

# 2011-2015年中国房地产金融行业分析及未来发展 趋势报告

报告大纲

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2011-2015年中国房地产金融行业分析及未来发展趋势报告》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：<http://baogao.chinabaogao.com/jinrongyinhang/113464113464.html>

报告价格：电子版: 6800元 纸介版：7000元 电子和纸介版: 7200

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

### 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

### 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://baogao.chinabaogao.com/jinrongyinhang/113464113464.html>