

2018-2023年中国房地产金融产业市场竞争现状调查与投资价值前景评估报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018-2023年中国房地产金融产业市场竞争现状调查与投资价值前景评估报告》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/fangdichang/306785306785.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

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

央行资产负债表情况

2017 年央行制定 M2 和社会融资规模增速均为 12%，截至 9 月 M2 增速 9.2%，存量社融增速 13%；另一方面，年初央行计划新增居民贷款占比由 45%降至30%，而截至 9 月新增中长期贷款占比 38%，同比基本持平，但距离 30%的占比目标仍有距离，预计未来贷款增速将继续回落。

图：2009-2017 年社会融资规模及新增住房贷款情况

截至 2017 年 8 月，M2 余额 165 万亿元，同比增长 8.9%；央行基础货币余额 30.2 万亿元，同比增长 10.2%，其中货币发行 7.4 万亿元，同比增长 5.9%；金融机构存款 22.7 万亿元，同比增长 5.4%。另一方面，受到人民币贬值预期和美联储加息等影响，央行外汇占款余额 21.5 万亿元，同比下降 7.5%；而作为流动性对冲工具，央行对金融机构债权 8.6 万亿元，同比增长 52.4%。

图：2009-2017 年货币供应量及基础货币情况

图：主要影响流动性事件对央行资产负债表和 M2 影响 1) 外汇占款变动

2015 年以来央行外汇占款同比持续下降，2017 年前 8 月降幅达到 7.5%；虽然央行不断通过逆回购、MLF 和 PSL 等公开市场操作投放流动性对冲外汇占款冲击，2017 年前 8 月央行对商业银行债权增幅达到 49%，但由于外汇占款体量较大，货币供应量的高位增长仍需要依靠货币乘数的增加，2017 年 1-8 月货币乘数达到 5.4 倍，创出历史新高。

图：2009-2017 年基础货币变化与货币乘数变化 另一方面，截至 2017 年 6 月，金融机构的超额存款准备金率 1.4%，创下自 2012 年以来新低。目前法定存款准备金率：大型存款类金融机构 17%，中小型金融机构 15%。我们假设 2018 年央行保持目前的公开市场操作规模，则为了达成 M2 的增长目标，理论上需要降低存款准备金率 1.5%-2.5% 不等，以应对外汇占款规模不同程度的下降。

在央行外汇占款下行趋势下，降低法定存款准备金率是应对市场融资需求和保持货币供应增长的必要而合理的手段。因此，在今年金融机构超储率持续低位和实体经济超预期复苏的背景下，我们认为 2018 年央行实施定向降准更多为缓解外汇占款下行压力，以达成货币供应增长的目标。

图：货币乘数变化

图：金融机构超储率变化

图：测算 2018 年理论上对冲外汇占款影响需要降低的准备金率

2) 存款准备金率

从历史上看，由于企业部门贷款占比接近 2/3，企业部门贷款增速与金融机构贷款增速的相关性较强；但居民部门贷款增速的弹性较高，且由于受到限购限贷等行政调控政策影响，居民与企业部门的增速变动方向和幅度都存在差异。近年随着楼市火爆，居民部门贷款占比不断提升：2016 年，居民和企业新增贷款增速分别为 64% 和 -17%，居民部门贷款占比达到 50%，同比提升 17 个百分点；2017 年 1-9 月，居民和企业新增贷款增速分别为 21% 和 9%，居民部门贷款占比依然高达 51%。

图：居民新增贷款增速与各项贷款增速

图：企业新增贷款增速与各项贷款增速 在不考虑其他因素的情况下，按照金融机构非同业存款余额 150 万亿元计算，假设全面降准 0.5%，理论上可以释放基础货币约 7,000 亿元；按照 35%-45% 的居民贷款比例和目前 5.4 的货币乘数计算，理论上最多可新增居民贷款比例为 20%-25%。

图：测算 2018 年理论上全面降准对应的新增居民贷款比例 但实际上由于近年外汇占款的趋势性下滑，目前降准释放的增量流动性与往年相比效果已大幅减弱，在住房信贷收紧的背景下对地产行业流动性的实质影响有限，更多需要关注实体经济表现能否带来地产信贷政策边际宽松的空间，即居民部门信贷占比在 50% 的高位上能否再度提升。

3) 抵押补充贷款 (PSL)

央行于 2014 年创设抵押补充贷款 (PSL) 用于支持棚户区改造、保障房安居工程、三农和小微企业发展等，当年央行即新增 PSL 贷款 3,831 亿元。棚改是 PSL 主要的定向投放领域，2014 年国开行投放棚改贷款 4,086 亿元，较 2013 年 1,060 亿元大幅增长 285%，这部分增量与 PSL 的投放有密切联系。截至 2017 年 9 月，PSL 余额 2.5 万亿元 (MLF 余额 4.4 万亿元)，在支持棚改等专项建设领域外，也作为增加基础货币的投放工具向市场注入流动性。

2016 年住建部数据显示全国棚户区改造开工 606 万套，完成投资 1.48 万亿元；

而 2016 年央行对国开行、农发行、进出口行等政策性银行净增加抵押补充贷款(PSL)共 9,714 亿元；同年国开行发放棚改贷款 9,725 亿元，同比增长 30%；农发行发放棚改贷款超过 1,000 亿元。

图：2013-2017 年棚改计划、PSL 和国开行专项贷款 另一方面，棚改货币化安置较实物安置比例大幅上升：住建部数据显示 2016 年棚改货币化安置比例达到 48.5%，较上年提高 18.6%，相当于从市场上购房 2.5 亿平方米商品住宅，占比商品住宅成交 18%；国开行数据也显示当年发放货币化安置贷款 5,435 亿元占比 56%，较上年提高 21.4%，可帮助消化存量住房超过 6,500 万平米。

图：棚改完成数量与货币化安置比例 图：国开行新增棚改贷款和货币化安置贷款占比 我们假设央行 PSL 全部投向棚改领域，则 2016 年通过 PSL 的棚改专项贷款近 1 万亿占比棚改投资额的 66%，剩余部分预计由商业银行和社会资金等完成。根据国开行报告测算，货币化安置贷款 5,435 亿元 56%，可帮助消化存量库存 6,500 万平米，占比商品住宅成交额的 5%，即货币化安置成本高达 8,362 元/平米，而 2016 年全国商品房住宅销售均价 7,200 元/平米，测算较为保守。考虑到棚改货币化安置区域主要集中在三四线城市，我们假设货币化安置成本约 6,000 元/平米，则可消化库存量约 0.9 亿平米，占比商品住宅成交额的 7%。

图：测算 2018 年新增 PSL 带来的货币化安置金额（亿元） 2017 年前 9 月央行投放 PSL 同比降幅超过 40%，而货币化安置比例已达到 60% 的高位，我们判断随着棚改需求量下降（2018-2020 年棚改套数降为 500 万套），未来由央行投放 PSL 带来的去库存效应将逐渐收窄。按照相同方式我们测算 2018 年 PSL 带来的货币化安置贷款金额约 3,500-5,500 亿，按照 6,000 元/平米安置成本计算，预计可消化库存 0.6-0.9 亿平米商品住宅，占年度销量 4%-6%。因此，我们认为央行通过 PSL 投放的棚改专项资金对于三四线地产销售的刺激作用将逐渐减弱。

图：测算 2018 年新增 PSL 带来的去库存面积（亿平米） 中国报告网发布的报告书内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资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。

【报告目录】

第一章 2015-2017年中国房地产金融行业发展概述

第一节 2015-2017年房地产金融行业发展情况概述

- 一、房地产金融行业相关定义
- 二、房地产金融行业基本情况介绍
- 三、2015-2017年房地产金融行业国内发展特点分析

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、房地产金融行业产业链条分析
- 三、2015-2017年中国房地产金融行业产业链环节分析
 - 1、上游产业
 - 2、下游产业

第三节 2015-2017年中国房地产金融行业生命周期分析

- 一、房地产金融行业生命周期理论概述
- 二、2017年房地产金融行业所属的生命周期分析

第四节 2015-2017年房地产金融行业经济指标分析

- 一、2015-2017年房地产金融行业的赢利性分析
- 二、2015-2017年房地产金融行业的经济周期分析
- 三、房地产金融行业附加值的提升空间分析

第五节 2015-2017年中国房地产金融行业进入壁垒分析

- 一、房地产金融行业技术壁垒分析
- 二、房地产金融行业规模壁垒分析
- 三、房地产金融行业品牌壁垒分析
- 四、房地产金融行业其他壁垒分析

第二章 2015-2017年全球房地产金融行业市场发展现状分析

第一节 全球房地产金融行业发展历程回顾

第二节 2015-2017年全球房地产金融行业市场区域分布情况

第三节 2015-2017年亚洲房地产金融行业地区市场分析

- 一、2015-2017年亚洲房地产金融行业市场现状分析
- 二、2015-2017年亚洲房地产金融行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年亚洲房地产金融行业市场前景分析
- 四、2018-2023年亚洲房地产金融发展趋势分析

第四节 2015-2017年北美房地产金融行业地区市场分析

- 一、2015-2017年北美房地产金融行业市场现状分析
- 二、2015-2017年北美房地产金融行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年北美房地产金融行业市场前景分析
- 四、2018-2023年北美房地产金融行业发展趋势分析

第五节 2015-2017年欧盟房地产金融行业地区市场分析

- 一、2015-2017年欧盟房地产金融行业市场现状分析
- 二、2015-2017年欧盟房地产金融行业市场规模与市场需求分析
- 三、2018-2023年欧盟房地产金融行业市场前景分析
- 四、2018-2023年欧盟房地产金融行业发展趋势分析

第六节 2018-2023年世界房地产金融行业分布走势预测

第七节 2018-2023年全球房地产金融行业市场规模预测

- 一、2018-2023年亚洲房地产金融行业市场规模预测
- 二、2018-2023年北美房地产金融行业市场规模预测
- 三、2018-2023年欧盟房地产金融行业市场规模预测

第三章 2015-2017年中国房地产金融产业发展环境分析

第一节 2015-2017年我国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品零售总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业政策环境分析

- 一、行业监管体制现状
- 二、行业主要政策法规

第四节 2015-2017年中国房地产金融产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 2015-2017年中国房地产金融产业运行情况

第一节 中国房地产金融行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业技术现状分析

三、行业发展特点分析

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业市场规模分析

第三节 2015-2017年中国房地产金融行业供应情况分析

一、行业生产企业分析

二、2015-2017年中国房地产金融行业产能情况分析

三、2015-2017年中国房地产金融行业产能区域分布情况

第四节 2015-2017年中国房地产金融行业需求情况分析

一、2015-2017年中国房地产金融行业行业需求量分析

二、2015-2017年中国房地产金融行业行业需求区域分布

第四节 2018-2023年中国房地产金融行业发展趋势分析

第五章 2015-2017年中国房地产金融市场格局分析

第一节 2015-2017年中国房地产金融行业竞争现状分析

一、中国房地产金融行业竞争情况分析

二、中国房地产金融行业主要品牌分析

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业集中度分析

一、中国行业市场集中度分析

二、中国行业企业集中度分析

第三节 2015-2017年中国房地产金融行业存在的问题

第四节 2015-2017年中国房地产金融行业解决问题的策略分析

第五节 2015-2017年中国房地产金融行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第六章 2015-2017年中国房地产金融市场价格走势分析

第一节 2015-2017年房地产金融行业价格影响因素分析

- 一、成本因素
- 二、供需因素
- 三、渠道因素
- 四、其他因素

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业价格现状分析

- 一、2015-2017年房地产金融行业平均价格走势回顾分析
- 二、2018年房地产金融行业平均价格走势预测

第三节 2018-2023年中国房地产金融行业平均价格走势预测

- 一、价格预测依据
- 二、2018-2023年中国房地产金融行业平均价格走势预测
- 三、2018-2023年中国房地产金融行业平均价格增速预测

第七章 2015-2017年中国房地产金融行业区域市场现状分析

第一节 2015-2017年中国房地产金融行业区域市场规模分布

第二节 2015-2017年中国华东地区房地产金融市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、2015-2017年华东地区房地产金融市场规模分析

第三节 华中地区市场分析

- 一、华中地区概述
- 二、华中地区经济环境分析
- 三、2015-2017年华中地区房地产金融市场规模分析

第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、2015-2017年华南地区房地产金融市场规模分析

第五节 华北地区市场分析

- 一、华北地区概述
- 二、华北地区经济环境分析
- 三、2015-2017年华北地区房地产金融市场规模分析

第六节 东北地区市场分析

- 一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、2015-2017年东北地区房地产金融市场规模分析

第七节 西部地区市场分析

一、西部地区概述

二、西部地区经济环境分析

三、2015-2017年西部地区房地产金融市场规模分析

第八章 2015-2017年中国房地产金融行业竞争情况

第一节 2015-2017年中国房地产金融行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 2015-2017年中国房地产金融行业SWOT分析

一、行业优势分析

二、行业劣势分析

三、行业机会分析

四、行业威胁分析

第三节 2015-2017年中国房地产金融行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第九章 中国房地产金融所属行业数据监测

第一节 中国房地产金融所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国房地产金融所属行业产销与费用分析

一、产成品分析

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

六、销售成本分析

七、销售费用分析

八、管理费用分析

九、财务费用分析

十、其他运营数据分析

第三节 中国房产金融所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第十章 我国房地产金融行业重点生产企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章2018-2023年中国房地产金融行业发展前景分析与预测

第一节2018-2023年中国房地产金融行业未来发展前景分析

- 一、2018-2023年行业国内投资环境分析
- 二、2018-2023年中国房地产金融行业市场机会分析
- 三、2018-2023年中国房地产金融行业投资增速预测

第二节2018-2023年中国房地产金融行业未来发展趋势预测

第三节2018-2023年中国房地产金融行业市场发展预测

- 一、2018-2023年中国房地产金融行业市场规模预测
- 二、2018-2023年中国房地产金融行业市场规模增速预测
- 三、2018-2023年中国房地产金融行业产值规模预测
- 四、2018-2023年中国房地产金融行业产值增速预测

第四节2018-2023年中国房地产金融行业盈利走势预测

- 一、2018-2023年中国房地产金融行业毛利润同比增速预测
- 二、2018-2023年中国房地产金融行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2023年中国房地产金融行业投资风险与营销分析

第一节 2018-2023年房地产金融行业投资风险分析

一、2018-2023年房地产金融行业政策风险分析

二、2018-2023年房地产金融行业技术风险分析

三、2018-2023年房地产金融行业竞争风险分析

四、2018-2023年房地产金融行业其他风险分析

第二节 2018-2023年房地产金融行业企业经营发展分析及建议

一、2018-2023年房地产金融行业经营模式

二、2018-2023年房地产金融行业生产模式

三、2018-2023年房地产金融行业销售模式

第三节 2018-2023年房地产金融行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2018-2023年中国房地产金融行业发展策略及投资建议

第一节 2018-2023年中国房地产金融行业品牌战略分析

一、房地产金融企业品牌的重要性

二、房地产金融企业实施品牌战略的意义

三、房地产金融企业品牌的现状分析

四、房地产金融企业的品牌战略

五、房地产金融品牌战略管理的策略

第二节 2018-2023年中国房地产金融行业市场的重点客户战略实施

一、实施重点客户战略的必要性

二、合理确立重点客户

三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 2018-2023年中国房地产金融行业战略综合规划分析

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第十四章 2018-2023年中国房地产金融行业发展策略及投资建议

第一节2018-2023年中国房地产金融行业产品策略分析

- 一、产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

第二节2018-2023年中国房地产金融行业营销渠道策略

- 一、2018-2023年房地产金融行业营销模式
- 二、2018-2023年房地产金融行业营销策略

第三节2018-2023年中国房地产金融行业价格策略

第四节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、2018-2023年中国房地产金融行业投资区域分析
- 二、2018-2023年中国房地产金融行业投资产品分析

更多图表详见正文（GYGSL JP）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/306785306785.html>