



艾凯咨询
ICAN Consulting

2011-2015年中国房地产金融市场供需预测及投资战略研究报告

一、调研说明

《2011-2015年中国房地产金融市场供需预测及投资战略研究报告》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/181519.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

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

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

通过《2011-2015年中国房地产金融市场供需预测及投资战略研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业发展提供了科学决策依据。

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/181519.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）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提供专业投资咨询报告、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。