



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2008-2009中国房地产金融市场 趋势预测及投资策略报告

## 一、调研说明

《2008-2009中国房地产金融市场趋势预测及投资策略报告》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/49130.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

### 一、行业发展环境分析 1

#### (一) 行业概述 1

- 1、房地产业与金融业的关系 1
- 2、房地产金融及其业务内容 2
- 3、我国房地产金融发展历史回顾 3

#### (二) 经济分析 4

- 1、经济增长状况 4
- 2、固定资产投资状况 5
- 3、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数 6
- 4、城镇人员就业状况 7
- 5、存贷款利率变化 8
- 6、财政收支状况 9
- 7、人民币汇率变化 11

#### (三) 社会人口分析 12

- 1、人口规模分析 12
- 2、年龄结构分析 12
- 3、学历结构分析 13

### 二、房地产金融政策及实效分析 15

#### (一) 调整阶段(1993年下半年-1997年) 15

- 1、房地产市场状况 15
- 2、房地产金融政策的内容 15
- 3、房地产金融政策的实效 16

#### (二) 复苏与发展阶段(1998年-2002年) 17

- 1、房地产市场状况 17
- 2、房地产金融政策的内容 17
- 3、房地产金融政策的实效 19

#### (三) 局部过热阶段(2003年-2006年) 21

- 1、房地产市场状况 21

2、房地产金融政策的内容 22

3、房地产金融政策的实效 24

(四) 2008年房地产金融政策分析 26

1、土地政策 26

2、房地产政策 27

3、金融政策 29

三、国际市场分析 31

(一) 房地产金融制度比较 31

1、国外房地产金融机构的设置 31

2、国外主要融资方式比较 32

3、国外政府在房地产金融制度中作用的比较 33

(二) 证券化融资为主的美国模式 34

1、美国房地产证券化融资的特点 34

2、美国房地产证券化融资渠道的构成 34

(三) 储蓄融资为主的德国模式 35

1、德国储蓄融资方式的主要特点 35

2、德国储蓄性的房地产融资渠道 35

(四) 社会福利基金融资为主的新加坡模式 36

1、公积金制度的主要内容 36

2、新加坡公积金制度的特点 36

3、新加坡房地产融资渠道的构成 36

(五) 发达国家房地产融资模式的启示 37

1、进一步完善房地产间接融资方式 37

2、积极拓宽信贷资金来源 37

3、大力推进房地产抵押贷款证券化 37

4、建立并强化房地产信托业务 37

5、加大保险资金与房地产金融市场的融合 37

四、国内市场分析 38

(一) 房地产市场分析 38

1、土地市场分析 38

2、房地产市场需求分析	39
3、房地产市场供给分析	41
4、房地产市场价格分析	43
(二) 房地产金融市场分析	45
1、房地产开发经营资金运行特点	45
2、房地产开发融资概念	46
3、资金来源及融资方式分类	46
4、房地产产业链及资金循环形式	47
5、我国房地产开发资金来源情况	49
(三) 我国房地产融资方式的特征分析	51
1、直接融资所占比例很小	51
2、银行信贷资金是当前房地产企业的主要资金来源	52
3、加入世贸后，外资大量进入我国房产行业	52
4、宏观调控之后，房地产企业已经开始多元化融资尝试	53
五、不同房地产融资方式的比较与选择	54
(一) 房地产上市融资	54
1、房地产企业国内上市政策环境演变	55
2、我国房地产企业仍然以间接上市融资为主	56
3、房地产股票融资的优势	57
4、国内A股上市、香港上市比较分析	58
5、我国房地产股票融资存在的问题	60
6、我国房地产企业上市选择分析	61
(二) 房地产信托	62
1、房地产信托的概念	62
2、我国房地产信托的发展概况	62
3、我国房地产信托融资的优势与存在问题	64
(三) 房地产投资信托基金	65
1、房地产投资信托基金的概念及特征	65
2、REITs在我国的发展	66
3、REITs在我国推行的前景、优势及发展条件	67
4、REITs的发展障碍及建议	69

#### (四) 房地产债券融资 71

- 1、 房地产债券融资的概念 71
- 2、 我国房地产债券的现状 71
- 3、 我国房地产债券融资优势及问题 72

#### (五) 其他融资方式简介 73

- 1、 基金 73
- 2、 租赁融资 73
- 3、 房地产典当融资 73
- 4、 联合开发 74
- 5、 夹层融资 74

#### (六) 不同融资方式的比较 74

#### (七) 房地产企业融资方式的选择 75

- 1、 不同开发阶段融资方式的选择 75
- 2、 不同房地产开发项目融资方式的选择 76
- 3、 不同规模房地产企业融资方式的选择 78

### 六、 房地产金融市场风险分析 80

#### (一) 融资渠道单一的风险 80

#### (二) 商业银行的信贷管理风险 80

- 1、 市场竞争不规范，导致房地产信贷风险隐患的存在并最终形成损失。 80
- 2、 信息不对称，导致房地产信贷业务的逆向选择和道德风险 81
- 3、 商业银行对房地产企业的贷款申请审查不严而产生风险 81
- 4、 贷款管理不善造成的风险 81

#### (三) 个人住房消费信贷的违约风险 81

#### (四) 房地产企业自身存在各种风险 82

- 1、 经营风险 82
- 2、 税收风险 82
- 3、 销售风险 82

#### (五) 房地产市场价格风险 83

#### (六) 政策法规风险 83

- 1、 政策变动风险 84
- 2、 法制不健全带来的风险 84

## 七、行业发展趋势分析 85

### (一) 行业发展趋势 85

- 1、融资市场格局多元化 85
- 2、房地产融资体系逐步健全 85
- 3、资产证券化积极推进 85
- 4、金融产品创新层出不穷 85

### (二) 行业规模预测 86

- 1、相关性分析 86
- 2、相关变量预测 89
- 3、房地产资金来源预测 92

## 八、行业发展策略与建议 93

### (一) 从信贷供给方的角度 93

- 1、商业银行应完善风险防范体系 93
- 2、商业银行应大力发展多元化的房地产金融市场 93

### (二) 从房地产企业的角度 94

- 1、房地产企业要正确地认识市场 94
- 2、房地产企业应提升规模，提高竞争力 94

## 图目录

- 图 1 2002-2008上半年中国国内生产总值及增长情况 5
- 图 2 2002-2008上半年中国固定资产投资额及其增长情况 6
- 图 3 2002-2008上半年中国城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数 6
- 图 4 2004-2008上半年中国城镇就业人员数量 7
- 图 5 1997-2008上半年中国存款利率变动情况 9
- 图 6 1997-2008上半年中国贷款利率变动情况 9
- 图 7 2001-2008上半年中国财政收支状况 10
- 图 8 2001-2008上半年中国财政收支增长状况及财政收入占GDP比重 11
- 图 9 2001-2007年中国财政收支结构 11
- 图 10 1986-2007年中国人口数量与增长率情况 12
- 图 11 2007年末中国人口年龄结构 13

图 12 2006年末中国学历结构	13
图 13 2001-2008年上半年土地购置面积及其增长率变化分析	38
图 14 2001-2008年上半年完成土地开发面积及其增长率变化分析	39
图 15 2001年-2008年上半年我国商品房销售面积及其增长率变化情况	40
图 16 2001年-2008年上半年我国商品房销售额及其增长率变化情况	41
图 17 2001年-2008年上半年我国住宅投资完成额及增长率变化情况	42
图 18 2001年-2008年上半年我国商业营业用房投资完成额及增长率变化情况	42
图 19 2001年-2008年上半年我国办公楼投资完成额及增长率变化情况	43
图 20 2001年-2008年上半年我国商品房平均售价及其增长率变化分析	44
图 21 2006年-2008年上半年全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况	45
图 22 中国房地产产业链及资金流图	48
图 23 美国房地产产业链及资金流图	49
图 24 2001年-2008年上半年房地产开发企业资金来源构成变化情况	50
图 25 2006年-2008年上半年房地产开发企业资金主要来源的增长趋势	51
图 26 国内房地产公司上市地区分布	56
图 27 国内房地产公司上市方式分布	57
图 28 房地产资金来源与GDP的散点图与相关图	87
图 29 房地产资金来源与固定资产投资额的散点图与相关图	88
图 30 房地产资金来源与居民消费水平的散点图与相关图	89

## 表目录

表 1 国外房地产企业主要融资方式比较分析	33
表 2 各种政府干预房地产金融市场的主要方法	34
表 3 房地产开发企业（单位）的资金来源(1997-2007)	51
表 4 房地产开发企业（单位）的资产负债情况	52
表 5 中国企业在不同市场之间的IPO平均市盈率比较表（倍数）	58
表 6 中国企业在不同市场之间的二级市场平均市盈率比较表（倍数）	58
表 7 企业在香港、A股筹资费用比较表	58
表 8 房地产企业国内、香港上市利弊分析	59
表 9 房地产企业IPO与借壳上市的利弊分析	60
表 10 国内房地产信托与国外REITs的比较分析	67
表 11 房地产企业不同融资方式的比较分析	75



表 12 不同开发阶段的融资特点及融资方式的选择分析	76
表 13 不同开发项目的融资特点及融资方式的选择分析	77
表 16 权威机构对未来五年内GDP 的预测	90
表 17 2008年-2012年国内生产总值预测值	91
表 18 权威机构对未来五年内固定资产投资额的预测	91
表 19 2008年-2012年固定资产投资额预测值	92
表 20 2008年-2012年居民消费水平预测值	92
表 21 2008年-2012年房地产资金来源预测值	92

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49130.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。