

2012-2016年中国房地产金融行业市场深度调研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

报告报价

《2012-2016年中国房地产金融行业市场深度调研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/fangdichan1212/E647753SZ4.html>

【报告价格】纸介版8500元 电子版8500元 纸介+电子9000元

【出版日期】2012-12-31

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：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

报告说明:

博思数据研究中心发布的《2012-2016年中国房地产金融行业市场深度调研与投资前景研究报告》共十一章。介绍了房地产金融行业相关概述、中国房地产金融产业运行环境、分析了中国房地产金融行业的现状、中国房地产金融行业竞争格局、对中国房地产金融行业做了重点企业经营状况分析及中国房地产金融产业发展前景与投资预测。您若想对房地产金融产业有个系统的了解或者想投资房地产金融行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

2012年上半年部分商业银行的房地产开发贷呈现“定向宽松”趋势。针对全国大型房企，特别是全国50强房企以及“五证齐全”的楼盘项目，银行开发贷支持力度普遍加大。部分银行房地产开发贷款“定向宽松”，将在一定程度上有利于增加普通商品住宅的供给、保证部分优质在建项目的进度。但“定向宽松”并不能逆转房地产全行业资金面相对偏紧的状况，房价也不具备全面反弹的条件和基础。

目前中国大部分房地产开发企业股本不足，融资渠道狭窄，经营资金过分依赖银行贷款；房地产开发商因为较高的资本回报率，也不愿让利从事股本融资。房地产融资对银行贷款的过分依赖，可能危及金融体系的安全运行。迄今，我国还没有真正建立起一整套成体系的住房金融政策及相关的财政支持系统，在房地产住房资金来源、政府信用担保、减轻贷款返还负担和个人征信体系等方面还没形成程序化的实施办法。再加上上述我国的房地产金融政策还没有从经济政策中相对独立出来的原故，因而每次房地产市场调控实质上都只是宏观经济“大调控”背景下的产业性配合，而非真正独立意义的楼市调控。

所以，“中国经济一感冒，房地产就打喷嚏”。经济领域或大或小的政府干预，都会波及到房地产，形成了房地产信贷在贷款条件、利率水平、首付比例和还款期限诸方面极不稳定的局面。而且，这些涉及到房地产业金融方面的政策规定大多是阶段性的，多至两三年，少至一年甚至半年，使人们对房地产金融政策方面的预期和与其相联系的楼市预期长时期处于不断的猜测之中（典型的经济学上的“囚徒博弈”）。再加上地方政府的态度暧昧以及商家借机兴风作浪，散布虚假信息扰乱市场，使社会观望成了常态。2012-2016年中国房地产金融行业到底怎样发展？

第一部分 行业发展概况

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

一、房地产业的特点 1

二、房地产业特点及对房地产金融的依赖性 2

第二节 房地产金融界定 2

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” 3

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 5

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 2011-2012年中国房地产金融行业市场发展环境解析 8

第一节 2011-2012年中国宏观经济环境分析 8

一、宏观经济 8

二、工业形势 11

三、固定资产投资 14

1、2011年固定资产投资情况分析 14

2、2012年上半年固定资产投资统计分析 17

四、人民币升值的原因 21

五、存贷款基准利率调整情况 21

六、存款准备金率调整情况 22

七、房地产业在中国经济支柱产业 23

第二节 2011-2012年中国房地产金融市场政策环境分析 24

一、银行信贷政策法规 24

二、上市融资政策法规 28

三、房地产信托政策法规 48

四、其他相关融资政策法规 50

1、土地政策 50

2、财税政策 51

3、保障政策 53

第三节 2011-2012年中国房地产金融社会环境分析 70

一、中国人口规模及集群分布情况 70

二、消费观念 72

第三章 2012年中国房地产行业运行新形势透析 74

第一节 2012年中国房地产供需分析 74

一、住房潜在需求分析 74

二、我国购置未开发土地情况 75

三、我国房地产价格情况 79

四、我国房地产购买力的外部抽离解析 81

第二节 2012上半年中国房地产市场运行分析与下半年预测 83

一、2012年上半年房地产市场运行情况 83

二、2012年下半年房地产市场走势预测 85

三、2012年上半年中国企业景气指数分析 86

第三节 房地产开发融资渠道与模式解析 89

一、中国房地产行业基本融资模式综述 89

二、我国房地产融资市场的主要特征解析 91

三、REITs必将成为新形势下房地产融资热点 92

四、中国房地产行业融资面临的难点及对策 93

五、浅析房地产融资市场的发展趋势 100

第四节 近几年我国大中城市房屋市场销售价格指数 102

一、2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数 102

二、2008年全国70个大中城市房屋销售价格指数 102

三、2009年全国70个大中城市房屋销售价格指数 102

四、2010年月全国70个大中城市房屋销售价格指数 102

五、2011年全国70个大中城市房屋销售价格指数 102

第二部分 行业运行发展分析

第四章 2012年中国房地产金融市场现状分析 105

第一节 2012年上半年房地产开发资金供求分析 105

第二节 2012年上半年房地产开发资金来源结构 107

第三节 企业并购 108

第五章 2011年中国房地产企业融资模式分析 109

第一节 银行贷款 109

第二节 上市融资 109

一、IPO上市 109

二、买壳上市 109

三、海外上市 110

第三节 发行企业债券 110

一、现阶段我国企业债券存在的主要问题 111

二、制约我国企业债券发展的因素 113

三、发展我国企业债券的若干对策 115

第四节 房地产信托 117

一、房地产信托概况 117

二、房地产投资信托在我国的发展现状 117

三、我国大陆的财产(房地产)信托业务实例 119

第五节 房地产信托投资基金 (REITS) 121

一、概述 121

二、REITs的起源和发展 121

三、REITs在我国发展现状 122

四、实质及意义 123

五、REITs的主要特点 124

六、REITs的投资价值 124

第六节 其他融资方式 125

一、股权融资 125

二、贴现贷款 125

第七节 我国房地产企业融资方式的选择 126

第六章 2011-2012年中国房地产市场运行态势分析 127

| | |
|-------------------------|-----|
| 第一节 中国房地产贷款政策发展历程 | 127 |
| 第二节 2011年中国房地产市场运行动态分析 | 130 |
| 一、2011年调控内容、政策文件、核心规定回顾 | 130 |
| 二、2011年房地产市场总体发展态势回顾 | 131 |
| 三、2011年宏观调控下的市场现象回顾 | 137 |
| 四、原因分析 | 137 |
| 第三节 2012年市场发展趋势预判 | 138 |
| 一、影响2012年房地产调控政策变化的几大因素 | 138 |
| 二、未来10年房地产发展形势研究与分析 | 140 |

第七章 国外房地产金融发展研究 142

| | |
|---------------------------|-----|
| 第一节 国外REITS发展现状 | 142 |
| 第二节 美国REITS研究 | 143 |
| 一、现状探析 | 143 |
| 二、REITs案例-普洛斯物流私募REITs的运作 | 148 |
| 第三节 亚太地区REITS概况研究 | 161 |
| 一、发展概况 | 161 |
| 二、新加坡REITS发展分析 | 164 |
| 三、澳大利亚REITS发展分析 | 166 |
| 四、香港REITS发展分析 | 172 |
| 第四节 REITS发展模式的比较分析 | 177 |
| 一、以美国为例发展情况对比 | 177 |
| 二、REITs的主要类型比较 | 178 |
| 第五节 国外房地产金融发展的借鉴之处 | 179 |

第三部分 行业竞争及趋势研究

第八章 房地产信贷重点银行分析 184

| | |
|--------------|-----|
| 第一节 中国银行 | 184 |
| 一、企业简介 | 184 |
| 二、中国银行经营状况分析 | 186 |
| 三、中行房贷业务开发现状 | 192 |
| 四、中国银行房贷政策分析 | 193 |

五、中国银行发展情况分析 195

第二节 中国农业银行 196

一、企业概况 196

二、农业银行经营状况分析 197

三、农行个人房贷政策分析 201

第三节 中国工商银行 202

一、企业概况 202

二、中国工商银行经营状况分析 203

三、中国工商银行房贷政策 209

四、中国工商银行发展情况分析 212

第四节 中国建设银行 213

一、企业简介 213

二、建设银行经营状况分析 214

三、建行个人房贷业务增长快速 219

四、中国建设银行发展情况分析 220

第五节 招商银行 221

一、企业概况 221

二、2012年招商银行房贷政策分析 223

三、招商银行经营状况分析 223

四、招商银行发展情况分析 229

第六节 中信银行 230

一、企业概况 230

二、中信银行经营状况分析 231

三、中信银行发展情况分析 236

四、中信银行房贷业务市场分析 237

五、中信房贷主打高端市场 238

六、中信银行出新招暗战房贷市场 239

第九章 2012-2016年中国房地产金融发展趋势分析 241

第一节 2012-2016年中国房地产前景预测 241

一、2012中国房地产信托市场优势分析 241

二、商业银行仍是融资的主要平台分析 245

三、企业债券是重要融资渠道 246

四、国外金融机构与境外基金涌入 249

五、2012-2016年中国房地产发展情况预测 251

第二节 REITS将成为主要趋势 258

一、发展REITS的建议 258

二、我国发展REITs的可行性 258

三、探索REITS发展模式 262

第三节 2012-2016年中国房地产及房地产金融发展趋势 267

一、商品房需求、供给预测分析 267

二、房地产信贷趋势 267

三、中国房地产金融发展趋势 270

第十章 2012-2016年中国房地产及房地产金融长远健康发展思考 277

第一节 影响中国房地产及房地产金融发展的制度性因素 277

一、住房制度改革衔接不好诱发新的住房需求。 277

二、对地方政府经营土地缺乏有效制约。 277

三、缺乏有效控制土地供应结构的开发规划制度。 277

四、缺乏合理引导居民住房需求，有效调控投资、投机行为的税收政策。 278

五、缺乏发达的多层次房地产融资市场。 278

第二节 促进中国房地产及房地产金融健康发展策略 278

一、继续支持房地产业的健康发展 278

二、倡导节约使用住房消费理念、引导健康的住房消费 279

三、加强城市廉租房规划建设 279

四、适时调控居民居住性购房及投机性购房 280

五、促进房地产市场平稳健康发展分析 283

六、抑制土地和房地产投机的政策建议 287

七、坚持区别对待、有保有压的调控原则 295

八、依法制止炒买炒卖和囤积土地的行为 295

九、利用税收手段限制投机性购房和短期炒作 296

十、进一步完善房地产市场管理 296

第四部分 行业融资策略研究

第十一章 2012-2016年中国房地产企业融资策略分析 299

第一节 2011年中国房地产金融风险集中表现 299

- 一、部分地区房地产市场过热加剧风险 299
 - 二、房地产开发企业负债经营财务风险和对策 300
 - 三、“假按揭” 303
 - 四、土地开发贷款信用风险 307
 - 五、房产抵押贷款的风险与防范 309
- ### 第二节 房地产企业融资策略分析 311
- 一、借道房地产信托，解决资金短缺 311
 - 二、与国外产业投资基金合作 314
 - 三、银行贷款或有松动 318
 - 四、利用私募股权投资基金 320

图表目录

- 图表：2009-2012年国内生产总值统计及预测 8
- 图表：1999-2009年国内生产总值及增长率 9
- 图表：2010-2012年我国各季度经济增速 9
- 图表：2008-2009年各季度CPI趋势图 10
- 图表：2011-2012年我国PMI走势图 11
- 图表：2008年11月-2009年11月工业总产值和同比增长率 14
- 图表：2009-2012年全国固定资产投资统计分析 15
- 图表：固定资产投资（不含农户）增速 16
- 图表：固定资产投资资金来源增速 16
- 图表：东、中西部地区固定资产投资增速 16
- 图表：中国人民银行人民币存贷款基准利率历次调整一览表 21
- 图表：存款准备金率调整情况 22
- 图表：2002-2011年全国人口总数量变化情况 72
- 图表：2002-2011年全国人口总数量自然变化情况 72
- 图表：2002、2011人口结构图 72
- 图表：2008-2011年全国商品房销售情况表 132
- 图表：2008-2011年全国商品房销售额同比 132
- 图表：2008-2011年全国房地产开发投资完成情况表 132

图表：2008-2011年全国房地产新开工面积对照表 133

图表：北京市近三年1-11月商品房销售 133

图表：北京市近三年1-11月新开工面积 133

图表：上海市近三年1-10月商品房销售 134

图表：上海市近三年1-10月新开工面积 134

图表：深圳市近三年1-10月商品房销售 134

图表：2011-12月全国商品房施工面积累计变化 135

图表：2008-2011年全国房地产新开工面积变化 136

图表：房地产企业成交量降低原因分析 136

图表：2011年全国商品房月度成交面积变化 137

图表：2011年以来美国各类型REITs总市值变动分析 144

图表：2001年以来美国医疗保健、仓储不动产指数变动分析 145

图表：2001-2011年以来权益型REITs指数变动分析 146

图表：2001-2011年以来权益型REITs总回报率变动分析 146

图表：2001-2011年混合投资型REITs、抵押投资型REITs指数变动 147

图表：2001-2011年美国写字楼、酒店、租赁型公寓、工业设施不动产业态指数变动分析 148

图表：1997-2009普洛斯管理物业数量的增长分析 150

图表：1997-2009普洛斯旗下管理资产的可出租面积增长分析 151

图表：1997-2009年普洛斯实际控制资产的投资规模增长分析 151

图表：物流地产企业的基金模式示意图 152

图表：普洛斯实际控制资产与表内资产的增长率比较 154

图表：普洛斯基金杠杆分析 154

图表：基金模式杠杆率的提升分析 155

图表：普洛斯基金份额收益及管理费和业绩提成分析 156

图表：普洛斯基金模式下收入结构的变化分析 156

图表：普洛斯基金模式下净经营利润贡献比例的变化分析 157

图表：普洛斯基金模式对回报率的影响分析 157

图表：普洛斯开发部门的销售增长分析 159

图表：2011-2012年按行业中国银行经营业务分析 186

图表：2011-2012年按产品中国银行经营业务分析 186

图表：2011-2012年按地区中国银行经营业务分析 187

图表：2011-2012年中国银行偿债能力分析 187

图表：2011-2012年中国银行资本结构分析 188

图表：2011-2012年中国银行获利能力分析 188

图表：2011-2012年中国银行发展能力分析 189

图表：2011-2012年中国银行现金流量分析 189

图表：2011-2012年中国银行投资收益分析 190

图表：2011-2012年中国银行资产负债简表 190

图表：2011-2012年中国银行利润分配简表 191

图表：2011-2012年中国银行现金流量简表 191

图表：2012年上半年中国农业银行主营业务分析 197

图表：2011年中国农业银行主营业务分析 198

图表：2011年上半年中国农业银行主营业务分析 198

图表：中国农业银行主要指标分析 199

图表：中国农业银行每股指标分析 199

图表：中国农业银行盈利能力分析 199

图表：中国农业银行盈利质量指标分析 199

图表：中国农业银行偿债能力分析 200

图表：2011-2012年上半年中国农业银行利润分析 200

图表：2011-2012年中国农业银行现金流量分析 201

图表：2011-2012年中国农业银行收入趋势分析 201

图表：2011-2012年按行业中国工商银行经营业务分析 203

图表：2011-2012年按产品中国工商银行经营业务分析 204

图表：2011-2012年按地区中国工商银行经营业务分析 204

图表：2011-2012年中国工商银行偿债能力分析 204

图表：2011-2012年中国工商银行资本结构分析 205

图表：2011-2012年中国工商银行获利能力分析 205

图表：2011-2012年中国工商银行发展能力分析 206

图表：2011-2012年中国工商银行现金流量分析 206

图表：2011-2012年中国工商银行投资收益分析 207

图表：2011-2012年中国工商银行资产负债简表 207

图表：2011-2012年中国工商银行利润分配简表 208

图表：2011-2012年中国工商银行现金流量简表 208

图表：2011-2012年按行业中国建设银行经营业务分析 214

图表：2011-2012年按产品中国建设银行经营业务分析 214

图表：2011-2012年按地区中国建设银行经营业务分析 214

图表：2011-2012年中国建设银行偿债能力分析 215

图表：2011-2012年中国建设银行资本结构分析 215

图表：2011-2012年中国建设银行获利能力分析 216

图表：2011-2012年中国建设银行发展能力分析 216

图表：2011-2012年中国建设银行现金流量分析 217

图表：2011-2012年中国建设银行投资收益分析 217

图表：2011-2012年中国建设银行资产负债简表 218

图表：2011-2012年中国建设银行利润分配简表 218

图表：2011-2012年中国建设银行现金流量简表 219

图表：2011-2012年按行业招商银行经营业务分析 223

图表：2011-2012年按产品招商银行经营业务分析 224

图表：2011-2012年按地区招商银行经营业务分析 224

图表：2011-2012年招商银行偿债能力分析 225

图表：2011-2012年招商银行资本结构分析 225

图表：2011-2012年招商银行获利能力分析 226

图表：2011-2012年招商银行发展能力分析 226

图表：2011-2012年招商银行现金流量分析 227

图表：2011-2012年招商银行投资收益分析 227

图表：2011-2012年招商银行资产负债简表 228

图表：2011-2012年招商银行利润分配简表 228

图表：2011-2012年招商银行现金流量简表 229

图表：2011-2012年按行业中信银行经营业务分析 231

图表：2011-2012年按产品中信银行经营业务分析 231

图表：2011-2012年按地区中信银行经营业务分析 231

图表：2011-2012年中信银行偿债能力分析 232

图表：2011-2012年中信银行资本结构分析 232

图表：2011-2012年中信银行获利能力分析 233

图表：2011-2012年中信银行发展能力分析 233

图表：2011-2012年中信银行现金流量分析 234

图表：2011-2012年中信银行投资收益分析 234

图表：2011-2012年中信银行资产负债简表 235

图表：2011-2012年中信银行利润分配简表 235

图表：2011-2012年中信银行现金流量简表 236

图表：2007-2011年中国房地产行业上市融资规模比较 248

图表：2007-2011年中国房地产行业上市融资案例数量比较 248

图表：2007-2011年中国房地产行业并购完成交易规模比较 248

图表：海外房地产市场的资本投资分析 321

图表：我国房地产市场的资本构成 321

略.....

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家商务部、国家海关总署、中国房地产金融行业协会、中国房地产金融研究院、中国房地产商业协会、中国房地产联合会、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、国内外相关刊物杂志的基础信息以及房地产金融科研单位等公布和提供的大量资料，结合公司对房地产金融相关企业和终端市场的实地调查，对我国房地产金融行业发展现状与前景、市场竞争格局与形势、投资机会与策略、发展趋势等进行深入研究，并重点分析了房地产金融行业各大类技术发展状况。报告揭示了房地产金融市场潜在需求与潜在机会，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1212/E647753SZ4.html>