

# 2017-2023年中国房地产金融 市场深度研究与投资策略报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

[www.abaogao.com](http://www.abaogao.com)

## 一、报告报价

《2017-2023年中国房地产金融市场深度研究与投资策略报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/224128PF1N.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

房地产是互联网金融化率先启动的行业。这是典型的重资产行业，而且资金周转慢。2014年A股上市的房地产开发公司存货周转天数为1338天。从拿地到销售平均需要三年半时间，如果加上应收账款的回收，这个时间更长。重资产、慢周转使房地产行业需要较高的杠杆。但产业链上的中小型企业受到政策调控和自身业务特殊性的影响，很难从银行获得贷款。这就为互联网金融创造了机会。 地产金融流程

智研数据研究中心发布的《2017-2023年中国房地产金融市场深度研究与投资策略报告》共十一章。首先介绍了房地产金融相关概念及发展环境，接着分析了中国房地产金融规模及消费需求，然后对中国房地产金融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面临的机遇及发展前景。您若想对中国房地产金融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。

报告目录：

第一部分行业发展概况12

第一章房地产金融概述12

第一节房地产业特点及对房地产金融的依赖性12

一、房地产业的特点12

二、房地产业对房地产金融的依赖性12

第二节房地产金融界定12

第三节房地产金融基本特征13

一、以不动产为抵押品来保证贷款的偿还13

二、“无转移抵押”性质13

三、“杠杆效应”13

第四节房地产金融分类14

一、房产金融14

二、地产金融14

## 第五节 房地产金融的主要内容与任务15

### 一、 房地产金融的主要内容15

### 二、 房地产金融的任务15

### 三、 房地产金融体系15

## 第六节 房地产金融的意义及作用16

### 一、 为房地产开发经营提供了资金保障16

### 二、 支持居民住房消费能力的提高17

## 第二章 中国房地产金融行业市场发展环境解析18

### 第一节 2017年中国宏观经济发展环境分析18

#### 一、 2017年中国GDP增长情况分析18

#### 二、 2017年工业经济发展形势分析19

#### 三、 2017年全社会固定资产投资分析20

#### 四、 2017年社会消费品零售总额分析21

#### 五、 2017年城乡居民收入与消费分析22

#### 六、 2017年对外贸易的发展形势分析24

### 第二节 中国房地产金融市场政策环境分析25

#### 一、 银行信贷政策法规25

(一) 《完善差别化的住房信贷政策，调节和引导住房需求》 25

(二) 《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》 25

#### 二、 上市融资政策法规26

#### 三、 房地产信托政策法规28

#### 四、 其他相关融资政策法规29

(一) 土地政策29

(二) 财税政策33

(三) 保障政策35

### 第三节 中国房地产金融社会环境分析45

#### 一、 人口环境分析45

#### 二、 教育环境分析48

#### 三、 文化环境分析49

#### 四、 中国城镇化率49

### 第三章中国房地产行业运行新形势透析51

#### 第一节2016年中国房地产景气指数分析51

##### 一、2016年企业景气指数持续回升51

##### 二、中国房地产开发景气指数回顾54

##### 三、2016年“国房景气指数”分析55

#### 第二节2017年中国房地产景气指数分析56

##### 一、2017年国房景气指数触底反弹56

##### 二、2017年“国房景气指数”分析57

#### 第三节2012-2016年中国房地产业供给情况分析57

房地产开发投资完成额是从当年1月1日起到当年最后一天完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购路费等投资。在国家统计局的数据库中，房地产开发投资完成额为建筑工程、配套工程投资、安装工程、设备工器具购路和其他费用之和。

我们从2002年到2016年房地产开发投资完成额各类细分项目占开发投资完成额总数的变化趋势中可以看出：1) 建筑工程费用占比稳定在60%左右，占比最高；2) 其他费用占比在20%左右，有下降趋势，占比次高；3) 安装工程占比逐年上升，2016年占比10%左右；4) 配套和设备用具购路占比最低，分别在2%以下和在2%左右。

我们提取全国房地产销售面积、房地产开发投资完成额、新开工面积和本年施工面积从2005年到2016年的数据，数据是频率为月度累计值。根据历史数据，可计算出每月绝对数值相对上一年度的同比涨幅，并将四个数据的涨幅情况进行横向比较。

#### 施工面积解构

05年至16年一共有四个销量增速高峰和三个房价增速高峰。销量增速高峰分别出现在2006年2月、2009年10月、2013年2月，以及2016年5月，但是最近一次峰值所在位路较先前峰值位路较低。房价增速从低点上升通常滞后于销量低点上升一个季度，房价增速的高位拐点则通常滞后销量两个季度。

#### 2005-2016年商品房销售面积当月同比（单位：%）

06年至09年新开工面积和施工面积每月同比增速几乎没有太多变化。08年金融危机销量增速在08年2月由正转负至08年时增速触底。新开工面积在金融危机时增速几乎和销量同时在08年2月出现下行，但是出现负增长在09年2月，滞后12个月。限购政策出台后2011年12月销量增速再次由正转负，新开工面积增速于2012年3月出现负增长，滞后4个月。最近一次销量在2014

年出现负增长时，新开工面积几乎同时出现负增长。从历史数据变化规律来看，新开工对应房地产销量的变化越来越敏感，且恢复期增速越来越低。一方面前期基数较大导致增速较低，另一方面2014年2月以后较长时间的负增长反映了开发商对市场谨慎的态度。

房地产开发投资当月数值同比数值的历史变化趋势基本和新开工面积的变化趋势一致。房地产开发投资略之后房地产销量的变化，但是至今没有出现负增长。08年2月房地产销量增速为负数时，房地产开发增速也在减缓，但一致到09年2月增速才将至为0，滞后市场为12个月。11年12月销量增速为负数时，房地产投资增速也在下降。销量增速在12年3月左右达到最低，而房地产开发投资增速在12年8月达到最低，滞后时长为5个月。随后在15-16年销售增速上涨时，房地产开发投资增速一直处于下行趋势，仅在2016年三月略有回升，但和销售增速回落的拐点出现几乎同步。

## 一、土地开发及购置面积57

（一）2016年房地产土地购置与开发情况57

（二）2017年房地产土地购置与开发情况60

## 二、房地产投资完成额61

（一）2016年房地产开发投资增速分析61

（二）2017年房地产开发投资增长分析63

## 三、资金来源分析64

（一）2016年房地产开发企业资金来源分析64

（二）2017年房地产开发企业资金来源分析65

## 四、房屋施竣工面积66

（一）2016年房屋施竣工面积66

（二）2017年房屋施竣工面积68

## 五、房地产业市场供给结构分析69

（一）2015年房地产业市场供给结构分析69

（二）2016年房地产业市场供给结构分析71

（三）2017年房地产业市场供给结构分析72

## 第四节2012-2016年中国房地产业需求情况分析73

一、2016年中国房地产市场需求情况分析73

二、2016年商品房销售面积和销售额增长情况74

三、2017年商品房销售面积与销售额增长情况75

四、全国房地产市场价格变动情况76

(一)	2015年全国房地产市场价格变动情况	76
(二)	2016年全国房地产市场价格变动情况	80
(三)	2017年全国房地产市场价格变动情况	83
第五节	中国房地产企业发展情况分析	84
一、	中国房地产上市企业特征分析	84
二、	中国房地产企业销售业绩剖析	87
三、	中国房地产企业拿地速度放缓	88
四、	中国房地产企业打响业绩保卫战	91
五、	中国房地产企业品牌价值分析	92
第六节	中国房地产市场竞争情况分析	96
一、	房地产市场竞争层次体系探讨	96
(一)	房地产市场竞争层次概述	96
(二)	产品式样竞争	96
(三)	产品大类竞争	97
(四)	产品使用价值竞争	98
(五)	基于消费观念和文化导向的竞争	99
二、	中国房地产百强企业竞争分析	100
三、	中国房地产行业并购与重组分析	118
四、	中国房地产市场集中度提高	119
五、	中国房地产市场销售门槛提升	120
六、	中国房地产市场竞争格局分析	121
七、	房地产开发企业竞争力分析	122
(一)	房地产市场竞争阶段	122
(二)	房地产市场竞争特征	123
(三)	房地产企业竞争力分析	124
第七节	中小房地产企业竞争策略分析	126
一、	中小房地产企业发展现状	126
二、	房地产中小企业竞争优势	127
三、	房地产中小企业竞争劣势	128
四、	中小房地产企业的竞争战略	129
五、	中小房地产企业市场竞争措施	131

## 第二部分行业运行发展分析134

### 第四章中国房地产市场现状分析134

#### 第一节中国房地产市场发展现状134

- 一、房产金融和土地金融相融合的房地产金融体系尚未形成134
- 二、完善的房地产金融服务体系尚未形成134
- 三、完善的房地产金融业务创新体系尚未形成135
- 四、完善的房地产金融产品创新体系尚未形成136
- 五、保障房、公共租赁房的金融服务支持体系尚未形成136
- 六、可供贷款需求者选择的住房金融产品链尚未形成137
- 七、科学的房地产金融制度法规体系尚未形成137
- 八、符合国际惯例的、多层次的房地产金融市场体系尚未形成137
- 九、满足不同客户需求的流程管理模式尚未真正形成138

#### 第二节2015年前四季度房地产开发资金来源分析138

- 一、2016年前四季度房地产开发资金来源138
- 二、2017年前三季度房地产开发资金来源结构139

#### 第三节房地产企业并购情况140

#### 第四节中国房地产金融创新的思路141

- 一、逐步形成多层次的房地产金融市场体系141
- 二、建立以客户为中心的住房金融产品创新体系141
- 三、组建适应住房金融业务发展的住房金融组织机构143
- 四、建立与国际惯例标准相衔接的住房金融法律体系143
- 五、发挥三种住房金融制度优势，组建政策性住房银行144
- 六、加快房地产金融专业人才和产品经理队伍建设144

### 第五章中国房地产企业融资模式分析146

#### 第一节银行贷款146

#### 第二节上市融资146

- 一、IPO上市146
- 二、买壳上市148
- 三、海外上市148

#### 第三节发行企业债券149

- 一、现阶段我国企业债券存在的主要问题149



二、制约我国企业债券发展的因素151

三、发展我国企业债券的若干对策153

第四节房地产信托155

一、房地产信托概况155

二、房地产投资信托在我国的发展现状155

三、我国大陆的财产(房地产)信托业务实例157

第五节房地产信托投资基金 ( REITS ) 159

一、概述159

二、REITs的起源和发展159

三、REITs在我国发展现状160

四、实质及意义161

五、REITs的主要特点162

六、REITs的投资价值163

第六节其他融资方式163

一、股权融资163

二、贴现贷款164

第七节房地产现行融资渠道的不足165

一、融资渠道过于单一165

二、不重视自身资金的积累165

三、缺乏多层次房地产金融体系165

四、法律及监管和调控机制尚不完善165

第八节房地产融资渠道的发展趋势166

第九节我国房地产企业融资方式的选择166

第六章2012-2016年中国房地产市场运行态势分析168

第一节中国房地产贷款政策发展历程168

第二节2012-2016年中国房地产市场运行动态分析171

一、2012-2016年调控内容、政策文件、核心规定回顾171

二、2012-2016年房地产市场总体发展态势回顾184

三、2012-2016年宏观调控下的市场现象回顾188

第三节房地产市场发展趋势预判191

一、影响房地产调控政策变化的几大因素191

## 二、未来10年房地产发展形势研究与分析193

### 第七章国外房地产金融发展研究195

#### 第一节国外REITS发展现状195

#### 第二节美国REITS研究195

##### 一、现状探析195

##### 二、REITs案例-普洛斯物流私募REITs的运作199

#### 第三节亚太地区REITS概况研究212

##### 一、发展概况212

##### 二、新加坡REITS发展分析213

##### 三、澳大利亚REITS发展分析216

##### 四、香港REITS发展分析221

#### 第四节REITS发展模式的比较分析226

##### 一、以美国为例发展情况对比226

##### 二、REITs的主要类型比较227

#### 第五节国外房地产金融发展的借鉴之处228

### 第三部分行业竞争及趋势研究230

### 第八章房地产信贷重点银行分析230

#### 第一节中国银行230

##### 一、企业简介230

##### 二、中国银行经营状况分析231

##### 三、中行房贷业务开发现状233

##### 四、中国银行房贷政策分析235

##### 五、中国银行发展情况分析235

#### 第二节中国农业银行236

##### 一、企业概况236

##### 二、农业银行经营状况分析237

##### 三、农行个人房贷政策分析240

##### 四、农业银行发展情况分析242

#### 第三节中国工商银行244

##### 一、企业概况244

二、中国工商银行经营状况分析244

三、中国工商银行房贷政策246

四、中国工商银行发展情况分析247

第四节中国建设银行248

一、企业简介248

二、建设银行经营状况分析248

三、建行个人房贷业务增长快速250

四、中国建设银行发展情况分析251

第五节招商银行252

一、企业概况252

二、招商银行房贷政策分析253

三、招商银行经营状况分析253

四、招商银行发展情况分析255

第六节中信银行256

一、企业概况256

二、中信银行经营状况分析258

三、中信银行发展情况分析260

四、中信银行房贷业务市场分析261

第七节兴业银行262

一、企业概况262

二、兴业银行经营状况分析263

三、兴业银行个人房贷业务分析266

四、兴业银行发展情况分析267

第九章2017-2023年中国房地产金融发展趋势分析271

第一节2017-2023年中国房地产前景预测271

一、中国房地产信托市场优势分析271

二、商业银行仍是融资的主要平台分析272

三、企业债券是重要融资渠道272

四、投资担保融资将快速发展273

五、国外金融机构与境外基金涌入273

六、2017-2023年中国房地产发展情况预测273

## 第二节REITS将成为主要趋势274

- 一、中国发展REITs的可行性274
- 二、中国发展REITs面临的问题276
- 三、中国发展REITs的建议276
- 四、探索REITs发展模式277

## 第三节2017-2023年中国房地产及房地产金融发展趋势280

- 一、商品房需求、供给预测分析280
- 二、房地产信贷趋势281
- 三、中国房地产金融发展趋势282

## 第十章2017-2023年中国房地产及房地产金融长远健康发展思考286

### 第一节影响中国房地产及房地产金融发展的制度性因素286

- 一、住房制度改革衔接不好诱发新的住房需求286
- 二、对地方政府经营土地缺乏有效制约286
- 三、缺乏有效控制土地供应结构的开发规划制度286
- 四、缺乏合理引导居民住房需求，有效调控投资、投机行为的税收政策286
- 五、缺乏发达的多层次房地产融资市场287

### 第二节促进中国房地产及房地产金融健康发展策略287

- 一、继续支持房地产业的健康发展287
- 二、倡导节约使用住房消费理念、引导健康的住房消费287
- 三、加强城市廉租房规划建设287
- 四、适时调控居民居住性购房及投机性购房288
- 五、促进房地产市场平稳健康发展分析288
- 六、抑制土地和房地产投机的政策建议290
- 七、坚持区别对待、有保有压的调控原则291
- 八、依法制止炒买炒卖和囤积土地的行为291
- 九、利用税收手段限制投机性购房和短期炒作291
- 十、进一步完善房地产市场管理291
- 十一、促进我国房地产健康发展的政策建议292

### 第三节完善我国政策性房地产金融机构建设的思考293

- 一、建立政策性房地产金融机构的必要性293
- 二、促进我国政策性房地产金融机构的发展293

## 第四部分行业融资策略研究295

### 第十一章2017-2023年中国房地产企业融资策略分析295

#### 第一节中国房地产金融风险集中表现295

- 一、部分地区房地产市场过热加剧风险295
- 二、房地产开发企业负债经营财务风险和对策295
- 三、“假按揭”296
- 四、房地产对银行的依赖程度过大297
- 五、房产抵押贷款的风险与防范297

#### 第二节房地产企业融资策略分析300

- 一、促进企业规模的壮大300
- 二、借道房地产信托，解决资金短缺300
- 三、优化资本结构，提高自有资金比例301
- 四、银行贷款或有松动302
- 五、利用私募股权投资基金302

#### 第三节中小房地产企业融资策略分析303

- 一、制定多元化融资发展战略303
- 二、探索有效的民间融资方式303
- 三、建立中小房地产企业发展基金和互助性担保制度304
- 四、寻求合作开发304
- 五、积极进行房地产企业融资创新304（ZY LT）

#### 图表目录：

- 图表 1 2012-2016年中国国内生产总值及增长变化趋势图 18
- 图表 2 2012-2015年中国人均国内生产总值变化趋势图 19
- 图表 3 2016年规模以上工业增加值月度同比增长速度 20
- 图表 4 2012-2016年中国全社会固定资产投资增长趋势图 21
- 图表 5 2012-2016年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 22
- 图表 6 2012-2016年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图 23
- 图表 7 2012-2016年农村居民纯收入及增长趋势图 23
- 图表 8 2012-2016年中国进出口总额增长趋势图 24
- 图表 9 《关于加强土地增值税征管工作的通知》的主要内容 29

图表 10 房地产用地调控政策要点及主要内容 31  
图表 11 2012-2015年住房转让营业税政策比较 34  
图表 12 中国保障性住房建设政策一览 36  
图表 13 2015年加快推进保障性住房建设相关举措 39  
图表 14 2015年中国人口数量及其构成情况 46  
图表 15 2011-2015年中国人口数量变化趋势图 46  
图表 16 2015年末中国各年龄段人口比重 46  
图表 17 2012-2015年中国各年龄段人口比重变化情况 47  
图表 18 2012-2015年中国各级各类学校招生人数统计 49  
图表 19 2012-2015年中国城镇化率变化趋势图 50  
图表 20 2012-2015年中国企业景气指数变化趋势图 51  
图表 21 2012-2015年中国分类企业景气指数统计情况 52  
图表 22 2012-2016年国房景气指数及主要分类指数走势 54  
图表 23 2015年中国月度房地产景气指数趋势图 56  
图表 24 2016年中国月度房地产景气指数趋势图 57  
图表 25 2012-2015年全国房地产土地购置与待开发面积变动趋势 58  
图表 26 2012-2015年全国土地购置面积月度累计情况 58  
图表 27 2012-2015年全国土地购置金额累计月度情况 59  
图表 28 2012-2015年全国土地购置金额当月情况 59  
图表 29 2012-2015年12个重点城市土地推出和成交月度情况 60  
图表 30 2012-2015年全国土地单价月度变动情况 60  
更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/224128PF1N.html>