

# 2013-2017年中国房地产金融 市场现状及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

## 报告报价

《2013-2017年中国房地产金融市场现状分析及投资前景研究报告》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/fangdichan1305/R91894SACW.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2013-05-18

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：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

## 报告说明:

博思数据发布的《2013-2017年中国房地产金融市场现状分析及投资前景研究报告》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。

2013年中国人民银行24日发布的数据显示，1季度我国房地产贷款增加7103亿元，同比多增4667亿元，增量占一季度同期各项贷款增量的27%。

数据显示，截至3月末主要金融机构房地产贷款余额12.98万亿元，同比增长16.4%，增速比上年末高3.6个百分点。

其中，地产开发贷款余额1.04万亿元，同比增长21.4%，增速比上年末高9个百分点，增速已经连续10个月逐月攀升；房产开发贷款余额3.2万亿元，同比增长12.3%，增速比上年末高1.6个百分点；个人购房贷款余额8.57万亿元，同比增长17.4%，增速比上年末高3.9个百分点。个人购房贷款1季度增加4662亿元，同比多增3088亿元。

## 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 2012-2013年中国房地产金融行业市场发展环境解析

### 第一节 国内宏观经济环境分析

- 一、GDP历史变动轨迹分析
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析
- 三、2013年中国宏观经济发展预测分析

### 第二节 2012-2013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 2012-2013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 2012-2013年中国房地产行业运行新形势透析

### 第一节 2012-2013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 2012-2013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、2012-2013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 2012-2013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 2012-2013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 2012-2013年中国房贷市场运行态势分析

### 第一节 2012-2013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 2012-2013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 2012-2013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 2013-2017年中国房地产金融发展趋势分析

### 第一节 2013-2017年中国房地产前景预测

一、2013-2017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 2013-2017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

第十章 2013-2017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

第十一章 2013-2017年中国房地产企业融资策略分析

第一节 2012-2013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、&ldquo;假按揭&rdquo;

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

### 图表目录（部分）

图表：2007-2012年国内生产总值

图表：2007-2012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：2007-2012年年末国家外汇储备

图表：2007-2012年财政收入

图表：2007-2012年全社会固定资产投资

图表：2012年分行业城镇固定资产投资及其增长速度（亿元）

图表：2012年固定资产投资新增主要生产能力

图表：2012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：2009-2012年中国房地产开发量

图表：2009-2012年中国商品房销售情况

图表：2009-2012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：2009-2012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&hellip;&hellip;  
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/fangdichan1305/R91894SACW.html>