

2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/B238271ER9.html>

【报告价格】纸介版6800元 电子版7000元 纸介+电子7200元

【出版日期】2011-03-29

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

报告说明:

博思数据研究中心发布的《2011-2015年中国房地产金融行业市场分析与投资前景研究报告》共十一章。首先介绍了中国房地产金融行业的概念，接着分析了中国房地产金融行业发展环境，然后对中国房地产金融行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国房地产金融行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国房地产金融行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

目录

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

图表目录（部分）

图表：2006-2010年国内生产总值

图表：2006-2010年居民消费价格涨跌幅度

图表：2010年居民消费价格比上年涨跌幅度（%）

图表：2006-2010年年末国家外汇储备

图表：2006-2010年财政收入

图表：2006-2010年全社会固定资产投资

图表：2010年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2010年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2010年房地产开发和销售主要指标完成情况

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……

更多图表见报告正文

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1103/B238271ER9.html>