



艾凯咨询
ICAN Consulting

中国房地产金融行业市场专项调研及投资盈利预测分析报告(2011-2015)

一、调研说明

《中国房地产金融行业市场专项调研及投资盈利预测分析报告(2011-2015)》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/187268.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。

房地产金融有广义和狭义之分，广义的房地产金融，是与房地产活动有关的一切金融活动。狭义的房地产金融表现为一些具体的金融形式，如对房地产银行发行债券，成立住房储蓄机构，安排房地产企业和基金上市，成立按揭类的证券公司，抵押贷款证券化等等。一种看法认为，房地产金融最简单的含义就是房地产资金的融通，其实，房地产资金的融通不等于房地产金融，融资是房地产金融的一个主要方面，它包括房地产信贷融资、房地产股本融资、房地产债券融资和运用信托方式融资等。房地产金融除了融资功能还有许多其他的金融功能，如房地产保险、房地产信托、房地产证券、房地产典当等。我国目前的房地产金融现状，还没有形成真正意义上的房地产金融。

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家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**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

第十章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

第十一章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

图表名称：部分

图表 2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表 2010年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日人民币利率调整表

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

图表 略……

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/187268.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。