



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2010-2015年中国房贷市场分析与 投资策略咨询报告

## 一、调研说明

《2010-2015年中国房贷市场分析与投资策略咨询报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/150832.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

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。

## 二、摘要、目录、图表

### 摘要

房贷，是所有与房产有关的、或是以房产为抵押物申请的贷款的总称。包括房地产开发企业的开发贷款、购置房产时的购房按揭贷款以及以自己名下的房产为抵押物申请的房产抵押消费类贷款。

房贷的参与方，包括提供信贷资金的商业银行、最终购置房产的购房人，以及房产的业主（包括开发商/二手房的业主），在申请贷款时，还需要有评估公司、房地产担保公司的参与。

根据国内首家外商独资房地产担保公司中易安房地产担保有限公司2009年末发布的统计，在目前国内主要一线城市，房贷的使用率已经达到较高水准，以购房按揭贷款来说，贷款比重已经达到7成以上，而且近几年，通过用自己名下的房产申请房产抵押消费贷款以实现盘活不动产的居民人数也越来越多。"房贷已经成为与居民生活息息相关的一种消费方式。

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、国家经济信息中心、全国商业信息中心、国内外相关报刊杂志的基础信息，对我国房贷行业的供给与需求状况、市场格局与分布、部分地区房贷市场的发展状况、房贷消费态势等进行了分析。报告重点分析了我国房贷市场的竞争状况、行业发展形势与企业的发展对策，还对房贷未来发展趋势进行了研判，是房贷生产企业、经营企业、科研机构等单位准确了解目前房贷行业发展动态，把握企业定位和发展方向不可多得的决策参考依据。

### 目录

#### 第一章 2009-2010年中国房贷市场发展经济社会环境分析

##### 第一节 国内宏观经济环境分析

- 一、GDP历史变动轨迹分析
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析
- 三、2010年中国宏观经济发展预测分析

##### 第二节 2009-2010年中国房贷产业环境分析

- 一、2009年中国土地交易市场景气持续上升
- 二、2009年第一季度建材工业经济运行态势
- 三、2009-2010年建筑行业步入快速增长期
- 四、中国房地产中介行业发展概况

##### 第三节 2009-2010年中国房贷产业社会环境分析

- 一、中国社会民生环境现状

- 二、中国居民消费结构渐趋多元化
- 三、汶川地震后的中国地产运行浅析
- 四、节能时代房地产发展形势分析
- 五、房地产行业诚信受质疑

## 第二章 2009-2010年中国房贷市场发展的政策环境分析

### 第一节 房地产行业宏观调控政策回顾

- 一、土地政策方面
- 二、金融政策方面
- 三、税收政策方面
- 四、保障性住房体系的建设

### 第二节 2009年房地产及房贷业重大政策解读

- 一、2009年房地产行业相关政策盘点
- 二、2009年底国家出台房地产"三新政"
- 三、金融30条对房地产行业的影响评析

### 第三节 2009年房地产及房贷业相关政策分析

- 一、新31号实施对房地产企业的影响评析
- 二、信贷调整十意见明确国家房贷政策细节
- 三、《固定资产贷款管理暂行办法》初稿面世

### 第四节 2009-2010年房地产及房贷业相关法律法规介绍

- 一、中华人民共和国城市房地产管理法
- 二、城市房地产抵押管理办法
- 三、住房公积金管理条例
- 四、中国人民银行个人住房担保贷款管理条例
- 五、经济适用住房开发贷款管理办法

## 第三章 2009-2010年中国房地产行业运行形势分析

### 第一节 2009-2010年中国房地产业发展概述

- 一、中国房地产行业发展的进程
- 二、中国房地产景气指数分析
- 三、2009年第一季度房地产市场运行数据解读

### 第二节 2009-2010年中国房地产行业面临的主要问题分析

一、中国房地产行业存在的三大弊端

二、近阶段房地产运行面临的风险

三、中国房地产市场存在诸多矛盾

四、我国房地产行业遭遇四大难题

第三节 2009-2010年中国房地产行业发展的策略分析

一、促进房地产业健康发展的措施

二、积极引导房地产市场规范化发展

三、协调房地产宏观调控发展的建议

四、解决房地产困难的对策分析

五、经济低迷状态下房地产行业的政策应对

第四章 2009-2010年中国房贷产业运行动态分析

第一节 房地产开发融资渠道与模式解析

一、中国房地产行业基本融资模式综述

二、我国房地产融资市场的主要特征解析

三、REITs必将成为新形势下房地产融资热点

四、中国房地产行业融资面临的难点及对策

五、浅析房地产融资市场的发展趋势

第二节 2009-2010年商业银行房地产信贷加速扩张现象解读

一、我国商业银行房贷快速扩张现状浅析

二、我国商业银行房贷快速扩张典型范例

三、透析商业银行房贷快速扩张的潜在风险

四、商业银行房贷业务市场扩张的相关建议

第三节 2009-2010年中国住房信贷与住宅市场的相关性评析

一、住房消费信贷与住宅市场的关系浅析

二、中美住房市场对住房消费信贷的依赖度比较

三、当前住房消费信贷市场面临的主要问题

四、房贷新政对住宅市场调整周期的影响判断

五、我国住房消费信贷及住房市场发展的对策措施

第五章 2009-2010年中国房贷产业市场运行态势分析

第一节 2009-2010年中国房地产贷款市场概况

一、新时期房地产信贷市场发展历程

二、央行利率调整带动房贷市场复苏

三、房贷新政激化房贷市场矛盾

四、我国房贷转按揭市场发展透析

第二节 2009-2010年中国房贷市场运行现状分析

一、2008年中国房贷市场总体运行状况

二、2008年个人房贷市场运行分析

三、2009年前四月国内个人房贷市场强劲回升

四、2009年我国房地产开发贷款呈稳步回升势头

五、2009年第一季度房地产开发贷款情况简述

六、2009年五月二手房贷市场形势分析

第三节 2009-2010年中国房贷市场存在的问题与对策

一、我国房地产信贷市场存在的漏洞

二、房贷新政实施中面临的障碍

三、加强房地产金融监管的对策措施

四、商业银行房贷业务发展重点及建议

五、房地产开发企业信贷业务发展建议

六、完善中国房地产金融体系的对策建议

第六章 2009-2010年中国房贷区域市场运行格局分析

第一节 北京

一、北京房贷市场竞争格局分析

二、“国十三条”利好北京房贷市场发展

三、2009年初北京房贷市场大打优惠战

四、2009年第一季度北京房贷市场运行简析

五、北京公积金“组合贷”市场成效不佳

第二节 上海

一、上海房贷市场运行回顾

二、2009年第一季度上海房贷市场运行数据透析

三、上海房贷市场竞争局势紊乱

四、上海房贷新政的实施效果分析

第三节 广州

- 一、利率下浮影响广州房贷市场竞争加剧
- 二、2009年广州房贷市场运行状况分析
- 三、广州市场二套房贷政策实施情况
- 四、广州七折房贷市场进展迟缓

#### 第四节 深圳

- 一、深圳房贷市场运行态势分析
- 二、深圳二套房贷政策发展解读
- 三、深圳房贷断供现象及其影响解读
- 四、深圳房贷市场竞争激烈诱发信贷风险
- 五、深圳银行业房贷市场面临的风险及对策

#### 第五节 其他地区

- 一、天津市场房贷新品层出不穷
- 二、重庆房贷市场增长
- 三、南京房贷市场发展
- 四、政策松绑武汉房贷市场成效显著
- 五、外资银行搅乱杭州房贷市场格局

### 第七章 2009-2010年中国房贷产业市场竞争态势分析

#### 第一节 2009-2010年中国房地产行业竞争格局分析

- 一、中国房地产竞争格局及发展模式
- 二、房地产企业的五大核心竞争要素
- 三、房地产市场中的低成本竞争战略解析
- 四、房地产行业未来竞争趋向

#### 第二节 2009-2010年中国房贷市场中外银行竞争现状分析

- 一、外资银行在中国房贷市场的竞争力解析
- 二、外资银行积极抢占我国房贷市场份额
- 三、2009年中外银行竞谋国内个人房贷市场
- 四、2009年房贷市场银行业竞争升温
- 五、银行房贷市场大打折扣战

#### 第三节 2009-2010年中资银行房贷市场竞争策略探讨

- 一、发挥优势加大自有资源的投入
- 二、围绕客户需求提高服务效率和服务水平

三、全力推进产品创新

四、加速房地产信贷业务优化

## 第八章 2009-2010年中国房地产信贷重点银行分析

### 第一节 中国银行股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

五、企业偿债能力分析

四、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第二节 中国工商银行股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

五、企业偿债能力分析

四、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第三节 中国建设银行股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

五、企业偿债能力分析

四、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析

### 第四节 招商银行股份有限公司

一、企业概况

二、企业主要经济指标分析

三、企业盈利能力分析

五、企业偿债能力分析

四、企业运营能力分析

六、企业成长能力分析



## 第五节 中信银行股份有限公司

### 一、企业概况

### 二、企业主要经济指标分析

### 三、企业盈利能力分析

### 五、企业偿债能力分析

### 四、企业运营能力分析

### 六、企业成长能力分析

## 第六节 中国农业银行

### 一、企业概况

### 二、2007-2009年农业银行经营状况分析

### 三、农行个人房贷利率变化情况

## 第九章 2009-2010年中国房地产行业运行分析

### 第一节 2009-2010年中国房地产业发展概述

#### 一、中国房地产行业发展的进程

#### 二、中国房地产与经济发展的相关性

#### 三、从四个角度分析中国房地产业

#### 四、中国房地产开发模式的蜕变历程

#### 五、中国房地产行业步入复苏周期

### 第二节 2009-2010年中国房地产景气指数分析

#### 一、2006年中国房地产景气指数分析

#### 二、2009年中国房地产景气指数分析

#### 三、2009年中国房地产景气指数分析

#### 四、2009年前四月中国房地产景气指数分析

### 第三节 2009-2010年中国房地产行业运行综述

#### 一、2009年我国房地产市场运行状况回顾

#### 二、2009年中国房地产市场运行数据分析

#### 三、2009年中国房地产业发展特征透析

#### 四、2009年我国三大重点区域房地产市场比较分析

#### 五、2009年第一季度房地产市场运行数据解读

#### 六、2009年前四月我国房地产市场发展简述

### 第四节 2009-2010年中国房地产行业面临的主要问题

一、中国房地产行业存在的三大弊端

二、近阶段房地产运行面临的风险

三、中国房地产市场存在诸多矛盾

四、我国房地产行业遭遇四大难题

第五节 2009-2010年中国房地产行业发展的策略分析

一、促进房地产业健康发展的措施

二、积极引导房地产市场规范化发展

三、协调房地产宏观调控发展的建议

四、解决房地产困难的对策分析

五、经济低迷状态下房地产行业的政策应对

第十章 2010-2015年中国房贷市场发展前景预测分析

第一节 2010-2015年中国房地产业发展前景展望

一、未来两三年我国房地产业的发展趋势

二、我国房地产业发展方向透析

三、中国房地产行业面临良好市场机遇

第二节 2010-2015年中国房贷市场发展趋势分析

一、2009年房地产信贷市场发展前景透析

二、中国房贷证券化市场未来发展空间广阔

三、我国个人房贷市场需求潜力分析

第三节 2010-2015年国内二手房贷市场开发前景看好

第十一章 2010-2015年中国房贷市场投资风险分析

第一节 房地产发展各阶段的房贷风险特征

一、起步阶段

二、快速发展阶段

三、震荡整理阶段

四、平稳发展阶段

五、衰退阶段

第二节 房地产开发贷款存在的主要风险与管理

一、政策风险

二、市场风险

- 三、客户风险
- 四、项目风险
- 五、法律风险
- 六、风险管理

### 第三节2009-2010年银行业房贷市场存在的风险与对策

- 一、浅析房地产市场周期与银行信贷风险的相关性
- 二、银行业房地产信贷潜在七类风险
- 三、2009-2010年商业银行房地产信贷面临的风险
- 四、银行业房地产信贷风险产生的原因透析
- 五、国内银行业房地产信贷风险的应对之策

### 第四节2009-2010年"双轨制"下房地产信贷风险评析

- 一、房地产市场的"双轨制"运行特征
- 二、"双轨制"运行与房地产市场的相关性
- 三、房地产信贷投机回报情况
- 四、"双轨制"下房地产信贷潜在的风险及策略

### 图表目录：（部分）

图表：2005-2009年国内生产总值

图表：2005-2009年居民消费价格涨跌幅度

图表：2009年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2005-2009年年末国家外汇储备

图表：2005-2009年财政收入

图表：2005-2009年全社会固定资产投资

图表：2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2009年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2009年房地产开发和销售主要指标完成情况

图表：中国不同经济制度下的住房消费

图表：中国房地产行业中的公共利益

图表：2004-2009年国内生产总值及其增长速度

图表：2004-2009年工业增加值及增长速度

图表：2009年1-11月规模以上工业企业实现利润及其增长速度

图表：2004-2009年固定资产投资及增长速度

图表：2009年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2004-2009年全社会消费品零售总额及增长速度

图表：2004-2009年居民消费价格涨跌幅度

图表：2004-2009年货物进出口总额及增长速度

图表：2009年末各地区金融机构本外币各项存款余额及增长率

图表：2009年末各地区金融机构存贷款余额增速

图表：2009年末金融机构本外币存贷款地区分布

图表：2009年末各地区金融机构存贷款结构

图表：2009年末各地区金融机构本外币各项贷款余额及增长率

图表：1987-2006年商品房、商品住宅的价格变化及其与GDP增长的比较

图表：全国房地产开发企业（单位）经营情况

图表：全国房地产投资及住房建设情况（一）

图表：全国房地产投资及住房建设情况（二）

图表：全国商品房新开工、施工、竣工面积情况

图表：四大国有商业银行个人住房信贷增长情况

图表：全国商品房销售情况

图表：2000-2009年房地产开发投资及其增长情况

图表：2000-2009年商品房价格及其上涨情况

图表：1984-2009年中国房地产行业的三大周期

图表：中国房地产政策和房地产周期的相关度

图表：1998-2009年房地产行业周期

图表：2006年11月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年11月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年4月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年1-12月各地区房地产开发投资及增速情况

图表：2009年1-12月各地区商品房销售及增长情况

图表：2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表：2009年沪深房地产上市公司净利润变化情况

图表：2009-2010年10月东中西三大地区房地产开发投资增幅情况

图表：2005-2009年3季度三大重点区域房地产投资增幅情况

图表：2009年1-10月房地产开发投资增长变化较大的城市

图表：1999-2009年3季度三大重点发展区域商品房新开工面积变化

图表：2009年1-10月40个重点城市中商品房新开工面积变化幅度最大的10个城市

图表：1999-2009年3季度三大重点发展区域商品房销售面积增幅情况

图表：2009-2010年3月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年1-3月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2009年1-3月我国商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2009年3月份70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2009年3月份70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表：2009年五次上调存款准备金率时间一览表

图表：2009年出台的各项金融政策一览表

图表：2007、2009年北京个人房贷市场交易走势对比图

图表：2009年住房公积金与商业贷款利率比较

图表：1998-2009年商业银行房地产贷款扩张情况

图表：1998-2009年房地产投资与全社会固定资产投资、GDP比较

图表：2009年11家商业银行房地产贷款增长情况比较

图表：1998-2009年贷款利率调整幅度与商业银行房地产贷款增长幅度

图表：无基本假设的月供支出对加息幅度的敏感度

图表：2001-2009年城市居民人均住房面积的增长情况

图表：2002-2009年上海个人住房贷款余额年度增长量与住房销售量对比分析

图表：2009年上海公积金使用情况

图表：截至2009年11月5日部分商业银行房贷细则和实施要点

图表：美国次贷危机的形成

图表：美国次贷危机的扩大

图表：美国个人住房按揭贷款市场分类

图表：1998-2009年1月美国房屋销售走势（二手房、新房）

图表：2000-2009年美国住房按揭贷款断供比例变化情况

图表：2004-2009年美国经济增长情况

图表：2004-2009年美国个人消费支出率变化情况

图表：1999-2009年1月西方主要发达国家货币政策走向

图表：1995-2009年中国货币政策走向

图表：2000-2009年金砖四国资本流动变化情况

图表：2003-2009年3月大宗商品价格走势

图表：2009-2010年2月国际原油价格走势

图表：2004-2009年钢材价格走势

图表：2003-2009年国内铜现货价格走势

图表：2003-2009年9月我国银行业总资产变化情况

图表：2003-2009年9月我国银行业总负债变化情况

图表：2003-2009年9月我国银行业不良资产余额变化情况

图表：2003-2009年9月我国银行业不良资产占比变化情况

图表：2001-2009年9月我国固定资产投资和房地产开发完成额变化情况

图表：2001-2009年9月国内信贷额、固定资产投资完成额和房地产开发完成额指标量比较

图表：国内信贷额、固定资产投资完成额和房地产开发完成额的相关性

图表：北京楼盘四大国有商业银行贷款占有率分析图

图表：北京楼盘商业银行贷款占有率分析图

图表：北京商业银行拥有的楼盘数量分布

图表：中国银行股份有限公司主要经济指标走势图

图表：中国银行股份有限公司经营收入走势图

图表：中国银行股份有限公司盈利指标走势图

图表：中国银行股份有限公司负债情况图

图表：中国银行股份有限公司负债指标走势图

图表：中国银行股份有限公司运营能力指标走势图

图表：中国银行股份有限公司成长能力指标走势图

图表：中国工商银行股份有限公司主要经济指标走势图

图表：中国工商银行股份有限公司经营收入走势图

图表：中国工商银行股份有限公司盈利指标走势图

图表：中国工商银行股份有限公司负债情况图

图表：中国工商银行股份有限公司负债指标走势图

图表：中国工商银行股份有限公司运营能力指标走势图

图表：中国工商银行股份有限公司成长能力指标走势图

图表：中国建设银行股份有限公司主要经济指标走势图

图表：中国建设银行股份有限公司经营收入走势图

图表：中国建设银行股份有限公司盈利指标走势图

图表：中国建设银行股份有限公司负债情况图

图表：中国建设银行股份有限公司负债指标走势图  
图表：中国建设银行股份有限公司运营能力指标走势图  
图表：中国建设银行股份有限公司成长能力指标走势图  
图表：招商银行股份有限公司主要经济指标走势图  
图表：招商银行股份有限公司经营收入走势图  
图表：招商银行股份有限公司盈利指标走势图  
图表：招商银行股份有限公司负债情况图  
图表：招商银行股份有限公司负债指标走势图  
图表：招商银行股份有限公司运营能力指标走势图  
图表：招商银行股份有限公司成长能力指标走势图  
图表：中信银行股份有限公司主要经济指标走势图  
图表：中信银行股份有限公司经营收入走势图  
图表：中信银行股份有限公司盈利指标走势图  
图表：中信银行股份有限公司负债情况图  
图表：中信银行股份有限公司负债指标走势图  
图表：中信银行股份有限公司运营能力指标走势图  
图表：中信银行股份有限公司成长能力指标走势图  
图表：略&hellip;&hellip;&hellip;&hellip;  
更多图表见报告正文

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/150832.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法

## 7、预测研究方法

# 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

# 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商



艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;  
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;  
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;  
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。