

# 2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/B238271ER9.html>

【报告价格】纸介版6800元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2011-03-29

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

# 说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

## 报告说明:

博思数据研究中心发布的《2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告》共十一章。首先介绍了中国房地产金融行业的概念，接着分析了中国房地产金融行业发展环境，然后对中国房地产金融行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国房地产金融行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国房地产金融行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

## 目录

### 第一章 房地产金融概述 1

#### 第一节 房地产业特点及对房地产金融的依赖性 1

#### 第二节 房地产金融界定 3

#### 第三节 房地产金融基本特征 3

##### 一、以不动产为抵押品来保证贷款的偿还 3

##### 二、“无转移抵押”性质 3

##### 三、“杠杆效应” 4

#### 第四节 房地产金融分类 4

##### 一、房产金融 4

##### 二、地产金融 4

#### 第五节 房地产金融的主要内容与任务 5

##### 一、房地产金融的主要内容 5

##### 二、房地产金融的任务 5

##### 三、房地产金融体系 6

#### 第六节 房地产金融的意义及作用 6

##### 一、为房地产开发经营提供了资金保障 6

##### 二、支持居民住房消费能力的提高 7

### 第二章 2010-2011年中国房地产金融行业市场发展环境解析 10

#### 第一节 国内宏观经济环境分析 10

##### 一、GDP历史变动轨迹分析 10

二、固定资产投资历史变动轨迹分析	13
三、2011年中国宏观经济发展预测分析	17
第二节2010-2011年中国房地产金融市场政策环境分析	21
一、银行信贷政策法规	21
二、上市融资政策法规	28
三、发行企业债券政策法规	29
四、房地产信托政策法规	31
五、国内REITS政策法规	33
六、其他相关融资政策法规	34
1、土地政策	34
2、财税政策	39
3、保障政策	41
第三节2010-2011年中国房地产金融社会环境分析	47
一、中国人口规模及集群分布情况	47
二、消费观念	48
三、房地产是金融密集行业	51
第三章 2010-2011年中国房地产行业运行新形势透析	54
第一节 2010-2011年中国房地产供需分析	54
一、住房潜在需求分析	54
二、我国购置未开发土地情况	54
三、我国房地产价格情况	55
四、我国房地产市场调整分析	56
五、我国房地产购买力的外部抽离解析	57
第二节 2010-2011年中国房地产市场运行分析	58
一、中国房地产市场整体情况	58
二、中国房地产市场热点问题	60
三、房地产开发完成情况	62
四、商品房销售和空置情况	63
五、房地产开发企业资金来源情况	65
六、全国房地产开发景气指数	65
七、2010-2011年中国企业景气指数分析	66

### 第三节 房地产开发融资渠道与模式解析 67

- 一、中国房地产行业基本融资模式综述 67
- 二、我国房地产融资市场的主要特征解析 69
- 三、REITS必将成为新形势下房地产融资热点 70
- 四、中国房地产行业融资面临的难点及对策 72
- 五、浅析房地产融资市场的发展趋势 74

### 第四节 近几年我国大中城市房屋市场销售价格指数 76

- 一、2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数 76
- 二、2008年全国70个大中城市房屋销售价格指数 80
- 三、2009年全国70个大中城市房屋销售价格指数 86
- 四、2010年月全国70个大中城市房屋销售价格指数 90
- 五、2011年1、2月全国70个大中城市房屋销售价格指数 96

## 第四章 2010-2011年中国房地产金融市场现状分析 102

### 第一节 房地产开发资金供求分析 102

- 一、资金需求分析 102
- 二、资金供给分析 103

### 第二节 房地产开发资金来源结构 103

### 第三节 房地产开发各阶段资金流 104

- 一、购买土地 104
- 二、取得“四证”并开工 106
- 三、预售 107

### 第四节 企业并购 108

## 第五章 2010-2011年中国房地产企业融资模式分析 110

### 第一节 银行贷款 110

- 一、房地产开发信贷 110
- 二、个人住房信贷 111

### 第二节 上市融资 111

- 一、IPO上市 111
- 二、买壳上市 113
- 三、海外上市 114

### 第三节 发行企业债券 115

#### 一、现状分析 115

#### 二、企业债券的优缺点 116

#### 三、我国企业债券融资情况 116

#### 四、案例分析 119

### 第四节 房地产信托 123

#### 一、现状分析 123

#### 二、房地产信托的优缺点 123

#### 三、房地产信托融资的主要方式 123

#### 四、案例分析 126

### 第五节 房地产信托投资基金（REITS） 130

#### 一、REITS的特征与类型 130

#### 二、我国REITS的发展现状 132

#### 三、我国REITS的曲线发展模式 133

#### 四、案例分析 134

### 第六节 其他融资方式 136

### 第七节 我国房地产企业融资方式的选择 137

#### 一、不同开发阶段融资方式的选择 137

#### 二、不同房地产开发项目融资方式分析 140

#### 三、不同规模房地产企业融资方式分析 141

## 第六章 2010-2011年中国房贷市场运行态势分析 143

### 第一节 2010-2011年中国房地产贷款市场概况 143

#### 一、新时期房地产信贷市场发展历程 143

#### 二、央行利率调整带动房贷市场复苏 147

#### 三、房贷新政激化房贷市场矛盾 147

#### 四、我国房贷转按揭市场发展透析 147

### 第二节 2010-2011年中国房贷市场运行动态分析 150

#### 一、中国房贷市场总体运行状况 150

#### 二、个人房贷市场运行分析 151

#### 三、国内个人房贷市场强劲回升 153

#### 四、我国房地产开发贷款呈稳步回升势头 153

## 五、房地产开发贷款情况简述 154

### 第三节 中国住房信贷与住宅市场的相关性评析 154

#### 一、住房消费信贷与住宅市场的关系浅析 154

#### 二、中美住房市场对住房消费信贷的依赖度比较 157

#### 三、当前住房消费信贷市场面临的主要问题 160

#### 四、房贷新政对住宅市场调整周期的影响判断 162

#### 五、我国住房消费信贷及住房市场发展的对策措施 166

### 第四节 2010-2011年中国房贷市场存在的问题与对策分析 169

#### 一、我国房地产信贷市场存在的漏洞 169

#### 二、房贷新政实施中面临的障碍 170

#### 三、加强房地产金融监管的对策措施 171

#### 四、商业银行房贷业务发展重点及建议 171

#### 五、房地产开发企业信贷业务发展建议 186

#### 六、完善中国房地产金融体系的对策建议 191

## 第七章 国外房地产金融发展研究 193

### 第一节 国外REITS发展现状 193

### 第二节 美国REITS研究 194

#### 一、现状探析 194

#### 二、案例分析 202

### 第三节 亚太地区REITS概况研究 209

#### 一、发展概况 209

#### 二、新加坡REITS发展分析 210

#### 三、澳大利亚REITS发展分析 211

#### 四、香港REITS发展分析 213

### 第四节 REITS发展模式的比较分析 213

### 第五节 国外房地产金融发展的借鉴之处 216

## 第八章 房地产信贷重点银行分析 224

### 第一节 中国银行 224

#### 一、企业简介 224

#### 二、中行房贷业务开发现状 224

### 三、中国银行率先上调房贷利率 225

#### 第二节中国农业银行 226

##### 一、企业概况 226

##### 二、农业银行经营状况分析 226

##### 三、农行个人房贷利率变化情况 227

#### 第三节中国工商银行 228

##### 一、企业概况 228

##### 二、中国工商银行正式实施新房贷政策 229

##### 三、工行存量房贷调整新政出台 229

#### 第四节中国建设银行 229

##### 一、企业简介 229

##### 二、建设银行自定房贷打折“潜规则” 229

##### 三、建设银行经营状况分析 230

##### 四、建行个人房贷业务增长快速 231

#### 第五节招商银行 232

##### 一、企业概况 232

##### 二、招商银行房贷产品持续创新 232

##### 三、招商银行经营状况分析 233

##### 四、招行房贷业务实施多元化突围策略 234

#### 第六节中信银行 235

##### 一、企业概况 235

##### 二、中信银行经营状况分析 235

##### 三、中信银行房贷业务市场分析 235

##### 四、中信房贷产品主打高端市场 236

##### 五、中信银行出新招暗战房贷市场 236

## 第九章2011-2015年中国房地产金融发展趋势分析 238

### 第一节2011-2015年中国房地产前景预测 238

#### 一、2011-2015年中国房地产信托市场前景预测 238

#### 二、商业银行仍是融资的主要平台 241

#### 三、企业债券是重要融资渠道 242

#### 四、国外金融机构与境外基金涌入 242



## 第二节REITS将成为主要趋势 243

### 一、发展REITS的建议 243

### 二、我国发展REITS的可行性 244

### 三、探索REITS发展模式 245

## 第三节2011-2015年中国房地产及房地产金融发展趋势 255

### 一、商品房需求、供给预测分析 255

### 二、房地产信贷趋势 255

## 第十章 2011-2015年中国房地产及房地产金融长远健康发展思考 257

### 第一节 影响中国房地产及房地产金融发展的制度性因素 257

#### 一、住房改革衔接不好诱发住房需求 257

#### 二、对地方政策经营土地缺乏有效制止 257

#### 三、缺乏有效控制土地供给结构的开发规划制度 257

#### 四、缺乏合理引导居民住房需求，有效调控投资投机行业的税收政策 258

#### 五、缺乏发达的多层次的房地产金融市场 258

### 第二节 促进中国房地产及房地产金融健康发展策略 258

#### 一、金融业要继续支持房地产业发展 258

#### 二、倡导节约使用住房消费理念、引导健康的住房消费 260

#### 三、加强城镇廉租房规划建社 260

#### 四、适时调控居民居住性购房及投机性购房 260

## 第十一章 2011-2015年中国房地产企业融资策略分析 262

### 第一节 2010-2011年中国房地产金融风险集中表现 262

#### 一、部分地区房地产市场过热加剧风险 262

#### 二、房地产开发企业负债经营隐含财务风险 262

#### 三、“假按揭” 262

#### 四、基层银行发放房贷存操作风险 263

#### 五、土地开发贷款信用风险 263

#### 六、房地产贷款发律风险 264

### 第二节 房地产企业融资策略分析 264

#### 一、借道房地产信托，解决资金短缺 264

#### 二、与国外产业投资基金合作 265

三、银行贷款或有松动 266

四、利用私募股权投资基金 266

### 图表目录（部分）

图表：2006-2010年国内生产总值

图表：2006-2010年居民消费价格涨跌幅度

图表：2010年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2006-2010年年末国家外汇储备

图表：2006-2010年财政收入

图表：2006-2010年全社会固定资产投资

图表：2010年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2010年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2010年房地产开发和销售主要指标完成情况

图表：房地产企业融资方式说明

图表：房地产企业融资方式一览

图表：融资方式比较

图表：股票融资的三种方式

图表：历年来商业银行信贷政策变化

图表：2006-2009年中国房地产开发量

图表：2006-2009年中国商品房销售情况

图表：2006-2009年中国房地产投资额变化

图表：2006-2009个月商品房全国销售面积

图表：2006-2009年商品房开发资金来源占比

图表：2000-2009年房地产行业资金来源变化

图表：2001-2009年房企利用国内贷款及同比增长（亿元）

图表：开发商对自有资金的依赖度上升

图表：房地产经济运行和资金流程图

图表：2004-2009年全国土地出让金及占当年商品房销售额的比例

图表：2007-2009年全国商品房累积开工面积与同比增速

图表：2004-2009年房地产投资增速

图表：2003-2010年主要商品房需求者数量

图表：1999-2009年个人住房贷款和房地产开发贷款余额及增长

图表：2009年中国房地产企业上市情况一览

图表：2009年房地产信托资金运用方式构成图之产品数量

图表：2009年房地产信托资金运用方式构成图之发行规模

图表：深国投-万科朗润园集合资金信托计划资金运作模式

图表：丽水馨庭房产信托股权投资计划资金运作模式

图表：美国REITS与其它上市股票年回报率比较

图表：三种类型REITs在美国市场上所占的份额比重情况

图表：美国REITS标准

图表：新加坡REITS总市值

图表：房地产投资基金结构

图表：CMT信托框架结构图

图表：REITS上市和IPO上市的比较分析

图表：美国REITS运作模式

图表：新加坡REITS的运作模式

图表：美国与亚洲国家REITs模式比较

图表：我国信托形式的REITs产品结构

图表：我国REITS产品结构—房地产公司管理型

图表：封闭式产业基金模

图表：2007-2009年房地产企业国内贷款额度及同期增长比例

图表：2009年5000家房地产企业期房预售统计

图表：房地产开发完成投资额及同期增长率

图表：2010年1-3月房地产开发资金来源结构对比分析

图表：广宇集团2004～2009年重要财务指标

图表：部分买壳上市房地产公司情况一览

图表：1998年后部分海外上市的房地产企业名录

图表：2009年房地产信托资金运用统计情况表

图表：国内房地产信托产品与美国REITS比较

图表：房地产信托贷款计划

图表：房地产信托股权投资模式计划

图表：我国与国外成熟市场REITS产品特征比较

图表：四个物业总收益情况（2005年12月划入REITS）

图表：发行REITs后的资产负债状况(单位:千港元)

图表：不同开发阶段融资方式分析表

图表：不同开发类型融资方式分析表

图表：不同规模房地产企业融资方式分析表

图表：不同类型REITs在不同时期内的表现

图表：美国REITS市场的发展

图表：新加坡REITS上市情况表

图表：略&hellip;&hellip;

更多图表见报告正文

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/B238271ER9.html>