



艾凯咨询
ICAN Consulting

2008年中国房地产金融行业投资 评价报告(6月版)

一、调研说明

《2008年中国房地产金融行业投资评价报告(6月版)》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/49143.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

我国房地产开发的融资方式包括银行贷款、股权融资、债券融资、信托融资、房地产基金等多种形式。房地产开发资金来源主要有：国家预算内资金、国内贷款、债券、利用外资、房地产企业自筹资金和其他资金。其他资金主要是定金及预收款，这部分资金在开发资金来源中占有很大比重。1998 - 2007年房地产开发资金来源及各项来源中，“定金及预收款”的占比一直在30%以上。另外两大资金来源是“自筹资金”和“国内贷款”。2007年，前三大资金来源总计29361.45亿元，占当年房地产开发资金来源总额的78.8%。虽然近几年“国内贷款”在房地产开发资金来源中的占比有所下降，到2007年已不足20%，但在“自筹资金”和“其他资金”中有很大比例来自银行对个人的按揭贷款，加上这部分资金，房地产开发中使用的银行贷款的比重在55%以上，房地产开发企业对银行信贷资金依赖较多。

2007年末，全国商业性房地产贷款余额4.8万亿元，比年初增加11200亿元，同比增长30.4%，增速比上年同期快8.3个百分点。其中，房地产开发贷款余额1.8万亿元，比年初增加3900亿元，同比增长27.7%，增速比上年同期快0.7个百分点；购房贷款余额3万亿元，比年初增加7300亿元，同比增长32.2%，增速比上年同期快13.2个百分点。

本年资金来源中，国内贷款6960.98亿元，同比增长32.3%，占18.7%；利用外资增长64.8%，占1.7%；自筹资金11772亿元，同比增长37.1%，超过贷款增速，占31.6%；其他资金17873.65亿元，同比增长41.5%，占48%。其他资金来源中定金及预收款10628.5亿元，同比增长31.6%，占其他资金的59.5%，占总资金的28.5%。

根据用益信托工作室统计，2007年全年共发行集合信托产品628个，发行规模1054.4亿元，发行规模相比上年度增长了74%。其中，2007年房地产企业通过信托公司发行集合信托计划募集了121.5亿元，占全年集合信托计划募集资金总规模的11.3%。

房地产公司在资本市场的融资方式可以分为股权融资、债权融资、可转换债券融资三大类。总的来看，上市公司在资本市场的融资方式越来越多元化，涵盖了股权融资(包括IPO、增发、配股、认股权证)、公司债券和可转换债券这三大类主要融资方式。

2007年有广宇集团、荣盛发展2家房地产开发企业在深圳证券交易所上市，首发募

集资金共计15.86亿元。其中，广宇集团募集资金6.8亿元，荣盛发展实际募集资金9.05亿元。募集资金规模远远小于2006年保利地产的20.93亿元和北辰实业的36亿元。

2007年房地产上市公司中只有中粮地产1家公司进行了配股融资，募集资金13.48亿元，实际募集资金13.3亿元。

2008年4月，中国人民银行近日发布的《2007年中国金融市场发展报告》指出，会择机推出房地产投资信托基金（REITs）产品。这无疑将成为地产融资方面一个重要的信号。

根据国家统计局公布的数据，2007年全国房地产开发利用外资（不含外商直接投资）高650亿元，增长64.8%，整体高出其他渠道资金增长26.2个百分点。虽然外资投资占房地产总投资规模比例不到2%，但是在我国实际利用外资资金中，却有10%左右的资金直接投向了房地产。

虽然2007年国家先后出台了多项限制外资进入房地产投资的政策，但依旧挡不住外资投资中国房地产的热情。外资通过变化渠道、购买物业、借道二三线城市等多种手法，加速进入中国房地产业；个别二三线城市2007年引入外资投资房地产的资金规模增幅甚至超过了100%。

整体看，商业银行的房地产贷款质量较好。2007年末，金融机构全部贷款的不良率为8.4%，其中房地产业贷款的不良率为5.58%，比2006年末下降了2.07个百分点，比全部贷款的不良率低2.82个百分点。住房按揭贷款的不良率为1.08%，比2006年末降低0.29个百分点。总体而言，按揭贷款仍然是商业银行信贷资产中相当优良的部分。

2007年发行的房地产信托加权平均收益率为7.83%。近年来，由于国家实行宏观调控和金融紧缩的政策，资金日渐捉襟见肘的房地产开发商由于银行的银根抽紧而开始寻求新的融资渠道。房地产信托开始走俏市场。

总的而言，海外金融机构对于投资回报率的要求明显高于市场平均水准。其要求股权投资回报一般为10%-30%；对于收购一些优秀的物业再进行转租转售的项目，如果是自己会经营，要求回报率为10%左右，如果转售，回报要求超过20%；在债权投资项目上，其要求达到8%-10%的回报率。

【 目 录 】

| | |
|----------------------------|----|
| 第一章 2007年房地产金融业发展环境及影响分析 | 1 |
| 第一节 影响房地产业发展的因素分析 | 1 |
| 一、国家宏观经济对房地产业的影响 | 1 |
| 二、国家宏观调控政策和房地产金融政策对房地产业的影响 | 1 |
| 三、地区经济对房地产业的影响 | 1 |
| 四、科技进步对房地产业的影响 | 2 |
| 五、其他因素对房地产业的影响 | 2 |
| 第二节 房地产宏观调控 | 3 |
| 一、2005年宏观调控分析 | 3 |
| 二、2006年宏观调控分析 | 3 |
| 三、2007年宏观调控分析 | 4 |
| 四、2008年调控预期 | 7 |
| 第三节 金融业发展情况及其对房地产金融的影响 | 9 |
| 一、我国金融业发展情况分析 | 9 |
| 二、金融业发展情况对房地产金融的影响 | 9 |
| 第二章 2007年房地产金融业基本运行态势分析 | 11 |
| 第一节 房地产金融市场状况 | 11 |
| 一、开发融资市场 | 11 |
| 二、购房融资市场 | 12 |
| 第二节 2007年房地产金融重大事件分析 | 13 |
| 一、央行年内6次加息，房地产宏观融资环境明显紧缩 | 13 |
| 二、央行大力加强住房消费信贷安全管理 | 13 |
| 三、房地产开发资金来源多样化，上市融资大幅度增加 | 15 |
| 第三节 房地产金融存在的问题 | 17 |
| 一、市场参与主体主要为商业银行 | 17 |
| 二、市场深度仅限于一级市场 | 17 |
| 三、金融产品主要为银行信贷 | 17 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 四、延伸服务水平较低 | 17 |
| 五、政策性住房金融制度存在缺陷 | 17 |
| 六、制度建设缺位 | 18 |
| 第四节 房地产金融发展前景 | 19 |
| 一、建立和完善房地产金融市场 | 19 |
| 二、建立多元化的融资渠道 | 19 |
| 三、防范和化解房地产金融市场风险 | 19 |
| | |
| 第三章 房地产市场运行情况 | 21 |
| 第一节 房地产开发情况 | 21 |
| 一、土地购置面积 | 21 |
| 二、土地开发面积 | 21 |
| 三、建设情况 | 22 |
| 第二节 房地产销售情况 | 24 |
| 一、商品房销售情况 | 24 |
| 二、商品住宅销售情况 | 25 |
| 三、销售价格情况 | 25 |
| 第三节 2007 年 70 个大中城市价格情况分析 | 27 |
| 一、房屋销售价格同比上涨 10.2% | 27 |
| 二、房屋租赁价格同比上涨 3.1% | 27 |
| 三、土地交易价格同比上涨 10.7% | 27 |
| 四、物业服务价格同比上涨 0.4% | 28 |
| 第四节 2007 年房地产市场运行情况及 08 年走势 | 29 |
| 一、2007 年房地产市场运行状况 | 29 |
| 二、2008 年房价走势预测 | 31 |
| 三、2008 年房地产市场发展形势展望 | 32 |
| 第五节 2007 年五大热点城市房地产市场发展 | 36 |
| 一、北京：开发投资增速继续提高，房价高位运行 | 36 |
| 二、重庆：开发投资平稳增长，销售增幅回落 | 37 |
| 三、武汉：开发投资增幅平稳，房价涨幅较快 | 39 |
| 四、深圳：近几年房价高涨，08 年趋于理性 | 42 |
| 五、上海：政策执行力加大，供应结构调整 | 43 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 第四章 2007年房地产金融行业发展情况 | 48 |
| 第一节 房地产金融资金需求情况 | 48 |
| 一、房地产金融资金需求整体情况 | 48 |
| 二、房地产开发建设资金需求情况 | 49 |
| 三、收益性物业投资资金需求情况 | 52 |
| 四、个人住房贷款需求情况 | 53 |
| 第二节 房地产金融资金来源情况 | 55 |
| 一、房地产开发建设资金的主要来源 | 55 |
| 二、收益性物业投资的主要来源 | 58 |
| 三、个人住房贷款主要来源 | 59 |
| 第三节 2007年房地产信托发展情况 | 60 |
| 第四节 2007年房地产资本市场融资 | 62 |
| 一、IPO融资 | 62 |
| 二、配股 | 63 |
| 三、增发 | 63 |
| 四、其他融资方式 | 64 |
| 五、发展趋势分析 | 65 |
| 第五节 房地产信托基金 | 67 |
| 一、房地产投资信托基金酝酿 | 67 |
| 二、中信信托推出投资房地产创新产品 | 69 |
| 第六节 2007年外资进入状况 | 70 |
| 一、外资进入整体情况 | 70 |
| 二、国际房地产基金进入情况 | 71 |
| | |
| 第五章 2007年我国房地产金融行业投资与经营状况分析 | 74 |
| 第一节 2007我国房地产金融行业投资情况分析 | 74 |
| 一、房地产金融行业投资增长情况分析 | 74 |
| 二、房地产金融资金主要投向分析 | 75 |
| 第二节 房地产金融行业效益情况分析 | 78 |
| 一、房地产金融行业效益水平分析 | 78 |
| 二、房地产金融行业效益主要影响因素分析 | 79 |

| | |
|--------------------------|-----|
| 第六章 2007年房地产金融行业区域分析 | 80 |
| 第一节 我国房地产金融行业区域分布特征及变化分析 | 80 |
| 一、各省市房地产开发投资额对比情况 | 80 |
| 二、各省市房地产开发投资资金来源对比情况 | 80 |
| 第二节 我国房地产金融行业运行主要省市比较分析 | 84 |
| 一、北京 | 84 |
| 二、上海 | 85 |
| 三、广东 | 86 |
| 四、江苏 | 88 |
| 五、浙江 | 89 |
| | |
| 第七章 2007年房地产金融行业绩效综合比较分析 | 91 |
| 第一节 银行房地产贷款 | 91 |
| 一、安全性分析 | 91 |
| 二、盈利性分析 | 92 |
| 第二节 房地产信托 | 93 |
| 一、安全性分析 | 93 |
| 二、盈利性分析 | 93 |
| 第三节 海外资本 | 95 |
| 一、安全性分析 | 95 |
| 二、盈利性分析 | 95 |
| | |
| 第八章 2007年房地产金融行业典型代表分析 | 97 |
| 第一节 建行房地产金融业务 | 97 |
| 第二节 联华信托 | 99 |
| 一、第一支基金型房地产信托计划发行 | 99 |
| 二、REITs2008年下半年推出 | 99 |
| 三、引进战略投资者 | 100 |
| 第三节 摩根士丹利房地产基金 | 102 |
| | |
| 第九章 房地产金融行业风险评价 | 104 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| 第一节 宏观调控风险评价 | 104 |
| 一、从紧的货币政策对房地产市场的影响 | 104 |
| 二、应对措施 | 105 |
| 第二节 房地产信贷风险评价 | 107 |
| 第三节 流动性风险评价 | 109 |
| 第四节 行业资金状况风险 | 110 |
| 一、万科降价背后的困局 | 110 |
| 二、地产商探寻其他融资方式 | 110 |
| 第五节 行业竞争风险评价 | 112 |
| 一、优势房地产企业具有明显的规模经营格局 | 112 |
| 二、股权分置冲击原有的房地产企业所有制格局 | 112 |
| 三、政府的紧缩政策的强大威力，房地产公司将进入兼并高潮 | 112 |
| 四、大型开发商加快兼并步伐 | 113 |

附表

| | |
|--------------------------------------|----|
| 表1 2007年全国土地购置情况 | 21 |
| 表2 2007年购置土地面积增幅超过40%的地区 | 21 |
| 表3 2007年购置土地面积降幅超过30%的地区 | 21 |
| 表4 2007年全国开发土地情况 | 22 |
| 表5 2007年完成土地开发面积增幅超过50%的地区 | 22 |
| 表6 2007年商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房施工情况 | 22 |
| 表7 2007年商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房新开工情况 | 23 |
| 表8 2007年商品房、商品住宅、办公楼、商业营业用房竣工情况 | 23 |
| 表9 2007年各类型商品房销售面积 | 24 |
| 表10 2007商品房销售面积与上年相比超过40%的地区 | 24 |
| 表11 2007年销售面积小于竣工面积的地区 | 24 |
| 表12 2006年销售面积大于竣工面积超过1000万平方米的地区 | 24 |
| 表13 2007年各类型商品房销售额 | 25 |
| 表14 2007年商品住宅销售面积增幅超过50%的地区 | 25 |
| 表15 2007年商品住宅销售面积大于竣工面积超过1000万平方米的地区 | 25 |
| 表16 2007年商品房销售价格增幅超过25%的地区 | 26 |
| 表17 2007年商品住宅销售价格增幅同比超过25%的地区 | 26 |

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 表18 | 商业银行房地产贷款整体情况 | 48 |
| 表19 | 银行贷款投放及资金头寸景气指数(%) | 49 |
| 表20 | 2007年房地产开发建设资金需求情况 | 50 |
| 表21 | 2007年商业营业用房投资完成额 | 52 |
| 表22 | 2007年办公楼投资完成额 | 53 |
| 表23 | 2007年房地产开发投资资金来源合计 | 55 |
| 表24 | 2007年全国房地产开发到位资金情况 | 56 |
| 表25 | 2007年各月累计房地产开发本年资金来源细项情况 | 57 |
| 表26 | 2006-2007年本年资金来源各细项增速% | 58 |
| 表27 | 2007年房地产上市公司增发募集资金额 | 64 |
| 表28 | 2001 - 2007年全国房地产完成投资增长率及其占固定资产的比重 | 74 |
| 表29 | 2007年各地区房地产开发投资状况 | 75 |
| 表30 | 2007年房地产开发投资增幅超过40%的地区 | 75 |
| 表31 | 2007年商品住宅、办公楼、商业营业用房完成投资情况 | 77 |
| 表32 | 2007年各地区住宅房地产开发投资状况 | 77 |
| 表33 | 金融机构房地产贷款不良率 | 78 |
| 表34 | 北京房地产开发投资资金来源情况 | 84 |
| 表35 | 上海房地产开发投资资金来源情况 | 85 |
| 表36 | 广东房地产开发投资资金来源情况 | 87 |
| 表37 | 江苏房地产开发投资资金来源情况 | 88 |
| 表38 | 浙江房地产开发投资资金来源情况 | 89 |
| 表39 | 建设银行房地产金融业务品种 | 97 |
| 表40 | 2006-2007年建设银行房地产贷款情况 | 98 |
| 表41 | 2005-2007年建行贷款不良率情况 | 98 |

附图

| | | |
|----|-----------------------------|----|
| 图1 | 2005-2007年房地产贷款增长情况 | 16 |
| 图2 | 2006-2007年70个大中城市房屋销售价格同比指数 | 27 |
| 图3 | 银行贷款需求与贷款量景气指数% | 49 |
| 图4 | 2004-2007年房地产开发投资额及增速 | 50 |
| 图5 | 2007年各月累计房地产开发建设计划资金需求和融资情况 | 51 |
| 图6 | 2007年各月累计房地产开发建设实际资金需求和融资情况 | 51 |

| | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 图7 | 2004-2007年个人住房贷款余额及增速变化 | 54 |
| 图8 | 2006-2007年房地产开发到位资金情况 | 56 |
| 图9 | 2007年房地产开发资金来源情况 | 57 |
| 图10 | 2007年房地产开发资金中各项资金来源占比情况 | 58 |
| 图11 | 2006-2007年全国房地产投资增长情况 | 74 |
| 图12 | 2005-2007年东、中、西部房地产开发投资同比增长情况 | 76 |
| 图13 | 2007年房地产开发投资比重情况 | 77 |
| 图14 | 2007年各省市房地产开发投资资金额及增长率比较 | 80 |
| 图15 | 2007年各省市房地产开发本年资金来源及增长率比较 | 81 |
| 图16 | 2007年各省市房地产开发投资资金中国内贷款额 | 81 |
| 图17 | 2007年各省市房地产开发投资资金中其他资金 | 82 |
| 图18 | 2007年各省市房地产开发投资资金中自筹资金 | 82 |
| 图19 | 2007年各省市房地产开发投资资金中利用外资 | 83 |
| 图20 | 2006年北京房地产开发投资资金来源结构 | 84 |
| 图21 | 2007年北京房地产开发投资资金来源结构 | 85 |
| 图22 | 2006年上海房地产开发投资资金来源结构 | 86 |
| 图23 | 2007年上海房地产开发投资资金来源结构 | 86 |
| 图24 | 2006年广东房地产开发投资资金来源结构 | 87 |
| 图25 | 2007年广东房地产开发投资资金来源结构 | 87 |
| 图26 | 2006年江苏房地产开发投资资金来源结构 | 88 |
| 图27 | 2007年江苏房地产开发投资资金来源结构 | 89 |
| 图28 | 2006年浙江房地产开发投资资金来源结构 | 90 |
| 图29 | 2007年浙江房地产开发投资资金来源结构 | 90 |

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49143.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。