

# 2011-2015年中国房地产金融市场专项调研及投资 战略咨询报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2011-2015年中国房地产金融市场专项调研及投资战略咨询报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.chyxx.com/research/201103/V85104A4LQ.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.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、报告目录及图表目录

智研咨询发布的《2011-2015年中国房地产金融市场专项调研及投资战略咨询报告》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。

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。

### 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 2010-2011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、2011年中国宏观经济发展预测分析

#### 第二节 2010-2011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2010-2011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 2010-2011年中国房地产行业运行新形势透析

### 第一节 2010-2011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 2010-2011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、2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011年中国房贷市场运行态势分析

#### 第一节 2010-2011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 2010-2011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 2010-2011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 2011-2015年中国房地产金融发展趋势分析

第一节 2011-2015年中国房地产前景预测

一、2011-2015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 2011-2015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 2011-2015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 2011-2015年中国房地产企业融资策略分析

第一节 2010-2011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、“假按揭”

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：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

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201103/V85104A4LQ.html>