

美国房地产教材 译丛

REAL ESTATE FINANCE:
THEORY AND PRACTICE (THIRD EDITION)

房地产金融

——原理和实践
(第三版)

〔美〕特瑞斯·M·克劳瑞特 著

Terrence M. Clauretie

G·斯泰西·西蒙

G. Stacy Sirmans

龙奋杰 李文诞 等译



经济科学出版社

译者序

房地产金融是房地产学科非常重要的一个研究领域，由克劳瑞特和西蒙教授所著的《房地产金融——原理与实践》一书是美国众多商学院房地产专业广泛使用的经典教材之一。

第二次世界大战后的 50 年间，为了适应不同的社会、经济发展环境，美国的房地产金融市场在发生了许多变化之后，才演变成为目前世界上最成熟、最完善的房地产金融体系。许多独具匠心的房地产金融工具在美国和其他发达国家应运而生。尤其是 20 世纪 70 年代以来，抵押贷款证券化和房地产投资信托的兴起和高涨，更为美国的房地产金融业的发展推波助澜。促成这种演化的主要推动力是社会经济发展，尤其是房地产开发、房地产买卖交易方面的需求。同时，相关的联邦立法程序、房地产法律和政策也起到了不小的作用。20 世纪末期，许多新兴的发达国家和地区，如新加坡、韩国、中国香港等，在借鉴美国成功经验的同时，都成功地进行了房地产金融领域的创新。

本书的体系完整清晰，内容简繁得当。作者恰当地使用了许多实例从微观和宏观的层次对房地产金融学进行了颇为深入的讲解。教材的第Ⅰ部分重点介绍了现代金融学的理论基础以及金融体系与房地产业的关系；第Ⅱ部分分析了住房金融的相关问题；第Ⅲ部分讲述了商用房地产的融资问题；第Ⅳ部分就房地产金融领域的一些特殊问题进行了讨论。每章之后的思考题和练习题对读者学习和理解相关章节的内容十分有帮助。此外，为了简化复杂的计算工作，作者为读者提供

了基于 Excel 的电子表格软件，并在附录对软件的操作方法进行了详细的说明。因此，本书无论是从内容的广度亦或是深度上，都是一本很好的房地产金融学著作，适合作为高等学校金融学、房地产、工商管理等专业的高年级本科生和研究生，以及工商管理硕士相关课程的教材，也可作为我国的政府工作人员、金融机构和房地产业界人士的重要参考书。

本书所涵盖的内容是原理和实践的有机结合。作者在介绍金融学理论的基础上，详细分析了房地产金融机构和市场是如何形成的，它们是如何演化为目前这种状态，以及为什么要采取这种形式。如作者所言，“教育就是在你忘记一些事实后仍然留下来的东西”。因此，尽管书中许多财务模型的计算十分复杂，我们建议读者着重领会各种金融工具的产生背景、内在机制及其社会经济含义，只有这样，我们的认识才会深刻，才能学以致用地将这些理论成功地应用于中国的实践。我们希望这部翻译教材的推出能够为国内读者理解美国房地产金融市场有所帮助，进而为从立法、监管以及金融创新等方面推动我国房地产金融的发展，提供一些值得借鉴的经验和指导。

全书分4篇，共22章。首先由龙奋杰、李文诞对房地产金融的相关术语、各章的关键词、人名索引、主题索引进行了翻译，在此基础上对各章内容进行了翻译。其中：前言、第1、2章由龙奋杰翻译，第3章由吴公樑翻译，第4、10~14章由李文诞翻译，第5、7、15章由张琳翻译，第6章及附录由张宁翻译，第8、19、20章由张建光翻译，第9、21、22章由王勇翻译，第16章由李昂翻译，第17、18章由李平翻译。全书由龙奋杰、李文诞、张宁审核定稿。

经济科学出版社的朱丹女士为本书的出版付出了很多努力，编辑张建光先生细致入微的工作让我们十分钦佩。同时，在本书的翻译过程中，我们得到了清华大学建设管理系、清华大学房地产研究所老师的支持和鼓励，我们谨在此向他们表示由衷的感谢。

由于我国房地产金融市场的发展仍然很不完善，书中的相关内容，尤其是一些专业术语，目前国内尚没有统一的说法。尽管在翻译中我们对这些问题反复进行了斟酌，但由于我们的学识水平有限，难免会有翻译不准确甚至错误之处。读者可以将对于本书的意见给张宁发送电子邮件至：rstfinance@yahoo.com.cn。我们将尽最大努力解答问题、听取意见以提高本书再版的质量，敬请读者不吝赐教。

龙奋杰

2004年1月于清华园

前 言

教材目标和基础

这本教材的名称《房地产金融：原理与实践》，表明了本书所涵盖的内容是原理与实践的有机结合。实际上，我们的目标是利用金融经济学的理论观点来解释房地产金融机构和市场是如何形成的，它们是如何演化成目前这种状态的，以及它们为什么要采取这种形式。我们不满足于仅提供对这些机构的描述和术语的界定，我们的目标还要进一步提升读者对房地产金融市场是怎样运行的理解。为了完成这些工作，我们介绍了一些基于经济学和金融理论基础上的内容。

我们想提供一本建立在坚实的经济和金融原理基础之上的，与管理金融领域其他教材可以相互比较的房地产金融教材。这些理论基础有助于你理解随着你一生发生变化的房地产金融市场的结构。虽然房地产金融市场的机构、规则和结构都将会继续发生变化，但是基于理论基础的经济行为将不会发生变化。我们强烈地感受到这一点，那就是“教育就是在你忘记这些事实之后仍然留下来的东西”。

我们不仅给你提供了验证和理解房地产金融市场的坚实基础，也更多地介绍了专家对这个市场一些重要的实证研究结果。此外，也提出了一些问题。可以说，我们也尝试提供一些答案。

即使再强调经济和金融理论，我们也绝对没有忽略对理解房地产

金融市场结构所必需的描述性方法。通过本书，你将会理解主要的金融机构以及它们在房地产金融市场上所扮演的角色；你将会了解到对房地产金融产生影响的联邦立法，尤其是在住宅领域；同时，你也将理解法律是如何形成和影响房地产金融市场的。

教材内容安排

这本教材分为四个部分。第Ⅰ部分（第1章到第3章）从整体上介绍了金融市场、金融理论和金融理论在房地产领域的应用。在这里，我们安排了理解金融市场运行规律的一些基础知识，讨论了进行金融分析的主要工具，同时也表明了它们通常是如何应用于房地产的。教材第Ⅰ部分的目的是让学生理解用于房地产和抵押贷款市场的金融理论基础。

教材第Ⅱ部分是涉及住房金融的相关问题。其中第4和第5章介绍了房地产金融的形成历史，之后，我们在第6和第7章分析了其他抵押贷款工具和融资条款对物业价值的影响；接下来，我们将注意力转到联邦住房政策及其对住宅市场的影响，第8章重点研究联邦政府对储蓄机构的支持，也介绍了抵押贷款贷款人的必备条件；第9章重点研究有关歧视和为了保证所有城市居民具有平等获得住房和融资的联邦法律问题；接下来的两章安排的内容是二级抵押贷款市场，其中一章是对该市场的描述，另外一章是与二级抵押贷款市场产生的证券估价相关联的话题。教材第Ⅱ部分的最后三章的内容是住宅贷款保险、贷款过程和起源，以及抵押贷款保险。在这次的第三版中，我们还增加了有关提前偿还保护抵押贷款、政府规范金融机构利率风险的风险资本金准则以及浮动和逆浮动（抵押贷款衍生证券的类型）。

教材的第Ⅲ部分讨论商用房地产金融。我们介绍了有关房地产融资使用债务（财务杠杆）、税法对商用房地产融资的影响和商用房地产融资的资金来源等问题。在这部分，我们也讨论了商用房地产融资的不同方法，包括权益参与贷款和售后回租协议。

这一部分的最后一章讨论不同的、可以持有商业房地产的所有权结构。在第三版，我们还更多地包括以下内容：理想的资本结构、税收展期交易和承租与拥有的对比分析。

第Ⅳ部分，也就是最后一部分，讨论了一些特殊问题。在第21章里，我们讨论了房地产与证券的关系，在全文的最后一章，我们对房地产金融领域贷款人的法律责任、道德规范和欺诈以及代理问题进行了分析。

在第三版的全书中，我们都更新了最新的图表，我们也更新了作者最新实证研究成果的文献，这对读者理解本书所讨论的问题是有帮助的。同时，我们在每一部分还提供了软件，以便你能对房地产金融的一些复杂问题进行处理。这些软件不仅人机界面友好，能够帮助读者理解模型的许多财务关系，而且还有助于读者计算

每章后面的课后作业。软件利用了 Excel 工作表并放置于随书所附的 CD 中。我们也将教材中的许多图表移到了 CD 中，许多附加材料如联邦税法、表格和其他有趣的房地产问题也放到了这张 CD 中，格式为微软的 Word 文档。

学生背景

这本教材写作的设想是认为读者有一定的经济学和金融基础。然而，我们在介绍这些内容时所采取的方式是，即便没有这样的背景，你也可以按照合适的进度跟上书中的内容。假如你确实没有金融基础，我们建议你首先阅读本书附录有关资金时间价值的内容。与其他的房地产金融教材不同，我们没有在教材的正文里面介绍这些内容。可是，在你开始阅读本书之前，理解折现和复利计算过程是很有必要的。假如你有财务方面的知识背景，你可以从第 1 章开始阅读，如果没有，请向你的指导老师要一些复习资料，这有助于你对折现和复利计算过程的深入理解。

最后，我们很想继续对这本教材进行改版，使其更为完善。如果你有什么意见和想为下一版的改进提供什么建议，请写信给我们：

Terrence M. Clauretie

G. Stacy Sirmans

c/o Real Estate Editor

One Lake Street Drive

Upper Saddle River, New Jersey 07458

也可以直接发电子邮件给 Terrence M. Clauretie, E-mail: mikec@ccmail.nevada.edu。

鸣谢

我们衷心感谢几位同事为此书的完成所做的贡献，自始至终，他们的建议对文稿的最终形成都是很有价值的。当然，对最终的版本进行负责的是我们，假如有任何错误或疏忽，这仅仅是我们的责任。我们需要感谢对本书的形成有帮助的人员包括：Robert J. Aalberts, University of Nevada, Las Vegas; Wayne Archer, University of Florida; J' Noel Ball, Northeastern University; Jerome Dasso, University of Oregon-Emeritus; Patrick Egger, PriMerit Bank, Las Vegas; Donald Johnson, College for Financial Planning; Will McIntosh, Prudential Realty Group; Theron Nelson, University of North Dakota; Philip Rushing, University of Illinois; Jay Sa-Aadu, University of Iowa; James Shilling, University of Wisconsin; Rock Tarantello, Tarantello and Associates.

目 录

前言	(1)
----------	-------

I 金融与房地产

1 房地产金融：概述	(3)
1.1 房地产金融的本质	(4)
1.1.1 什么是金融？	(4)
1.1.2 什么是房地产金融？	(5)
1.1.3 什么是房地产金融的环境？	(6)
1.2 金融中介和金融市场的详细分析	(8)
1.2.1 商业银行	(8)
1.2.2 储蓄机构	(9)
1.2.3 投资公司	(9)
1.2.4 保险公司	(9)
1.2.5 养老基金	(10)

1.2.6	直接融资	(10)
1.2.7	二级抵押贷款市场	(10)
1.2.8	一级市场和二级市场	(10)
1.2.9	货币市场和资本市场	(11)
1.3	本书的架构	(11)
2	货币、信贷和利率的确定	(19)
2.1	利率的总体水平	(20)
2.2	货币、经济和通货膨胀	(21)
2.2.1	交易等式	(21)
2.2.2	费雪 (Fisher) 等式	(22)
2.2.3	吉布森 (Gibson) 悖论	(24)
2.2.4	流动性效应、收入效应和价格预期效应	(24)
2.3	特定信贷市场工具的利率确定	(25)
2.3.1	违约风险	(26)
2.3.2	回购风险	(27)
2.3.3	期限风险	(27)
2.3.4	可销售性风险或流动性风险	(28)
2.4	收益曲线和远期利率	(28)
2.4.1	流动性溢价理论	(30)
2.4.2	市场分割理论	(30)
2.4.3	预期理论	(30)
3	金融理论与房地产	(36)
3.1	资产定价	(37)
3.1.1	税后现金流量	(37)
3.1.2	现金流的时间性	(38)
3.1.3	现金流的风险	(38)
3.1.4	风险在定价中的作用	(41)
3.2	财务杠杆原理与最优资本结构理论	(41)
3.2.1	杠杆与价值	(42)
3.2.2	资本结构的无关性	(42)
3.3	期权与房地产金融	(43)
3.3.1	期权的定义	(43)
3.3.2	房地产金融期权举例	(44)

3.4 金融中介理论	(47)
3.5 投资组合理论	(48)
3.6 有效市场理论	(49)
3.7 代理理论	(50)

III 住房金融

4 住房金融的早期历史和固定利率抵押贷款的创立	(57)
4.1 在美国之前的发展	(58)
4.1.1 罗马法	(58)
4.1.2 德国的影响	(58)
4.2 美国的住房金融：萧条时期美国的早期历史	(59)
4.3 固定利率抵押贷款（FRM）的机制	(63)
4.3.1 抵押贷款的还款额	(63)
4.3.2 抵押贷款的摊销	(64)
4.3.3 抵押贷款的本金余额	(65)
4.3.4 抵押贷款的实际成本	(65)
4.3.5 计算年百分率	(66)
4.3.6 实际成本和提前偿付	(67)
4.3.7 有提前偿付罚款时的实际成本	(68)
4.3.8 固定利率抵押贷款和利率风险	(69)
附录 A 折现现金流定价模型基础	(75)
附录 B 抵押贷款的期限、久期和利率风险	(76)
5 战后住房贷款	(80)
5.1 背景	(81)
5.2 50 年代：10 年稳定期	(82)
5.3 60 年代：通胀加剧、非居间化以及二级抵押贷款市场的兴起	(84)
5.4 70 年代：高通胀环境下固定利率抵押贷款的问题	(87)
5.4.1 需求问题	(87)
5.4.2 供给问题	(89)
5.4.3 其他抵押贷款工具的引入	(90)
5.4.4 二级市场的持续发展	(91)

5.5	80年代：放松管制、其他抵押贷款工具的发展和 储蓄机构危机	(92)
5.5.1	利率风险增大：续承期权成为问题	(92)
5.5.2	创造性融资时代	(95)
5.5.3	储蓄和贷款协会大量破产	(100)
5.5.4	FIRREA后抵押贷款市场的监管结构	(109)
5.5.5	资本充足程度分类	(113)
5.6	90年代：二级抵押贷款市场占据主导地位	(114)
5.6.1	风险准则扩展至包含利率风险	(115)
6	其他抵押贷款工具	(121)
6.1	供给问题：利率风险和可调整利率抵押贷款	(122)
6.1.1	可调整利率抵押贷款描述	(123)
6.1.2	可调整利率抵押贷款的表现比较	(128)
6.1.3	可调整利率抵押贷款的定价	(130)
6.1.4	可调整利率抵押贷款的计算问题	(135)
6.2	需求问题：倾斜效应与渐进还款抵押贷款	(136)
6.3	同时解决供给和需求问题：价格水平调整抵押贷款	(140)
6.4	其他抵押贷款工具	(144)
6.4.1	增值共享抵押贷款	(144)
6.4.2	逆向年金抵押贷款	(145)
6.4.3	附担保账户抵押贷款	(147)
6.5	其他抵押贷款工具和纳税时的利息扣除	(148)
6.6	抵押贷款再融资	(150)
6.7	所有者自用住房的再融资	(150)
附录 A	计算 GPM 贷款的初始还款额	(159)
7	融资和房地产价值	(161)
7.1	创造性融资	(162)
7.1.1	FHA/VA 折价点	(163)
7.1.2	可续承贷款	(165)
7.1.3	其他创造性融资方式：买低、包裹贷款、土地销售合同	(170)
7.1.4	对估价实务和市场研究的意义	(173)
7.2	抵押贷款收入债券	(173)
7.2.1	州住房金融机构的作用	(174)

7.2.2 抵押贷款收入债券、住房价格和财富分配	(179)
8 联邦住房政策：第一部分	(185)
8.1 住房支付能力	(186)
8.1.1 对金融机构的经济支持	(186)
8.1.2 抵押贷款保险、直接拨款和补助	(188)
8.1.3 所得税条款	(192)
8.2 效率与稳定	(193)
8.2.1 有效市场	(193)
8.2.2 放松管制	(194)
8.3 房地产金融市场的竞争性	(195)
8.3.1 《跨州土地销售信息的完全披露法》(ILSFDA, 1968 年)	(195)
8.3.2 《消费者信贷保护法》(《贷款事实法》, 1968 年)	(196)
8.3.3 《房地产交割程序法》(RESPA, 1974 年)	(201)
附录 A 授权 HUD 方案的主要联邦立法和执行法令	(212)
附录 B ARM 示例	(217)
可调整利率抵押贷款示例	(217)
废除模式样表 (通用的)	(220)
9 联邦住房政策：第二部分	(221)
9.1 住房中的平等	(222)
9.1.1 《公平住房法案》(1968 年)	(222)
9.1.2 《平等信贷机会法案》(ECOA, 1974 年)	(223)
9.1.3 《住房抵押贷款披露法案》(HMDA, 1975 年) 和 《社区再投资法案》(CRA, 1978 年)	(228)
9.2 1988 年的《公平住房修正法案》	(233)
附录 A 影响房地产的主要联邦立法	(239)
10 二级抵押市场	(244)
10.1 二级市场的本质	(245)
10.1.1 什么是二级抵押市场	(245)
10.1.2 为什么存在二级抵押市场	(246)
10.2 抵押贷款相关证券	(247)
10.2.1 抵押贷款相关证券的特征	(247)
10.2.2 抵押贷款相关证券的类型	(248)

10.2.3	互换	(254)
10.2.4	抵押贷款相关证券的税收和会计问题	(254)
10.3	二级抵押市场机构和企业	(256)
10.3.1	联邦国民抵押贷款协会 (FNMA)	(257)
10.3.2	政府国民抵押贷款协会 (GNMA)	(258)
10.3.3	联邦住房贷款抵押公司 (FHLMC)	(261)
10.3.4	联邦信贷机构	(263)
10.3.5	州和地方信贷机构	(265)
10.3.6	私营企业	(265)
10.4	发展二级抵押市场：年度小结	(266)
10.5	一级和二级抵押市场中资金的流动	(270)
10.6	政府资助企业的管理	(276)
11	抵押贷款证券估价	(281)
11.1	传统债务证券的估价	(282)
11.2	抵押贷款相关证券	(285)
11.2.1	传递	(285)
11.2.2	优先级/次级传递	(299)
11.2.3	抵押贷款支持债券	(300)
11.2.4	抵押贷款担保债务	(302)
11.2.5	仅利息证券和仅本金证券	(309)
11.2.6	浮动和逆浮动	(313)
11.2.7	运作权	(314)
11.2.8	抵押贷款组合的数据	(316)
11.3	抵押贷款相关证券中的价值创造	(317)
12	通过借款人资格审查、贷款担保和合同关系控制违约风险	(324)
12.1	借款人资格审查和贷款担保	(325)
12.1.1	违约理论	(325)
12.1.2	房地产的特征	(328)
12.1.3	借款人的特征	(328)
12.1.4	HUD/FHA 标准	(329)
12.1.5	VA 的借款人资格审查	(330)
12.1.6	合规传统贷款的资格审查	(331)
12.1.7	借款人资格审查的比较	(332)

12.2 住房贷款中的合同关系	(333)
12.2.1 本票	(334)
12.2.2 信托契据	(338)
13 贷款的发起、处理和交割	(344)
13.1 贷款处理	(345)
13.1.1 房地产评估	(345)
13.1.2 申请的分析	(348)
13.1.3 呈请保险	(349)
13.1.4 贷款交割	(351)
13.2 抵押银行业务	(352)
13.2.1 资金的来源	(353)
13.2.2 收入	(354)
14 抵押贷款违约保险、剥夺赎回权和产权保险	(357)
14.1 抵押贷款违约保险	(358)
14.1.1 政府保险	(358)
14.1.2 农村住房局	(364)
14.1.3 私营抵押贷款保险	(364)
14.1.4 政府保险方案和私营保险方案的比较	(368)
14.2 州剥夺赎回权法律	(368)
14.2.1 剥夺赎回权	(368)
14.2.2 违约风险、抵押贷款保险和州剥夺赎回权法律	(373)
14.3 产权保险	(375)
附录 A FHA GPM 方案	(382)

III 商用房地产金融

15 价值、杠杆和资本结构	(387)
15.1 房地产投资的定价	(388)
15.1.1 基本理论	(388)
15.1.2 财务杠杆	(389)
15.2 债务和权益收益率——一个房地产案例	(393)

15.2.1	基本假定	(396)
15.2.2	年经营现金流	(398)
15.2.3	房地产的销售	(398)
15.2.4	现金流的价值	(399)
15.2.5	反对最优资本结构的观点	(402)
15.2.6	房地产债务融资中对MM假定的解释	(404)
15.2.7	使用贷款为房地产融资的一些实际问题	(405)
15.3	现实世界中的房地产投资	(407)
16	联邦税与房地产金融	(414)
16.1	房地产类型的划分	(417)
16.2	税盾	(418)
16.2.1	税收、现金流和折现率——一些例子	(418)
16.3	房地产税收条例	(423)
16.3.1	收入的界定	(423)
16.3.2	税金确定	(433)
16.4	1986年《税收改革法案》对房地产投资的影响	(440)
16.5	房地产的延税置换	(442)
16.5.1	基本要求	(443)
16.5.2	三方置换	(443)
16.5.3	延期置换	(444)
16.5.4	补价	(444)
16.5.5	技术要求	(444)
16.6	分期付款销售融资	(447)
附录A	最低税额的税收优惠项目	(456)
17	商用房地产的资金来源	(457)
17.1	房地产债务融资	(458)
17.1.1	债券评估	(458)
17.1.2	债务资金的流动	(460)
17.1.3	商用房地产抵押贷款担保债务(CMOs)的进一步探讨	(463)
17.1.4	近年来债务融资的发展趋势	(466)
17.2	房地产权益融资	(467)
17.2.1	以证券融通权益资金	(467)
17.2.2	机构投资者	(468)

17.2.3 公共/私人合伙企业	(474)
17.2.4 寻找融资来源	(474)
18 取得、开发和建设融资	(480)
18.1 土地取得	(482)
18.1.1 土地贷款	(482)
18.1.2 机构贷款人	(482)
18.1.3 卖方的帮助	(484)
18.2 开发	(486)
18.3 建设	(488)
18.3.1 发放建设贷款	(488)
18.3.2 建设贷款承诺	(489)
18.3.3 建设贷款条款	(490)
18.3.4 建设贷款管理	(491)
18.3.5 贷款额和拨付额的确定	(492)
19 商用房地产的持久融资	(509)
19.1 长期固定利率贷款	(510)
19.2 标准长期固定利率贷款以外的选择	(511)
19.2.1 权益参与贷款	(511)
19.2.2 租赁还是拥有分析	(518)
19.2.3 租赁协议和售后回租协议	(520)
19.3 土地租约抵押贷款	(531)
19.4 信用融资	(531)
附录 A 例2的支持表格	(538)
20 持有房地产并为其融资的所有权结构	(539)
20.1 房地产所有权形式	(541)
20.1.1 独资	(541)
20.1.2 公司形式所有权	(542)
20.1.3 合伙企业	(543)
20.1.4 房地产投资信托	(544)
20.2 房地产有限责任合伙企业和房地产投资信托的详细考察	(544)
20.2.1 房地产有限责任合伙企业	(544)
20.2.2 房地产投资信托	(547)

20.3 公司所有权形式与合伙人所有权形式的详细比较	(554)
----------------------------------	-------

IV 房地产金融专题

21 投资组合中的房地产	(565)
21.1 分散化的本质	(566)
21.1.1 分散化的好处	(571)
21.1.2 资产定价理论	(574)
21.2 跨类投资组合中的房地产	(577)
21.2.1 关于评估价格的问题	(578)
21.2.2 房地产数据的来源	(579)
21.2.3 房地产分散化的好处	(580)
21.3 房地产内部的分散化	(583)
21.3.1 房地产类型分散化	(583)
21.3.2 地理分散化	(584)
21.3.3 分散化的其他方法	(585)
附录 A 资本资产定价模型推导——在原市场投资组合中 加入一项资产	(591)
22 房地产金融中的责任、代理问题、欺诈和道德	(592)
22.1 贷款人的法律责任	(593)
22.1.1 危险废弃物处理	(593)
22.2 1992 年 4 月环境保护局条例	(600)
22.2.1 最近的法庭判定	(600)
22.2.2 贷款人责任的风险管理	(601)
22.2.3 贷款人与反毒品斗争	(602)
22.2.4 贷款人/借款人关系产生的责任	(603)
22.2.5 贷款人责任的其他理论	(608)
22.2.6 对第三方的责任——破产法与代理法	(611)
22.3 破产与代理成本	(612)
22.3.1 破产法与“挤压”程序	(613)
22.3.2 实践中的考虑	(614)
22.4 道德、欺诈与代理成本	(615)

22.4.1 代理关系与抵押贷款保险·····	(617)
22.4.2 代理关系与近期储蓄机构倒闭·····	(618)
附录1 资金时间价值及相关概念的回顾·····	(625)
折现与复利计算(现在的和未来的)·····	(625)
折现和年金终值计算·····	(628)
计算周期不是1年时的折现与复利计算·····	(631)
附录2 缩略列表·····	(682)
附录3 如何使用本书附带的房地产金融软件·····	(684)
房地产金融的相关术语·····	(692)
人名索引·····	(739)
主题索引·····	(746)