

# 2016-2022年中国房贷市场 前景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

《2016-2022年中国房贷市场前景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/R43802PLS0.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

房地产贷款是指贷款的用途是房地产或以房地产作担保的贷款。中国银行业监督管理委员会对房地产贷款的定义是：“房地产贷款是指与房产或地产的开发、经营、消费活动有关的贷款。”银行对房地产信贷主要通过三个阶段实现，即地产开发、房地产开发和房地产销售。

1998年以来，中国福利性住房实物分配制度的取消和个人住房按揭贷款政策的实施，极大地刺激了房地产业的快速发展和相应的房地产投资高速增长，为之提供相应金融服务的房地产贷款也随之持续快速增长，已成为商业银行扩张最快速的业务。商业银行房地产贷款项下包括法人客户房地产商开发贷款和自然人客户个人住房按揭贷款两类。

2011年我国全年累计增加人民币贷款7.47万亿元，而房地产贷款增速总体回落，其中保障性住房开发贷款增量占比提高。截止到2011年12月末金融机构人民币房地产贷款余额10.73万亿元。全年人民币房地产贷款累计增加1.26万亿元，全年增量占同期各项贷款增量的17.5%。

2012年全年，金融机构房地产类贷款增加1.35万亿元；主要金融机构及主要农村金融机构、城市信用社、外资银行人民币房地产贷款余额12.11万亿元，比2011年增长了12.8%。2013年12月末主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额14.61万亿元，同比增长19.1%。

人民银行统计，2015年末，金融机构人民币各项贷款余额93.95万亿元，同比增长14.3%，增速比上年末高0.6个百分点；全年增加11.72万亿元，同比多增1.81万亿元。

中国商业银行房地产信贷伴随房地产市场10年来的高速增长而快速扩张，使不断累积和叠加的房地产开发贷款和个人住房贷款已经占银行贷款总量相当大的比重，风险隐患也在积聚和孕育，未来中国房地产信贷将主要面临两大风险：中小房地产企业将面临资金链断裂引发信用违约风险；房价暴跌将导致个人住房按揭贷款的“断供”率上升。因此，在房地产周期处于下行的过程中，商业银行应根据各地房地产市场的不同状况高度关注房价变动对个人住房按揭贷款不良率的影响，防患于未然。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国房贷市场前景研究与投资策略报告》。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、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研究分析。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。

智研数据研究中心是中国权威的产业研究机构之一，提供各个行业分析，市场分析，市场预测，行业发展趋势，行业发展现状，及各行业产量、进出口，经营状况等统计数据，中国产业研究、中国研究报告，具体产品有行业分析报告，市场分析报告，年鉴，名录等。

报告目录：

## 第一部分 房贷市场发展环境

### 第一章 房贷的相关概述

#### 第一节 房地产市场的基本概念

- 一、房地产业相关概念
- 二、房地产市场的相关概念
- 三、房地产行业对经济和生活的影响
- 四、房地产行业管理的思考

#### 第二节 房地产贷款的基本介绍

- 一、房地产贷款的定义
- 二、房地产贷款的主要种类
- 三、房地产信贷申请条件
- 四、房地产贷款的三种担保方式

#### 第三节 房地产信贷资金相关简述

- 一、房地产信贷资金的概念
- 二、房地产信贷资金的构成
- 三、房地产信贷资金的来源
- 四、房地产信贷资金的循环运行

## 第二章 房贷市场发展的经济社会环境分析

### 第一节 经济环境

- 一、2015年中国主要经济指标统计
- 二、2016年经济运行预测

### 第二节 社会环境

- 一、2015年中国社会民生环境现状
- 二、我国居民消费结构渐趋多元化
- 三、节能时代房地产发展形势分析
- 四、房地产行业诚信受质疑

### 第三节 产业环境

- 一、2015年中国土地交易市场景气
- 二、2015年全国土地市场价格分析
- 三、2015年建材工业经济运行态势
- 四、2016年建筑行业发展趋势
- 五、中国房地产中介行业发展概况

### 第四节 金融环境

- 一、国际金融市场发展形势透析
- 二、2015年中国金融市场运行综述
- 三、2016年中国金融市场运行分析
- 四、中国资本市场运行概览

## 第三章 房地产行业运行分析

### 第一节 中国房地产业发展概述

- 一、中国房地产行业发展的进程
- 二、中国房地产与经济发展的相关性
- 三、中国房地产业发展特点
- 四、中国房地产开发模式的蜕变历程
- 五、2016年房贷新政下的楼市变局

### 第二节 2015-2016年中国房地产景气指数分析

- 一、2015年中国房地产景气指数分析
- 二、2016年中国房地产景气指数分析

### 第三节 2015-2016年中国房地产行业运行综述

- 一、2015年我国房地产市场运行状况回顾
- 二、2015年中国房地产市场运行数据分析
- 三、2015年中国房地产业发展特征透析
- 四、2015年我国三大重点区域房地产市场比较分析
- 五、2016年我国房地产市场运行指标分析
  - (一) 房地产开发投资情况
  - (二) 房地产开发企业资金来源情况
  - (三) 商品房建筑与销售情况
  - (四) 全国房地产市场价格变动情况

## 第四节 中国房地产行业面临的主要问题

- 一、中国房地产行业存在的三大弊端
- 二、中国房地产市场存在诸多矛盾
- 三、新形势下房地产行业所面临的挑战

## 第五节 中国房地产行业发展的策略

- 一、促进房地产业健康发展的措施
- 二、当前房地产行业的应对策略
- 三、经济低迷状态下房地产行业的政策应对

## 第二部分 房贷市场发展现状

### 第四章 房贷市场分析

#### 第一节 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

#### 第二节 中国房地产贷款市场概况

- 一、新时期房地产信贷市场发展概述
- 二、2015年中国房贷市场发展回顾
- 三、我国房贷转按揭市场发展透析
- 四、房贷紧缩对楼市的影响

#### 第三节 2015-2016年中国房贷市场运行现状

- 一、2015年中国房贷市场总体运行状况
- 二、2015年个人房贷市场运行分析
- 三、2015年房地产开发贷款情况简述
- 四、2016年房贷市场运行分析
- 五、2016年二手房贷市场形势分析

#### 第四节 商业银行房地产信贷加速扩张现象解读

- 一、我国商业银行房贷快速扩张现状浅析
- 二、我国商业银行房贷快速扩张典型范例
- 三、透析商业银行房贷快速扩张的潜在风险

#### 四、商业银行房贷业务市场扩张的相关建议

##### 第五节 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

##### 第六节 房贷市场存在的问题与对策

- 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

#### 第五章 中国房贷区域市场分析

##### 第一节 北京

- 一、2015年北京房贷市场
- 二、2016年北京房贷市场

##### 第二节 上海

- 一、2015年上海房贷市场运行回顾
- 二、2015年上海房贷市场运行浅析
- 三、2015年上海房贷市场运行数据透析
- 四、2016年上海房贷市场运行数据透析

##### 第三节 广州

- 一、利率下浮影响广州房贷市场竞争加剧
- 二、2015年广州房贷市场运行状况分析

##### 第四节 深圳

- 一、2015年深圳房贷市场分析
- 二、2016年深圳房贷市场分析

##### 第五节 其他地区

- 一、天津市场房贷新品层出不穷

- 二、重庆房贷市场增长迅猛
- 三、南京房贷市场发展火爆
- 四、最高省4%利息 武汉首现房贷“以存抵贷”
- 五、外资银行搅乱杭州房贷市场格局

### 第三部分 房贷市场竞争格局

#### 第六章 房贷市场竞争分析

##### 第一节 中国房地产行业的竞争格局

- 一、中国房地产竞争格局及发展模式
- 二、房地产企业的五大核心竞争要素
- 三、房地产市场中的低成本竞争战略解析
- 四、房地产行业未来竞争趋向

##### 第二节 中国房贷市场中外银行竞争现状

- 一、外资银行在中国房贷市场的竞争力解析
- 二、外资行圈地二手房贷市场 疯狂揽客利率下浮
- 三、中外银行竞谋国内个人房贷市场
- 四、银行房贷市场大打折扣战
- 五、低利差时代 房贷竞争转向风险与效率管理

##### 第三节 中资银行房贷市场竞争策略探讨

- 一、发挥优势加大自有资源的投入
- 二、围绕客户需求提高服务效率和服务水平
- 三、全力推进产品创新
- 四、加速向理财型服务视点转化

#### 第七章 房地产信贷重点银行分析

##### 第一节 中国银行

- 一、企业简介
- 二、2015年中国银行经营状况分析
- 三、2016年中国银行经营状况分析
- 四、中行房贷业务开发现状
  - (一) 中行上调存量房贷利率
  - (二) 中行房贷业务：由单纯让利转向服务升级

## 第二节 中国农业银行

### 一、企业简介

### 二、2015年农业银行经营状况分析

### 三、2015年农业银行经营状况分析

### 四、农行个人房贷利率变化情况

## 第三节 中国工商银行

### 一、企业简介

### 二、2015年工商银行经营状况分析

### 三、2016年工商银行经营状况分析

### 四、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、2015年建设银行经营状况分析

### 三、2016年建设银行经营状况分析

### 四、建行个人房贷业务分析

## 第五节 招商银行

### 一、企业简介

### 二、2015年招商银行经营状况分析

### 三、2016年招商银行经营状况分析

### 四、招商银行放贷业务发展分析

## 第六节 中信银行

### 一、企业简介

### 二、2015年中信银行经营状况分析

### 三、2016年中信银行经营状况分析

### 四、中信银行放贷业务发展分析

## 第四部分 房贷政策环境及前景

### 第八章 房贷市场发展的政策环境分析

#### 第一节 2015年房地产行业宏观政策回顾

##### 一、土地政策方面

##### 二、金融政策方面

##### 三、税收政策方面

#### 四、保障性住房体系的建设

##### 第二节 2016年房地产行业主要政策分析

###### 一、土地政策方面

###### 二、金融政策方面

###### 三、税收政策方面

#### 四、保障性住房体系的建设

##### 第三节 2016年房地产调控及信贷新政解读

##### 第四节 房地产及房贷业相关法律法规介绍

###### 一、中华人民共和国城市房地产管理法

###### 二、城市房地产抵押管理办法

###### 三、住房公积金管理条例

###### 四、中国人民银行个人住房担保贷款管理条例

###### 五、经济适用住房开发贷款管理办法

#### 第九章 2016-2022年房贷市场发展前景预测

##### 第一节 房地产行业发展前景展望

###### 一、房地产行业谋转型

###### 二、我国房地产行业发展方向透析

##### 第二节 2016-2022年中国房贷市场发展趋势分析

###### 一、2016年房地产信贷市场发展前景透析

###### 二、中国房贷证券化市场未来发展空间广阔

###### 三、我国个人房贷市场前景分析

#### 第五部分 房贷市场风险及对策

##### 第十章 2016-2022年房贷市场风险及对策

##### 第一节 房地产开发贷款存在的主要风险与管理

###### 一、政策风险

###### 二、市场风险

###### 三、客户风险

###### 四、项目风险

###### 五、法律风险

###### 六、风险管理

## 第二节 银行业房贷市场存在的风险与对策

- 一、浅析房地产市场周期与银行信贷风险的相关性
- 二、房地产市场不断升温，我国商业银行面临巨大潜在风险
- 三、2016年商业银行房地产信贷面临的风险
- 四、银行业房地产信贷风险产生的原因透析
- 五、国内银行业房地产信贷风险的应对之策

## 第三节 “双轨制”下房地产信贷风险评析

- 一、房地产市场的“双轨制”运行特征
- 二、“双轨制”运行与房地产市场的相关性
- 三、房地产信贷投机回报情况
- 四、“双轨制”下房地产信贷潜在的风险及策略

### 图表目录：

- 图表：2011-2015年国内生产总值季度累计同比增长率
- 图表：2011-2015年工业增加值月度同比增长率
- 图表：2011-2015年固定资产投资完成额月度累计同比增长率
- 图表：2011-2015年出口总额月度同比增长率与进口总额月度同比增长率
- 图表：2011-2015年工业品出厂价格指数（上年同月=100）
- 图表：2011-2015年货币供应量月度同比增长率
- 图表：2011-2015年工业增加值月度同比增长率（%）
- 图表：2011-2015年社会消费品零售总额月度同比增长率（%）
- 图表：2011-2015年固定资产投资完成额月度累计同比增长率（%）
- 图表：2011-2015年出口总额月度同比增长率与进口总额月度同比增长率（%）
- 图表：2011-2015年居民消费价格指数（上年同月=100）
- 图表：2011-2015年工业品出厂价格指数（上年同月=100）
- 图表：2011-2015年货币供应量月度同比增长率（%）
- 图表：政府出台的一系列政策具有明显的正面效应
- 图表：逾8成城市居民对政府完善社会保障制度方面的措施效果表认可
- 图表：2015年全国土地出让金前20城市排名
- 图表：2015年中国住宅用地成交总价前10排行榜
- 图表：2015年中国住宅用地成交楼面地价前10排行榜
- 图表：2015年流拍地块情况

图表：2015年住宅用地月度供应量呈上升态势

图表、2015年住宅用地月度成交量呈上升态势

图表：2015年住宅用地成交价格走势

图表：近年来银行间债券市场主要债券品种发行量变化情况

图表：近年来银行间市场成交量变化情况

图表：2015年货币市场利率走势图

图表：2015年银行间市场国债收益率曲线变化情况

图表：银行间债券市场参与者增长情况

图表：2015年上证指数走势图

图表：2011-2015年国房景气指数

图表：2015年国房景气指数

图表：2015年-2016年国房景气指数及主要分类指数走势

图表：2015年-2016年累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计不同用途房地产开发投资构成情况

图表：2015年-2016年累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况

图表：2015年-2016年累计不同地区房地产投资额完成情况

图表：2015年-2016年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况

图表：2015年-2016年累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势

图表：2015年-2016年累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势

图表：五次上调存款准备金率

图表：2015年出台的各项金融政策一览表

图表：2015-2015年北京房产个贷市场交易走势对比图

图表：2015年房贷类型对比

图表：2011-2015年商业银行房地产贷款扩张情况

图表：2011-2015年房地产投资与社会固定资产投资、GDP比较

图表：2011-2015年贷款利率调整幅度与商业银行房地产贷款增长幅度

图表：无基本假设的月供支出对加息幅度的敏感性

图表：2015年房贷市场交易量走势图

图表：二套房贷利率上浮与下浮对比

图表：内外资银行房贷业务优势对比

图表：2016年房贷市场交易量走势图

图表：2016年房贷市场政策一览

图表：2014-2015年中国银行净利润与存贷款情况

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/R43802PLS0.html>