

# 中国房地产金融市场运营动态与投资 规划研究报告（2011-2015年）

## 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

《中国房地产金融市场运营动态与投资规划研究报告（2011-2015年）》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/201106/70367.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

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。

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\*\*行业市场发展环境解析

#### 第一节 2010-2011年中国宏观经济环境分析

##### 一、中国GDP分析

##### 二、房地产业在中国经济支柱产业

##### 三、消费价格指数分析

##### 四、城乡居民收入分析

五、社会消费品零售总额

六、全社会固定资产投资分析

七、进出口总额及增长率分析

四、存贷款利率变化

五、财政收支状况

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

图表：2005-2010年中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010年前三季度中国三产业增加值结构图

图表：2009-2010年中国CPI、PPI月度走势图

图表：2005-2010年我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2010年我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数对比表

图表：1978-2009中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2005-2009年中国工业增加值增长趋势图

图表：2009-2010年我国工业增加值分季度增速

图表：2005-2010年我国全社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2010年我国城乡固定资产投资额对比图

图表：2005-2010年我国财政收入支出走势图

图表：2009年1月-2010年7月人民币兑美元汇率中间价

图表：2010年10月人民币汇率中间价对照表

图表：2009-2010年中国货币供应量统计表 单位：亿元

图表：2009-2010年中国货币供应量月度增速走势图

图表：2001-2009年中国外汇储备走势图

图表：2005-2009年中国外汇储备及增速变化图

图表：2010年10月20日中国人民银行利率调整表

图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表

图表：2005-2010年中国社会消费品零售总额增长趋势图

图表：2005-2010年我国货物进出口总额走势图

图表：2005-2010年中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：2005-2009年中国就业人数走势图

图表：2005-2009年中国城镇就业人数走势图

图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图

图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图

图表：2009年人口数量及其构成

图表：2005-2009年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图

图表：2001-2009年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：1978-2009年中国城镇化率走势图

图表：2005-2009年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

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

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201106/70367.html>