

# 2011-2015年中国房地产金融 行业调研及未来发展趋势报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

## 一、报告报价

《2011-2015年中国房地产金融行业调研及未来发展趋势报告》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.cction.com/report/201107/71323.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

### 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 |
| <br>                         |    |
| 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

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201107/71323.html>