



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 中国房地产金融市场运营动态与 投资规划研究报告(2011- 2015年)

## 一、调研说明

《中国房地产金融市场运营动态与投资规划研究报告(2011-2015年)》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/185262.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

房地产业作为一个资金密集型行业，对金融有很强的依赖性。与房地产相联系的房地产金融是指在房地产开发、建设、经营、流通和消费过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。

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。

### 第一章 房地产金融概述

#### 第一节 房地产业特点及对房地产金融的依赖性

#### 第二节 房地产金融界定

#### 第三节 房地产金融基本特征

##### 一、以不动产为抵押品来保证贷款的偿还

##### 二、"无转移抵押"性质

##### 三、"杠杆效应"

#### 第四节 房地产金融分类

##### 一、房产金融

##### 二、地产金融

#### 第五节 房地产金融的主要内容与任务

##### 一、房地产金融的主要内容

##### 二、房地产金融的任务

##### 三、房地产金融体系

#### 第六节 房地产金融的意义及作用

##### 一、为房地产开发经营提供了资金保障

##### 二、支持居民住房消费能力的提高

## 第二章 2010-2011年中国房地产金融行业市场发展环境解析

### 第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析

#### 一、中国GDP分析

#### 二、房地产业在中国经济支柱产业

三、消费价格指数分析

四、城乡居民收入分析

五、社会消费品零售总额

六、全社会固定资产投资分析

七、进出口总额及增长率分析

四、存贷款利率变化

五、财政收支状况

## 第二节2010-2011年中国房地产金融市场政策环境分析

一、银行信贷政策法规

二、上市融资政策法规

三、发行企业债券政策法规

四、房地产信托政策法规

五、国内REITS政策法规

六、其他相关融资政策法规

1、土地政策

2、财税政策

3、保障政策

## 第三节2010-2011年中国房地产金融社会环境分析

一、中国人口规模及集群分布情况

二、消费观念

三、房地产是金融密集行业

# 第三章 2010-2011年中国房地产行业运行新形势透析

## 第一节 2010-2011年中国房地产供需分析

一、住房潜在需求分析

二、我国购置未开发土地情况

三、我国房地产价格情况

四、我国房地产市场调整分析

五、我国房地产购买力的外部抽离解析

## 第二节 2010-2011年中国房地产市场运行分析

一、中国房地产市场整体情况

二、中国房地产市场热点问题

三、房地产开发完成情况

四、商品房销售和空置情况

五、房地产开发企业资金来源情况

六、全国房地产开发景气指数

七、2010-2011年中国企业景气指数分析

第三节 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

第四节 近几年我国大中城市房屋市场销售价格指数

一、2007年全国70个大中城市房屋销售价格指数

二、2008年全国70个大中城市房屋销售价格指数

三、2009年全国70个大中城市房屋销售价格指数

四、2010年月全国70个大中城市房屋销售价格指数

五、2011年1、2月全国70个大中城市房屋销售价格指数

第四章 2010-2011年中国房地产金融市场现状分析

第一节 房地产开发资金供求分析

一、资金需求分析

二、资金供给分析

第二节 房地产开发资金来源结构

第三节 房地产开发各阶段资金流

一、购买土地

二、取得"四证"并开工

三、预售

第四节 企业并购

第五章 2010-2011年中国房地产企业融资模式分析

第一节 银行贷款

一、房地产开发信贷

## 二、个人住房信贷

### 第二节 上市融资

#### 一、IPO上市

#### 二、买壳上市

#### 三、海外上市

### 第三节 发行企业债券

#### 一、现状分析

#### 二、企业债券的优缺点

#### 三、我国企业债券融资情况

#### 四、案例分析

### 第四节 房地产信托

#### 一、现状分析

#### 二、房地产信托的优缺点

#### 三、房地产信托融资的主要方式

#### 四、案例分析

### 第五节 房地产信托投资基金（REITS）

#### 一、REITS的特征与类型

#### 二、我国REITS的发展现状

#### 三、我国REITS的曲线发展模式

#### 四、案例分析

### 第六节 其他融资方式

### 第七节 我国房地产企业融资方式的选择

#### 一、不同开发阶段融资方式的选择

#### 二、不同房地产开发项目融资方式分析

#### 三、不同规模房地产企业融资方式分析

## 第六章 2010-2011年中国房贷市场运行态势分析

### 第一节 2010-2011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 2010-2011年中国房贷市场运行动态分析

- 一、中国房贷市场总体运行状况
- 二、个人房贷市场运行分析
- 三、国内个人房贷市场强劲回升
- 四、我国房地产开发贷款呈稳步回升势头
- 五、房地产开发贷款情况简述

## 第三节 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

## 第四节 2010-2011年中国房贷市场存在的问题与对策分析

- 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

## 第七章 国外房地产金融发展研究

### 第一节 国外REITS发展现状

### 第二节 美国REITS研究

- 一、现状探析
- 二、案例分析

### 第三节 亚太地区REITS概况研究

- 一、发展概况
- 二、新加坡REITS发展分析
- 三、澳大利亚REITS发展分析
- 四、香港REITS发展分析

### 第四节 REITS发展模式的比较分析

### 第五节 国外房地产金融发展的借鉴之处

## 第八章 房地产信贷重点银行分析

### 第一节 中国银行

#### 一、企业简介

#### 二、中行房贷业务开发现状

#### 三、中国银行率先上调房贷利率

### 第二节 中国农业银行

#### 一、企业概况

#### 二、农业银行经营状况分析

#### 三、农行个人房贷利率变化情况

### 第三节 中国工商银行

#### 一、企业概况

#### 二、中国工商银行正式实施新房贷政策

#### 三、工行存量房贷调整新政出台

### 第四节 中国建设银行

#### 一、企业简介

#### 二、建设银行自定房贷打折"潜规则"

#### 三、建设银行经营状况分析

#### 四、建行个人房贷业务增长快速

### 第五节 招商银行

#### 一、企业概况

#### 二、招商银行房贷产品持续创新

#### 三、招商银行经营状况分析

#### 四、招行房贷业务实施多元化突围策略

### 第六节 中信银行

#### 一、企业概况

#### 二、中信银行经营状况分析

#### 三、中信银行房贷业务市场分析

#### 四、中信房贷产品主打高端市场

#### 五、中信银行出新招暗战房贷市场

## 第九章 2011-2015年中国房地产金融发展趋势分析

### 第一节 2011-2015年中国房地产前景预测



一、2011-2015年中国房地产信托市场前景预测

二、商业银行仍是融资的主要平台

三、企业债券是重要融资渠道

四、国外金融机构与境外基金涌入

第二节 REITS将成为主要趋势

一、发展REITS的建议

二、我国发展 REITs 的可行性

三、探索REITS发展模式

第三节 2011-2015年中国房地产及房地产金融发展趋势

一、商品房需求、供给预测分析

二、房地产信贷趋势

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

第一节 影响中国房地产及房地产金融发展的制度性因素

一、住房改革衔接不好诱发住房需求

二、对地方政策经营土地缺乏有效制止

三、缺乏有效控制土地供给结构的开发规划制度

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

五、缺乏发达的多层次的房地产金融市场

第二节 促进中国房地产及房地产金融健康发展策略

一、金融业要继续支持房地产业发展

二、倡导节约使用住房消费理念、引导健康的住房消费

三、加强城镇廉租房规划建社

四、适时调控居民居住性购房及投机性购房

第十一章 2011-2015年中国房地产企业融资策略分析

第一节 2010-2011年中国房地产金融风险集中表现

一、部分地区房地产市场过热加剧风险

二、房地产开发企业负债经营隐含财务风险

三、"假按揭"

四、基层银行发放房贷存操作风险

五、土地开发贷款信用风险

## 六、房地产贷款发律风险

### 第二节 房地产企业融资策略分析

#### 一、借道房地产信托，解决资金短缺

#### 二、与国外产业投资基金合作

#### 三、银行贷款或有松动

#### 四、利用私募股权投资基金

### 图表目录

图表：2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010年前三季度中国三产业增加值结构图

图表：2009-2010年中国CPI、PPI月度走势图

图表：2005-2010年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2010年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2005-2009年中国工业增加值增长趋势图

图表：2009-2010年我国工业增加值分季度增速

图表：2005-2010年我国全社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2010年我国城乡固定资产投资额对比图

图表：2005-2010年我国财政收入支出走势图

图表：2009年1月-2010年7月人民币兑美元汇率中间价

图表：2010年10月人民币汇率中间价对照表

图表：2009-2010年中国货币供应量统计表 单位：亿元

图表：2009-2010年中国货币供应量月度增速走势图

图表：2001-2009年中国外汇储备走势图

图表：2005-2009年中国外汇储备及增速变化图

图表：2010年10月20日中国人民银行利率调整表

图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表

图表：2005-2010年中国社会消费品零售总额增长趋势图

图表：2005-2010年我国货物进出口总额走势图

图表：2005-2010年中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：2005-2009年中国就业人数走势图

图表：2005-2009年中国城镇就业人数走势图

图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图

图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图

图表：2009年人口数量及其构成

图表：2005-2009年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图

图表：2001-2009年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：1978-2009年中国城镇化率走势图

图表：2005-2009年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

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

通过《中国房地产金融市场运营动态与投资规划研究报告(2011-2015年)》，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/185262.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。