移的成本低，且已有现成的遍布全国的分支机构，业务开展中的交易成本也会变得较低一些。
　　(三)需要资金量多　　要达到大规模运营之目标，需要特设机构拥有雄厚的经济实力，不仅要拥有雄厚的资本金，还要在每个经营周期都有相当数量的现金流入，以保证大规模业务数十年持续运营的需要。
本贷款业务的资金回收期长，从而会导致资产的流动性大大降低。
原因是特设机构在业务开办的初期到相当长时期里，为接受住房的抵押并支付款项，几乎只有现金的持续流出，而无相应的现金流人。
这就需要特设机构能够同时开办其他业务，该项业务能够保证反向抵押贷款所需要的现金付出，或者说该特设机构能够从其他渠道得到持续、稳定、长期的现金流人才可，否则就会因为资金链条的中断，导致抵押贷款的无以为继。
　　这一特性对业务开办机构提出了很高的要求。
一是由于此业务的开办必须是大规模营运，需要大笔充裕的资金，机构必须有足够的经济实力支付贷款额；二是为了降低风险，资产和负债的期限要尽可能匹配，这需要反向抵押贷款机构的负债期也相应延长；三是房地产价格波动的不确定性及投保人寿命的不确定性，导致贷款业务的风险程度很高。
如单独由保险公司承担，可能不堪重负，也与保险公司稳健经营的原则相背离，从而需要建立有效的风险分散机制。

第一图书网, tushu007.com

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