

<<房地产金融>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融>>

13位ISBN编号：9787309052930

10位ISBN编号：7309052935

出版时间：2006-12

出版时间：复旦大学出版社

作者：邓宏乾 编

页数：278

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

摆在我们面前的这套丛书是一套21世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20世纪90年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。

当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。

房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从2005年的“国八条”到2006年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有190所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。

如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有360所高校开设有工程管理课程。

工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。

这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。

这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力: (1) 工程管理的基本理论和方法。

- (2) 投资经济的基本理论和知识。
- (3) 土木工程的技术知识。
- (4) 工程项目建设的方针、政策和法规。
- (5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。
- (6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。

由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

## <<房地产金融>>

### 内容概要

《房地产金融》共分十章，主要包括房地产金融基本知识、房地产抵押、住房金融及贷款工具、房地产开发融资、房地产投资证券化、住房抵押贷款证券化、房地产保险等主要内容。

《房地产金融》注重理论和实践的有机结合，在阐述房地产金融基本知识和基本理论的基础上，力图做到理论联系实际，同时，在对我国房地产金融发展的分析中，运用大量案例进行教学。

此外，《房地产金融》反映了国内外关于房地产金融理论的最新研究成果，并进行了分析和整理，具有理论上的前沿性。

《房地产金融》可作为普通高等学校工程管理、公共管理、房地产经营管理等专业的教学用书，对房地产行业的从业人员也有较强的参考价值。

## 作者简介

邓宏乾，男，1964年11月生，湖北松滋人。  
1989年毕业于华中师范大学，获经济学硕士学位，1996年破格晋升为教授。  
现为华中师范大学经济学院副院长，华中师范大学城市与不动产研究中心主任。  
中国民主促进会会员，曾任湖北省第八届政协委员。  
主要兼职有：建设部住房政策专家委员会副主任委员，中国房地产估价师与房地产经纪人学会专家组成员，湖北省政府特邀土地监察专员，湖北省房地产经济学会副会长，湖北省工程建设专家委员会房地产与建筑经济组组长，武汉房地产估价师协会专家委员，武汉市土地招标评标专家，中国注册房地产估价师，深圳房地产和物业管理进修学院兼职教授、客座研究员。  
承担多项国家社会科学基金课题，出版学术著作6部，在《经济学动态》、《中国房地产》等刊物上发表学术论文40多篇。

## 书籍目录

第一章 绪论学习目标第一节 房地产金融的产生与发展一、世界范围看, 房地产金融的产生二、世界范围看, 房地产金融的发展三、中国房地产金融的产生与发展四、2003年宏观调控以来我国房地产金融政策五、我国房地产金融发展的基本情况第二节 房地产金融学的学科性质一、房地产金融学的理论基础和学科性质二、房地产金融的内涵本章小结关键词复习思考题第二章 房地产金融基本知识学习目标第一节 房地产金融的分类及特征一、房地产金融的分类二、银行的房地产金融业务三、房地产金融的特点第二节 利率、收益率一、利率二、资金等效值与现金流量图三、收益率第三节 担保融资一、担保与反担保二、保证贷款三、质押贷款本章小结关键词复习思考题第三章 房地产抵押学习目标第一节 房地产抵押权的概念及特征一、房地产抵押二、抵押权的特征三、抵押的类型第二节 房地产抵押权的设定一、抵押当事人二、抵押标的物三、房地产抵押合同四、房地产抵押登记五、房地产抵押价值及其评估第三节 房地产抵押权的效力一、房地产抵押权的内部效力二、房地产抵押权的外部效力第四节 房地产抵押权的实现一、房地产抵押权实现的条件二、抵押权实现的方式三、抵押房地产拍卖四、抵押房地产处分价款的分配五、抵押权的消灭第五节 房地产抵押权的几个特殊问题一、绝押合同问题二、抵押期间问题三、关于优先受偿权问题四、农村村民的房屋是否可以设定抵押权本章小结关键词复习思考题第四章 住房金融学习目标第一节 住房金融概述一、住房金融的含义二、住房金融的基本特征三、住房金融的分类第二节 我国的住房公积金制度一、住房公积金的性质和特点二、住房公积金的归集、使用和提取三、住房公积金的利率和税收四、现行住房公积金的管理制度五、现行住房公积金制度存在的问题第三节 我国住房金融发展分析一、充分发挥商业银行在住房金融中的主导作用二、改革住房公积金制度, 建立有效率的政策性住房金融体系三、设计适应居民支付能力的多样化的住房抵押信贷工具四、培育住房抵押贷款二级市场本章小结关键词复习思考题第五章 个人住房贷款学习目标第一节 个人住房贷款概述一、个人住房贷款的概念及种类二、个人住房贷款的特征三、个人住房贷款中的几个主要术语四、个人住房贷款的担保方式五、住房置业担保六、个人住房贷款的性质第二节 个人住房贷款工具一、月等额偿还按揭贷款二、等额本金偿还按揭贷款三、递增式偿还按揭贷款四、漂浮式按揭贷款五、可变利率按揭贷款六、逆向年金抵押贷款第三节 个人住房贷款的运作一、自营性个人住房贷款的运作二、住房公积金个人住房贷款三、住房组合贷款四、个人住房贷款的主要风险及其防范本章小结关键词复习思考题第六章 房地产开发融资学习目标第一节 房地产开发抵押融资一、普通抵押二、最高额抵押三、集合抵押四、浮动抵押五、增值分享抵押贷款第二节 房地产开发贷款一、房地产开发贷款的种类及特点二、房地产开发贷款的相关规定三、房地产开发贷款的主要风险及其防范第三节 项目融资一、项目融资的含义及特征二、项目融资与公司融资的比较三、项目融资的优势与不足四、项目融资的适用范围五、项目融资的参与者及其权责六、项目融资的运作程序第四节 BOT项目融资模式一、BOT融资的内含及其主要形式二、特许权协议的主要内容及特许双方的权责三、BOT融资的基本操作流程本章小结关键词复习思考题第七章 房地产投资证券化学习目标第一节 房地产投资证券化概述一、房地产投资证券化的含义二、房地产投资证券化的特征三、房地产投资证券化的功能第二节 房地产投资信托一、房地产投资信托的内涵二、房地产投资信托的组成三、房地产投资信托的运作四、房地产信托投资的风险管理五、我国房地产投资信托发展第三节 房地产投资基金一、房地产投资基金的内涵及类型二、房地产投资基金的构成三、基金的设立四、基金的发行与交易五、投资基金的投资限制、费用与收益分配六、基金的期限、变更、终止本章小结关键词复习思考题第八章 住房抵押贷款证券化学习目标第一节 住房抵押贷款证券化概论一、住房抵押贷款证券化的内涵二、住房抵押贷款证券化的特征三、住房抵押贷款证券化与其他融资方式的区别四、住房抵押贷款证券化的意义第二节 住房抵押贷款证券化基本理论一、住房抵押贷款证券化的运作模式二、住房抵押贷款证券化的主要参与者三、住房抵押贷款证券化运作流程四、住房抵押贷款证券化运作工具五、住房抵押贷款证券化风险及控制第三节 住房抵押贷款证券化操作实践一、美国的住房抵押贷款证券化二、英国的住房抵押贷款证券化三、德国住房抵押贷款证券化四、我国香港地区的住房抵押贷款证券化五、中国(内地)住房抵押贷款证券化本章小结关键词复习思考题第九章 房地产保险学习目标第一节 保险基本理论和基本原则一、保险的含义和特征二、保险的性质和职能三、保险基金四、保险的基本原则第二节 保险合同一、

<<房地产金融>>

保险合同的含义和特征二、 保险合同的要素三、 保险合同的成立和生效四、 保险合同的调整第三节  
房地产保险的品种一、 房地产业务中的财产保险二、 房地产业务中的责任保险三、 房地产业务中的  
信用保证保险四、 房地产业务中的人身保险第四节 房地产保险的运作一、 投保与承保二、 索赔与理  
赔本章小结关键词复习思考题第十章 国外房地产金融概览学习目标第一节 国外房地产金融制度一、  
金融制度与房地产金融制度二、 国外房地产金融制度的主要类型三、 典型国家的住房金融制度第二  
节 国外房地产金融机构一、 国外房地产金融机构的分类二、 典型国家的房地产金融机构三、 国际房  
地产金融机构第三节 国外房地产金融市场一、 金融市场与房地产金融市场二、 国外房地产金融市  
场的类型三、 典型国家的房地产金融市场本章小结关键词复习思考题参考文献部分复习思考题参考答案  
附录 中诚信托投资有限责任公司北京万年花城贷款项目集合资金信托计划书后记

## 章节摘录

抵押权是一种典型的担保物权，有其自身的特征。

1. 具有从属性 抵押权的产生与存在必须以一定的债权关系的发生与存在为前提和基础，没有所担保的债权，就不能成立抵押权。

这主要包括三个方面：（1）抵押权成立上的从属性。

抵押权以主债权的存在为其存在前提，主债权不存在时，抵押权不成立。

（2）抵押权处分上的从属性。

抵押权与债权不可分离，抵押权人不得将抵押权单独让与他人而保留其债权；也不得将债权单独让与他人而保留其抵押权。

同时，抵押权不得与债权分离而为其他债权的担保。

（3）抵押权消灭上的从属性。

抵押权因主债权之消灭而消灭，并且这种消灭不以抵押权登记的注销为要件。

2. 具有不可分性 抵押权的不可分性是抵押权设定后，不因抵押物、被担保债权及债务的分割或让与受影响。

主债权部分受偿时，抵押权人仍可以就其未受偿部分的债权对抵押财产的全部行使抵押权。

3. 具有物上代位性 物上代位性是指因抵押物的灭失、毁损所取得的赔偿金或者价金给付，即抵押物的代位物或者代替物，受抵押权效力的支配，抵押权人得就该代替物行使权利。

抵押物的代位物主要以抵押物的毁损或灭失而取得的赔偿金为限，包括抵押权人的保险金请求权、所有权侵害的损害赔偿请求权、公用征收之补偿金等。

4. 具有特定性 抵押权的特定性表现在两个方面：一是抵押物所担保的债务必须特定，必须明确具体，即在设立抵押时，必须明确为债务人的哪一笔债务提供担保。

二是抵押物必须特定，即必须明确用哪一笔财产为哪一笔债务担保。

三、抵押的类型 抵押从不同的角度或者依据不同的标准可作多种分类。

主要有以下分类。

1. 以抵押物的不同分类 以抵押物的不同可分为不动产抵押、动产抵押。

（1）不动产抵押。

不动产抵押是指以不动产作为抵押物而设定的抵押，这是最常见最普遍的抵押形式。

#### 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>