第一图书网, tushu007.com

<<房地产金融>>

图书基本信息

书名：<<房地产金融>>

13位ISBN编号：9787301196779

10位ISBN编号：7301196776

出版时间：2011-11

出版时间：北京大学出版社

作者：洪艳蓉

页数：427

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

第一图书网, tushu007.com

内容概要

《房地产法理论与实务丛书》对近年以来房地产法的立法和理论进行了系统的梳理和总结，反映了对房地产法的最新研究成果。
本丛书一共六本：房地产金融、房地产交易、房地产开发、房地产建设工程、物业管理、房屋征收与拆迁。
本丛书基本囊括了房地产法的所有重要方面和重要制度，具有以下特点：
(1)数位躬耕于房地产法理论与实务界多年的资深专家合集体之力倾力打造，很有权威性；
(2)着眼于理论研究的最前沿，立足于最新的立法文件，很有时效性；
(3)理论与实务并重，既有高深理论的系统阐发，又有实务操作的深入讲解，实用性很强。

在房地产领域，资金融通对于房地产开发商和购房者都具有决定性的意义。
本书立足于我国逐步建立的多元化房地产金融市场，以2008年国际金融危机、近年来的金融市场改革和房地产市场宏观调控为背景，结合最新的法律规定和实务案例，不仅探讨了房地产开发贷款、房地产企业上市融资、房地产项目融资、外商参与房地产开发及房地产投资信托(基金)等多种房地产开发建设融资方式，也探讨了住房抵押贷款、住房公积金贷款、住房储蓄银行、民间集资建房、产权式酒店等多种关系购房人的住房消费融资途径。
此外，书中也探讨了房地产抵押、住房置业担保、房地产保险和住房抵押贷款证券化等多种房地产金融风险分担机制。
本书以独立的专题形式分类论述，包含“基本原理”、“国外相关制度借鉴”、“实务操作流程”、“争议焦点与案例分析”等各项内容，所用资料翔实，分析人理，第二版在保持原书框架体系的基础上，更新和补充了银监会的贷款新规、中期票据融资、房地产信托融资新模式、民间集资最新发展、房地产贷款风险管理及房地产市场宏观调控下的税费变化等多方面的内容，是最新的系统论述房地产金融的著作。
本书既适合购房者、房地产金融实务人员和理论研究者阅读，也可以作为房地产金融或法律专业学生的参考用书。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

洪艳蓉，女，福建省厦门市人，厦门大学国际经济法博士，北京大学法学院金融法博士后，现为北京大学法学院副教授，主要从事金融法、国际金融法和结构性融资的研究。
已在法学、经济类核心期刊和全国性期刊上发表论文三十多篇，主要学术成果有《资产证券化法律问题研究》(北京大学出版社2004年版)、《中国资产证券化的制度竞争与协调》等，主持司法部、教育部、国家社科基金课题及多项横向课题。

第一图书网, tushu007.com

书籍目录

第一章　房地产开发贷款制度
基本原理
一、房地产开发贷款的概念
二、房地产开发贷款的法律关系
三、房地产开发贷款的种类
四、房地产开发贷款的特征
五、房地产开发与银行贷款
六、房地产开发贷款风险的一般控制
七、几类特殊房地产开发贷款风险的法律控制
八、房地产开发贷款的担保
操作流程
争议焦点与案例分析
一、争议焦点
二、案例分析
第二章　房地产企业上市融资制度
基本原理
一、股票发行与上市的一般原理
二、我国房地产企业上市概况
操作流程
一、股份制公司的成立
二、首次公开发行股票申请文件的准备
三、股票的发行
四、股票的上市
五、上市公司的再融资
六、买壳上市
案例分析
第三章　房地产企业债券(公司债券)发行制度
基本原理
一、债券的概念
二、企业债券(公司债券)
三、可转换公司债券
四、企业短期融资券
操作流程 ’
一、企业债券(公司债券)、中期票据的发行与上市
二、可转换公司债券的发行与上市
案例分析
第四章 外资参与房地产开发制度
基本原理
一、外资参与房地产开发概述
二、外资参与房地产开发制度的具体内容
案例分析
第五章　房地产项目融资
基本原理
一、项目融资的概念
二、项目融资的特征

三、项目融资的意义与作用
四、项目融资的框架结构及各结构的参与人
五、项目融资的缘起、现状和趋势
操作流程
一、投资者通过项目公司安排项目融资模式
二、大型公共房地产的BOT融资模式
争议焦点
一、房地产开发项目中应用项目融资方式的
可能性探讨
二、房地产项目融资中的主要风险以及相应的
担保形态分析
三、房地产项目融资的法律管制问题
第六章　房地产信托融资制度
基本原理
一、房地产信托融资的相关概念
二、房地产信托融资的分类
三、房地产信托融资的法律关系
四、我国房地产信托融资的沿革、特点与作用
……
第七章　房地产投资基金制度
第八章　人具住房抵押贷款
第九章　住房公积金贷款制度
第十章　住房储蓄银行制度
第十一章　民间个人集资建房制度
第十二章　房地产金融制度创新：产权式酒店
第十三章　个人住房抵押贷款证券化制度
第十四章　房地产贷款风险管理与不良资产处置
第十五章　房地产抵押制度
第十六章　住房置业担保制度
第十七章　个人住房抵押贷款保险制度
第十八章　房地产税费制度
参考文献

章节摘录

版权页：高校的财产属于公益性财产，如果到期不能偿还贷款，银行不能请求法院强制执行，因而存在一定的风险。
政府出具的承诺函从性质上不同于担保，但并非没有任何意义：一方面，高校的财政一般依赖于政府，政府的承诺函一定意义上增加了还款的确定性；另一方面虽然政府的承诺函没有法律上的拘束力，但代表了政府信用，反映了民众对政府的信赖，政府不应不信守承诺。
当然，银行仍应通过其他途径加强对此类贷款的风险控制。
（四）土地储备贷款土地储备贷款的借款人是政府土地储备机构，实践中一般称为土地储备中心。
土地储备机构是市、县人民政府批准成立，具有独立的法人资格，隶属于地方国土资源管理部门，统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。
土地储备机构受地方政府委托，依法取得储备土地，进行前期开发、保护、管理、临时利用和择机出售等活动，以实现政府调控和规范土地市场运行，促进土地资源合理利用的目标。
根据《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）第10条的规定，可以纳入土地储备的范围包括：（1）依法收回的国有土地；（2）收购的土地；（3）行使优先权取得的土地；（4）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；（5）其他依法取得的土地。
我国内地的土地储备制度借鉴了香港经验，即采用政府收购“生地”——未完成拆迁、水电气热等基础设施的土地，而后经由一级开发环节达到“熟地”标准一一即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整（通常称为“七通一平”），再通过“招（标）拍（卖）挂（牌）”进入土地市场进行转让的土地开发模式。
从1996年第一家土地储备机构在上海诞生以来，全国已有2000多个市、县相继建立了这项制度。
由于早期发展不规范，我国土地储备机构在设立之初往往角色定位不明，自有资金稀缺，银行发放储备贷款时未办理有效的贷款担保，或者只是由地方政府部门出具承诺函；与此同时，土地储备贷款受宏观政策调控明显，如果土地储备机构从收购到出售土地这一过程中土地价格发生波动，例如土地价格因投资过热而下降，便会影响土地储备机构土地开发补偿费的回收，进而影响银行债权的偿还。
在中国人民银行发布的《2004年中国房地产金融报告》中，土地开发贷款被列为六大房地产信用风险之一。
该报告指出：“土地开发贷款有较大信用风险。
我国土地储备贷款2004年底余额为828.4亿元，综合授信额度更大。
银行土地开发贷款面临四方面风险：一是土地储备中心资产负债率较高。

编辑推荐

《房地产金融(第2版)》为房地产法理论与实务丛书之一。

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