

# 2015-2020年中国房地产金融 融市场监测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

《2015-2020年中国房地产金融市场监管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/fangdichan1412/Y67504FC40.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】2014-12-05

【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《2015-2020年中国房地产金融市场监测及投资前景研究报告》共十一章。首先介绍了房地产金融的概念、分类、作用及主要渠道等，接着全面分析了房地产金融行业的发展环境，然后对中国房地产金融行业的发展进行了深入剖析。随后，报告详细解析了房地产信贷、房地产信托、房地产投资信托基金、房地产保险等行业的发展，并对房地产金融机构做了具体的介绍，最后科学预测了房地产金融行业发展的前景及趋势。房地产业作为一个资金密集型行业，对金融有很强的依赖性。与房地产相联系的房地产金融是指在房地产开发、建设、经营、流通和消费过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。

房地产金融的产生是与解决住房短缺紧密相关的。20世纪80年代后期，房地产金融在世界范围内得到了广泛的发展。

我国房地产金融的产生与住房改革密切相关，中国城镇住房制度改革始于1978年，是中国城市诸项改革中提出最早的一项改革，住房短缺是导致住房制度改革的最初动因。可以说，房地产金融是随房改的逐步深入而发展起来的，总体上它在我国30多年的发展过程中，对国家经济和人民生活的改善起到了非常重大的贡献。

房地产是大宗商品，不仅表现在它的面积和体积上，而且表现在它所包含的价值上。房地产相对于绝大多数商品而言其单件价值大，一幢房屋一般来讲少则十几万、几十万，多则数千万元，甚至上亿元。因此，无论是在房地产商品的生产环节，还是流通环节，都必须有巨额的资金投入。因此，在房地产金融活动中房地产开发贷款、房地产流通贷款或者房地产消费贷款，都必须有金融机构的参与和稳定充裕的信贷资金来源。

2013年，房地产开发企业总资金来源合计12.2万亿元，同比增长26.5%。其中，国内贷款同比增长33.1%，利用外资同比增长32.8%，自筹资金同比增长21.3%，定金及预付款、个人按揭贷款同比分别增长29.9%、33.3%。

2014年1-9月，房地产开发企业本年资金来源达89869亿元，同比增长2.3%。其中，国内贷款增长最快，实现16288亿元，增长11.8%；其他资金最慢，下降9.1%。在其他资金来源中，个人按揭贷款实现9794亿元，同比下降4.9%。

未来，我国房地产金融发展空间巨大。居民的住宅消费需求和建设小康社会的目标必然导致稳定的高住宅投资，从而构成房地产金融增长的坚实基础，其中房地产信贷增长空间大，持续时间长；而伴随着房地产资产的增加和金融深化的加快，我国住宅证券金融的发展潜力

广阔，产品日益丰富。

## 报告目录

### 第一章 房地产金融相关概述

#### 1.1 房地产金融介绍

##### 1.1.1 房地产金融概念

##### 1.1.2 房地产金融的分类

##### 1.1.3 房地产金融基本特征

##### 1.1.4 房地产金融的产生

#### 1.2 房地产金融的主要内容与任务

##### 1.2.1 房地产金融的主要内容

##### 1.2.2 房地产金融的任务

#### 1.3 房地产金融的作用

##### 1.3.1 为房地产开发经营提供资金保障

##### 1.3.2 支持居民住房消费能力的提高

##### 1.3.3 调节房地产业的金融属性

#### 1.4 房地产融资的主要渠道

##### 1.4.1 房地产企业内部融资

##### 1.4.2 房地产企业外部融资

### 第二章 2013-2014年房地产金融行业发展环境分析

#### 2.1 经济金融环境分析

##### 2.1.1 中国房地产业面临的国际金融环境分析

##### 2.1.2 全球经济金融形势评析

##### 2.1.3 中国金融形势分析

##### 2.1.4 中国经济金融形势展望

#### 2.2 中国金融政策动态

##### 2.2.1 货币政策动态

##### 2.2.2 信贷政策动态

##### 2.2.3 证券政策动态

#### 2.3 中国房地产宏观调控政策分析

- 2.3.1 中国房地产宏观政策解析
- 2.3.2 中国房地产金融政策分析
- 2.3.3 房地产宏观调控政策展望

### 第三章 2013-2014年房地产金融行业全面分析

- 3.1 金融业与我国房地产业的关系分析
  - 3.1.1 房地产市场与金融市场相互依存
  - 3.1.2 直接依赖
  - 3.1.3 间接依赖
  - 3.1.4 房地产业与金融业关系中存在的问题及建议
- 3.2 2013-2014年中国房地产金融行业的发展
  - 3.2.1 我国房地产金融市场发展回顾
  - 3.2.2 中国房地产金融市场现状综述
  - 3.2.3 中国房地产金融行业的特点
  - 3.2.4 2013年中国房地产金融业发展深度分析
  - 3.2.5 2014年中国房地产金融行业剖析
- 3.3 2013-2014年中国房地产开发资金供求与来源分析
  - 3.3.1 2012年中国房地产开发资金状况
  - 3.3.2 2013年我国房地产开发资金来源状况
  - 3.3.3 2014年前三季度我国房地产开发资金来源状况
  - 3.3.4 我国房地产资金链趋紧
- 3.4 中国房地产开发企业资金运作与管理
  - 3.4.1 房地产开发企业资金流特点
  - 3.4.2 房地产开发企业资金管理的关键
  - 3.4.3 房地产开发企业资金管理需解决的核心问题

### 第四章 2013-2014年房地产信贷分析

- 4.1 中国房地产信贷市场分析
  - 4.1.1 我国房地产信贷市场综述
  - 4.1.2 我国房贷市场增长放缓
  - 4.1.3 我国房贷利率的变化
- 4.2 2013-2014年三季度中国房地产贷款状况解析

- 4.2.1 2012年中国房地产贷款迅速增长
- 4.2.2 2013年我国房地产贷款状况
- 4.2.3 2014年前三季度我国房地产贷款分析
- 4.3 住房信贷与住房市场的相关性分析
  - 4.3.1 我国住房消费信贷与住宅市场的关系
  - 4.3.2 中美住房市场对住房消费信贷的依赖度比较
  - 4.3.3 完善我国住房消费信贷及住房市场的建议
- 4.4 房地产信贷风险分析及防范建议
  - 4.4.1 我国银行业房地产信贷存在的风险
  - 4.4.2 银行房地产信贷风险防范建议
  - 4.4.3 房地产信贷管理的四大措施

## 第五章 2013-2014年房地产信托分析

- 5.1 房地产信托概述
  - 5.1.1 房地产信托的定义
  - 5.1.2 房地产信托的种类
  - 5.1.3 房地产信托的性质
  - 5.1.4 房地产信托的基本条件
  - 5.1.5 房地产信托的运作流程
- 5.2 2013-2014年房地产信托市场分析
  - 5.2.1 我国房地产信托发展总况
  - 5.2.2 我国房地产信托现状剖析
  - 5.2.3 房地产企业青睐信托融资
  - 5.2.4 我国房地产信托“卷土重来”
  - 5.2.5 中国房地产信托融资利率走高
  - 5.2.6 我国房地产信托业务结构调整转型
- 5.3 2013-2014年前三季度房地产信托市场剖析
  - 5.3.1 2012年信托业政策调控回顾
  - 5.3.2 2013年中国房地产信托市场总析
  - 5.3.3 2014年前三季度房地产信托市场分析
- 5.4 2013-2014年中国保障房信托业务分析
  - 5.4.1 我国保障房建设状况

- 5.4.2 我国保障房市场存在的问题
- 5.4.3 我国保障房信托业务现状
- 5.4.4 我国信托公司参与保障房建设的意义
- 5.5 中国房地产信托面临的问题、风险及解决方法
  - 5.5.1 房地产信托政策亟待解决的问题
  - 5.5.2 房地产信托主要面临的风险
  - 5.5.3 房地产信托融资税收风险较大
  - 5.5.4 我国房地产信托化解风险的途径

## 第六章 2013-2014年房地产投资信托基金分析

- 6.1 房地产投资信托基金（REITs）的介绍
  - 6.1.1 房地产信托投资基金概念
  - 6.1.2 房地产信托投资基金的分类
  - 6.1.3 REITs与房地产信托的区别
  - 6.1.4 通过REITs融资的优势
- 6.2 2013-2014年全球REITs的发展
  - 6.2.1 全球REITs发展概况
  - 6.2.2 澳大利亚REITs市场发展状况
  - 6.2.3 美国REITs法律制度及其对我国的启示
- 6.3 2013-2014年我国房地产投资信托基金发展分析
  - 6.3.1 我国发展房地产投资信托基金的意义
  - 6.3.2 我国设立房地产投资信托基金具备良好基础
  - 6.3.3 我国房地产投资信托基金的资金来源
  - 6.3.4 中国房地产信托基金业发展分析
- 6.4 中国房地产投资信托基金发展存在的挑战
  - 6.4.1 我国REITs发展的不足
  - 6.4.2 我国REITs需解决的主要问题
  - 6.4.3 制约我国房地产投资信托发展的瓶颈
  - 6.4.4 我国关于REITs法律存在的障碍
- 6.5 中国房地产投资信托基金发展对策分析
  - 6.5.1 我国房地产信托投资基金的发展思路
  - 6.5.2 我国建立房地产投资信托的政策建议

6.5.3 我国完善房地产投资信托的途径

6.5.4 完善我国REITs立法的建议

## 第七章 2013-2014年房地产保险分析

7.1 房地产保险相关介绍

7.1.1 房地产保险简介

7.1.2 房地产保险的种类

7.1.3 房地产保险的组成要素

7.2 2013-2014年我国保险资金投资房地产状况分析

7.2.1 保险资金投资房地产的意义

7.2.2 我国资金投资房地产的有关规定及投资现状

7.2.3 保险资金投资房地产的影响

7.2.4 保险公司投资将助推中国房地产需求

7.3 2013-2014年中国房地产保险的发展

7.3.1 房地产保险市场活跃度的影响因素

7.3.2 房地产保险发展滞后的原因

7.3.3 房地产保险发展的策略

7.3.4 加快发展我国房地产保险市场的政策建议

## 第八章 2013-2014年其他房地产金融模式分析

8.1 房地产融资租赁

8.1.1 房地产融资租赁的概述

8.1.2 房地产融资租赁市场综述

8.1.3 我国房地产业转型为融资租赁业创造机遇

8.1.4 房地产融资租赁的融资成本浅析

8.1.5 房地产融资租赁的政策性风险

8.2 房地产典当

8.2.1 我国房地产典当行业发展概况

8.2.2 典当行业受益房产调控新政

8.2.3 房地产典当业的风险

8.2.4 房地产典当业风险的防范

8.3 房地产股权融资

- 8.3.1 IPO融资
- 8.3.2 配股
- 8.3.3 增发
- 8.3.4 债券

## 第九章 2013-2014年房地产金融机构分析

### 9.1 银行类

- 9.1.1 中国银行
- 9.1.2 中国建设银行
- 9.1.3 中国工商银行
- 9.1.4 中国农业银行
- 9.1.5 中信银行

### 9.2 保险公司类

- 9.2.1 中国太平洋保险（集团）股份有限公司
- 9.2.2 中国人寿保险股份有限公司
- 9.2.3 华泰保险控股股份有限公司

### 9.3 信托公司类

- 9.3.1 中信信托有限责任公司
- 9.3.2 上海国际信托有限公司
- 9.3.3 华宝信托有限责任公司

### 9.4 证券公司类

- 9.4.1 海通证券股份有限公司
- 9.4.2 中国银河证券股份有限公司
- 9.4.3 国泰君安证券股份有限公司

### 9.5 房地产公司类

- 9.5.1 万科集团
- 9.5.2 金地集团
- 9.5.3 保利地产
- 9.5.4 恒大地产

## 第十章 中国房地产金融行业面临的挑战及发展

### 10.1 中国房地产金融行业发展中的问题

- 10.1.1 中国房地产金融行业存在的掣肘
- 10.1.2 我国房地产金融市场发展的主要问题
- 10.1.3 制约我国房地产金融产业的瓶颈
- 10.2 中国房地产金融行业发展策略分析
  - 10.2.1 我国房地产金融市场存在问题解决方案
  - 10.2.2 我国房地产金融市场发展的对策
  - 10.2.3 中国房地产金融行业创新发展的思路
- 10.3 中国房地产金融风险分析及防范对策
  - 10.3.1 我国房地产金融风险的集中表现
  - 10.3.2 我国房地产金融存在的主要风险
  - 10.3.3 我国房地产金融风险形成的原因
  - 10.3.4 我国房地产金融风险的防范对策

## 第十一章 博思数据关于中国房地产金融行业前景趋势分析

- 11.1 中国房地产金融行业发展前瞻
  - 11.1.1 2015-2020年中国房地产金融行业预测分析
  - 11.1.2 我国房地产金融资产发展空间预测
  - 11.1.3 未来我国房地产金融创新方向
  - 11.1.4 我国房地产金融的发展趋势
- 11.2 各类房地产金融市场发展预测
  - 11.2.1 房地产信贷市场增长空间广阔
  - 11.2.2 房地产证券金融发展潜力大
  - 11.2.3 房地产融资租赁前景看好

## 图表目录

- 图表 2007-2013年房产企业资金来源结构情况
- 图表 2013年房地产行业并购数量前十大省份
- 图表 2013年房地产行业并购案例分析
- 图表 2012、2013年房地产行业并购案例对比分析
- 图表 2013年中国房地产私募股权基金分类
- 图表 2013年中国房地产基金组织形式
- 图表 2013年部分中资房地产私募股权基金

图表 2008-2013年我国房地产开发资金来源情况

图表 2008-2013年我国房地产开发资金来源趋势

图表 2006-2013年商业银行房地产贷款整体情况

图表 2006-2013年金融机构贷款余额走势

图表 2006-2013年房地产行业贷款余额占比趋势

图表 经济多元化发展下的融资渠道

图表 城市居民人均住房面积的增长情况

图表 城镇居民可支配收入增长情况

图表 城乡居民人民币储蓄余额及增长情况

图表 上海中资银行住房贷款余额增长情况

图表 上海住房贷款余额环比增长量与商品住宅成交量对比分析

图表 美国住房自有率演变情况

图表 美国住房销售情况

图表 美国利率变化与房地产市场违约率变化

图表 全国个人住房贷款余额情况

图表 全国个人住房贷款余额年度增长量与住房销售量对比分析

图表 上海个人住房贷款余额情况

图表 上海住房成交价格走势

图表 上海个人住房贷款余额年度增长量与住房销售量对比分析

图表 上海公积金使用情况

图表 我国房地产信托统计

图表 2013年我国信托发行前十名

图表 2013年房地产信托收益率散点分布

图表 2006-2013年内地股市房地产业IPO融资情况

图表 2013年香港IPO企业

图表 2007-2013年内地股市房地产业增发融资情况

图表 2013年A股上市公司增发情况

图表 2013年证券市场债券融资状况

图表 2013年中信信托固有资产运用与分布情况

图表 2013年中信信托有限责任公司信托资产运用与分布情况

图表 2013年华宝信托信托资产运用与分布情况

图表 我国房地产金融发展空间预测

图表 我国商业房地产信贷存量发展空间预测

图表 我国房地产证券化资产存量发展空间预测

本研究报告数据主要来自于国家统计局、房产管理局、住建部、发改委、房地产行业协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对中国房地产金融行业有个系统深入的了解、或者想投资房地产金融行业，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1412/Y67504FC40.html>