

2015-2020年中国房贷行业 监测及投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国房贷行业监测及投资前景研究报告》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.bosidata.com/qitafangchan1411/A25043M06T.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-11-06

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国房贷行业监测及投资前景研究报告》共十章。首先介绍了房地产贷款的定义、种类、银行房地产信贷的过程等，接着分析了中国房贷市场发展面临的外部环境、房地产行业的运行情况及房贷市场的现状，然后分别介绍了北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、武汉等城市房贷市场的发展。随后，报告对房贷市场做了行业竞争分析、重点银行经营状况分析、风险分析和政策环境分析，最后预测了中国房贷市场的未来前景趋势。您若想对房贷市场有个系统的了解或者想投资房贷市场，本报告是您不可或缺的重要工具。

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。

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%。2014年6月末全国房地产贷款余额为16.16万亿元，同比增长19.2%。当前房地产贷款余额占全部贷款余额的20.8%；上半年房地产贷款增加了1.54万亿元，同比多增2402亿元。

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。

报告目录

第一章 房贷的相关概述

1.1 房地产市场的基本概念

1.1.1 房地产的市场形态

1.1.2 房地产市场的组成部分

1.1.3 房地产行业对经济和生活的影响

1.1.4 房地产行业管理的职责

1.2 房地产贷款的基本介绍

1.2.1 房地产贷款的定义

1.2.2 房地产贷款的主要种类

1.2.3 银行对房地产信贷过程

1.2.4 房地产贷款的三种担保方式

1.3 房地产信贷资金相关简述

1.3.1 房地产信贷资金的概念

1.3.2 房地产信贷资金的主体

1.3.3 房地产信贷资金的来源

1.3.4 房地产信贷资金的循环运行

第二章 2012-2014年房贷市场发展的经济社会环境分析

2.1 经济环境

2.1.1 2012年中国主要经济指标统计

2.1.2 2013年中国经济运行发展状况

2.1.3 2014年上半年我国经济运行现状

2.1.4 我国城镇居民可支配收入增长快速

2.1.5 中国地区经济发展严重失衡

2.2 社会环境

2.2.1 中国社会民生环境现状

2.2.2 我国居民消费结构渐趋多元化

2.2.3 汶川地震后的中国地产运行浅析

2.2.4 节能时代房地产发展形势分析

2.2.5 房地产行业诚信受质疑

2.3 产业环境

2.3.1 中国土地交易市场景气持续上升

- 2.3.2 2011年我国建材工业经济运行分析
- 2.3.3 2012年中国建筑行业发展状况分析
- 2.3.4 2013年我国建筑业发展良好
- 2.3.5 中国房地产中介行业发展概况
- 2.4 金融环境
 - 2.4.1 国际金融市场发展形势透析
 - 2.4.2 2012年中国金融市场运行分析
 - 2.4.3 2013年中国金融市场发展状况
 - 2.4.4 2014年上半年我国金融市场运行现状

第三章 2012-2014年房地产行业运行分析

- 3.1 中国房地产行业发展概述
 - 3.1.1 中国房地产行业发展的进程
 - 3.1.2 中国房地产与经济发展的相关性
 - 3.1.3 从四个角度分析中国房地产业
 - 3.1.4 中国房地产开发模式的蜕变历程
 - 3.1.5 中国房地产行业步入复苏周期
- 3.2 2012-2014年中国房地产景气指数分析
 - 3.2.1 2012年中国房地产景气指数分析
 - 3.2.2 2013年中国房地产景气指数分析
 - 3.2.3 2014年上半年中国房地产景气指数分析
- 3.3 2012-2014年中国房地产行业运行综述
 - 3.3.1 我国房地产市场发展简述
 - 3.3.2 2012年中国房地产市场运行状况
 - 3.3.3 2013年我国房地产业发展概况
 - 3.3.4 2014年我国房地产业发展动态
- 3.4 中国房地产行业面临的主要问题
 - 3.4.1 中国房地产行业存在的三大弊端
 - 3.4.2 近阶段房地产运行面临的风险
 - 3.4.3 中国房地产市场存在诸多矛盾
 - 3.4.4 我国房地产行业遭遇四大难题
- 3.5 中国房地产行业发展的策略

- 3.5.1 促进房地产业健康发展的措施
- 3.5.2 积极引导房地产市场规范化发展
- 3.5.3 协调房地产宏观调控发展的建议
- 3.5.4 解决房地产困难的对策分析

第四章 2012-2014年房贷市场分析

- 4.1 房地产开发融资渠道与模式解析
 - 4.1.1 中国房地产行业基本融资模式综述
 - 4.1.2 我国房地产融资市场的主要特征解析
 - 4.1.3 REITs必将成为新形势下房地产融资热点
 - 4.1.4 中国房地产行业融资面临的难点及对策
 - 4.1.5 浅析房地产融资市场的发展趋势
- 4.2 中国房地产贷款市场概况
 - 4.2.1 新时期房地产信贷市场发展历程
 - 4.2.2 中国房贷市场发展回顾
 - 4.2.3 央行利率调整带动房贷市场复苏
 - 4.2.4 房贷新政激化房贷市场矛盾
 - 4.2.5 我国房贷转按揭市场发展透析
- 4.3 2012-2014年中国房贷市场运行现状
 - 4.3.3 房地产开发贷款情况简述
 - 4.3.4 2012年房地产开发贷款发展概况
 - 4.3.5 2013年我国房地产贷款发展状况
 - 4.3.6 2014年上半年我国房地产贷款分析
- 4.4 商业银行房地产信贷加速扩张现象解读
 - 4.4.1 我国商业银行房贷快速扩张现状浅析
 - 4.4.2 我国商业银行房贷快速扩张典型范例
 - 4.4.3 透析商业银行房贷快速扩张的潜在风险
 - 4.4.4 商业银行房贷业务市场扩张的相关建议
- 4.5 住房信贷与住宅市场的相关性评析
 - 4.5.1 住房消费信贷与住宅市场的关系浅析
 - 4.5.2 中美住房市场对住房消费信贷的依赖度比较
 - 4.5.3 当前住房消费信贷市场面临的主要问题

- 4.5.4 房贷新政对住宅市场调整周期的影响判断
- 4.5.5 我国住房消费信贷及住房市场发展的对策措施
- 4.6 房贷市场存在的问题与对策
 - 4.6.1 我国房地产信贷市场存在的漏洞
 - 4.6.2 房贷新政实施中面临的障碍
 - 4.6.3 加强房地产金融监管的对策措施
 - 4.6.4 商业银行房贷业务发展重点及建议
 - 4.6.5 房地产开发企业信贷业务发展建议
 - 4.6.6 完善中国房地产金融体系的对策建议

第五章 2012-2014年中国房贷区域市场分析

5.1 北京

- 5.1.1 北京房贷市场竞争格局分析
- 5.1.2 “国十三条”利好北京房贷市场发展
- 5.1.3 2013年北京房贷市场发展状况
- 5.1.4 2014年上半年北京房贷市场运行分析

5.2 上海

- 5.2.1 2012年上海房贷市场运行数据透析
- 5.2.2 2013年上海房贷市场发展状况
- 5.2.3 2014年上半年上海房贷市场运行现状
- 5.2.4 上海房贷新政的实施效果分析

5.3 广州

- 5.3.1 利率下浮影响广州房贷市场竞争加剧
- 5.3.2 2012-2014年上半年广州房贷市场运行状况分析
- 5.3.3 广州市场二套房贷政策实施情况
- 5.3.4 广州七折房贷市场进展迟缓

5.4 深圳

- 5.4.1 深圳房贷市场运行态势分析
- 5.4.2 深圳二套房贷政策发展解读
- 5.4.3 深圳房贷断供现象及其影响解读
- 5.4.4 深圳房贷市场竞争激烈诱发信贷风险
- 5.4.5 深圳银行业房贷市场面临的风险及对策

5.5 其他地区

5.5.1 天津市场房贷新品层出不穷

5.5.2 重庆房贷市场增长迅猛

5.5.3 南京房贷市场发展火爆

5.5.4 政策松绑武汉房贷市场成效显著

5.5.5 外资银行搅乱杭州房贷市场格局

第六章 2012-2014年房贷市场竞争分析

6.1 中国房地产行业的竞争格局

6.1.1 中国房地产竞争格局及发展模式

6.1.2 房地产企业的五大核心竞争要素

6.1.3 房地产市场中的低成本竞争战略解析

6.1.4 房地产行业未来竞争趋向

6.2 中国房贷市场中外银行竞争现状

6.2.1 外资银行在中国房贷市场的竞争力解析

6.2.2 外资银行积极抢占我国房贷市场份额

6.2.3 中外银行竞谋国内个人房贷市场

6.2.4 房贷市场银行业竞争升温

6.2.5 银行房贷市场大打折扣战

6.3 中资银行房贷市场竞争策略探讨

6.3.1 发挥优势加大自有资源的投入

6.3.2 围绕客户需求提高服务效率和服务水平

6.3.3 全力推进产品创新

6.3.4 加速向理财型服务视点转化

第七章 2012-2014年房地产信贷重点银行分析

7.1 中国银行

7.1.1 企业发展概况

7.1.2 经营效益分析

7.1.3 业务经营分析

7.1.4 财务状况分析

7.1.5 房贷业务开发现状

7.1.6 未来前景展望

7.2 中国农业银行

7.2.1 企业发展概况

7.2.2 经营效益分析

7.2.3 业务经营分析

7.2.4 财务状况分析

7.2.5 房贷业务开发现状

7.2.6 未来前景展望

7.3 中国工商银行

7.3.1 企业发展概况

7.3.2 经营效益分析

7.3.3 业务经营分析

7.3.4 财务状况分析

7.3.5 房贷业务开发现状

7.3.6 未来前景展望

7.4 中国建设银行

7.4.1 企业发展概况

7.4.2 经营效益分析

7.4.3 业务经营分析

7.4.4 财务状况分析

7.4.5 房贷业务开发现状

7.4.6 未来前景展望

7.5 招商银行

7.5.1 企业发展概况

7.5.2 经营效益分析

7.5.3 业务经营分析

7.5.4 财务状况分析

7.5.5 房贷业务开发现状

7.5.6 未来前景展望

7.6 中信银行

7.6.1 企业发展概况

7.6.2 经营效益分析

- 7.6.3 业务经营分析
- 7.6.4 财务状况分析
- 7.6.5 房贷业务开发现状
- 7.6.6 未来前景展望

第八章 房贷市场风险分析

- 8.1 房地产发展各阶段的房贷风险特征
 - 8.1.1 起步阶段
 - 8.1.2 快速发展阶段
 - 8.1.3 震荡整理阶段
 - 8.1.4 平稳发展阶段
 - 8.1.5 衰退阶段
- 8.2 房地产开发贷款存在的主要风险与管理
 - 8.2.1 政策风险
 - 8.2.2 市场风险
 - 8.2.3 客户风险
 - 8.2.4 项目风险
 - 8.2.5 法律风险
 - 8.2.6 风险管理
- 8.3 银行业房贷市场存在的风险与对策
 - 8.3.1 浅析房地产市场周期与银行信贷风险的相关性
 - 8.3.2 银行业房地产信贷潜在七类风险
 - 8.3.3 未来商业银行房地产信贷面临的风险
 - 8.3.4 银行业房地产信贷风险产生的原因透析
 - 8.3.5 国内银行业房地产信贷风险的应对之策
- 8.4 “双轨制”下房地产信贷风险评析
 - 8.4.1 房地产市场的“双轨制”运行特征
 - 8.4.2 “双轨制”运行与房地产市场的相关性
 - 8.4.3 房地产信贷投机回报情况
 - 8.4.4 “双轨制”下房地产信贷潜在的风险及策略

第九章 2012-2014年房贷市场发展的政策环境分析

- 9.1 2012-2014年房地产及房贷业相关政策分析
 - 9.1.1 2012年年初出台禁墅令严控别墅市场
 - 9.1.2 2012我国各地调整公积金政策
 - 9.1.3 2012年金融机构多次降低存贷款基准利率
 - 9.1.4 2013年我国实施公积金首套房贷新政策
 - 9.1.5 2014年我国房贷新政策动态
- 9.2 房地产及房贷业相关法律法规介绍
 - 9.2.1 中华人民共和国城市房地产管理法
 - 9.2.2 城市房地产抵押管理办法
 - 9.2.3 住房公积金管理条例
 - 9.2.4 中国人民银行个人住房担保贷款管理条例
 - 9.2.5 经济适用住房开发贷款管理办法
 - 9.2.6 《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》
 - 9.2.7 《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》
 - 9.2.8 《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》

第十章 博思数据关于房贷市场发展前景分析

- 10.1 房地产行业发展前景展望
 - 10.1.1 未来两三年我国房地产行业的发展趋势
 - 10.1.2 我国房地产行业发展方向透析
 - 10.1.3 中国房地产行业面临良好市场机遇
 - 10.1.4 中国房地产行业发展前景预测
- 10.2 中国房贷市场发展趋势分析
 - 10.2.1 中国房贷证券化市场未来发展空间广阔
 - 10.2.2 我国个人房贷市场需求潜力分析
 - 10.2.3 国内二手房贷市场开发前景看好

图表目录

- 图表 中国不同经济制度下的住房消费
- 图表 中国房地产行业中的公共利益
- 图表 国内生产总值及其增长速度
- 图表 工业增加值及增长速度

图表 规模以上工业企业实现利润及其增长速度

图表 固定资产投资及增长速度

图表 固定资产投资新增主要生产能力

图表 全社会消费品零售总额及增长速度

图表 居民消费价格涨跌幅度

图表 货物进出口总额及增长速度

图表 各地区金融机构本外币各项存款余额及增长率

图表 各地区金融机构存贷款余额增速

图表 金融机构本外币存贷款地区分布

图表 各地区金融机构存贷款结构

图表 各地区金融机构本外币各项贷款余额及增长率

图表 商品房、商品住宅的价格变化及其与GDP增长的比较

图表 全国房地产开发企业（单位）经营情况

图表 全国房地产投资及住房建设情况（一）

图表 全国房地产投资及住房建设情况（二）

图表 全国商品房新开工、施工、竣工面积情况

图表 四大国有商业银行个人住房信贷增长情况

图表 全国商品房销售情况

图表 房地产开发投资及其增长情况

图表 商品房价格及其上涨情况

图表 中国房地产行业的三大周期

图表 中国房地产政策和房地产周期的相关度

图表 全国房地产开发景气指数趋势图

图表 各地区房地产开发投资及增速情况

图表 各地区商品房销售及增长情况

图表 70个大中城市房屋销售价格指数

图表 70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表 沪深房地产上市公司净利润变化情况

图表 东中西三大地区房地产开发投资增幅情况

图表 三大重点区域房地产投资增幅情况

图表 房地产开发投资增长变化较大的城市

图表 三大重点发展区域商品房新开工面积变化

图表 40个重点城市中商品房新开工面积变化幅度最大的10个城市

图表 三大重点发展区域商品房销售面积增幅情况

图表 五次上调存款准备金率时间一览表

图表 出台的各项金融政策一览表

图表 北京个人房贷市场交易走势对比图

图表 住房公积金与商业贷款利率比较

图表 商业银行房地产贷款扩张情况

图表 房地产投资与全社会固定资产投资、GDP比较

图表 商业银行房地产贷款增长情况比较

图表 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度

图表 城市居民人均住房面积的增长情况

图表 上海个人住房贷款余额年度增长量与住房销售量对比分析

图表 上海公积金使用情况

图表 部分商业银行房贷细则和实施要点

图表 美国次贷危机的形成

图表 美国次贷危机的扩大

图表 美国个人住房按揭贷款市场分类

图表 美国住房按揭贷款断供比例变化情况

图表 美国经济增长情况

图表 美国个人消费支出率变化情况

图表 中国货币政策走向

图表 金砖四国资本流动变化情况

图表 钢材价格走势

图表 国内铜现货价格走势

图表 国内信贷额、固定资产投资完成额和房地产开发完成额的相关性

图表 北京楼盘四大国有商业银行贷款占有率分析图

图表 北京楼盘商业银行贷款占有率分析图

图表 北京商业银行拥有的楼盘数量分布

图表 2012-2014年6月末中国银行总资产和净资产

图表 2012-2013年中国银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月中国银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年中国银行现金流量

图表 2014年1-6月中国银行现金流量

图表 2013年中国银行主营业务收入分行业

图表 2013年中国银行主营业务收入分产品

图表 2013年中国银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年中国银行成长能力

图表 2014年1-6月中国银行成长能力

图表 2012-2013年中国银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月中国银行短期偿债能力

图表 2012-2013年中国银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月中国银行长期偿债能力

图表 2012-2013年中国银行运营能力

图表 2014年1-6月中国银行运营能力

图表 2012-2013年中国银行盈利能力

图表 2014年1-6月中国银行盈利能力

图表 2012-2014年6月末农业银行总资产和净资产

图表 2012-2013年农业银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月农业银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年农业银行现金流量

图表 2014年1-6月农业银行现金流量

图表 2013年农业银行主营业务收入分行业

图表 2013年农业银行主营业务收入分产品

图表 2013年农业银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年农业银行成长能力

图表 2014年1-6月农业银行成长能力

图表 2012-2013年农业银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月农业银行短期偿债能力

图表 2012-2013年农业银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月农业银行长期偿债能力

图表 2012-2013年农业银行运营能力

图表 2014年1-6月农业银行运营能力

图表 2012-2013年农业银行盈利能力

图表 2014年1-6月农业银行盈利能力

图表 2012-2014年6月末工商银行总资产和净资产

图表 2012-2013年工商银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月工商银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年工商银行现金流量

图表 2014年1-6月工商银行现金流量

图表 2013年工商银行主营业务收入分行业

图表 2013年工商银行主营业务收入分产品

图表 2013年工商银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年工商银行成长能力

图表 2014年1-6月工商银行成长能力

图表 2012-2013年工商银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月工商银行短期偿债能力

图表 2012-2013年工商银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月工商银行长期偿债能力

图表 2012-2013年工商银行运营能力

图表 2014年1-6月工商银行运营能力

图表 2012-2013年工商银行盈利能力

图表 2014年1-6月工商银行盈利能力

图表 2012-2014年6月末建设银行总资产和净资产

图表 2012-2013年建设银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月建设银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年建设银行现金流量

图表 2014年1-6月建设银行现金流量

图表 2013年建设银行主营业务收入分行业

图表 2013年建设银行主营业务收入分产品

图表 2013年建设银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年建设银行成长能力

图表 2014年1-6月建设银行成长能力

图表 2012-2013年建设银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月建设银行短期偿债能力

图表 2012-2013年建设银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月建设银行长期偿债能力

图表 2012-2013年建设银行运营能力

图表 2014年1-6月建设银行运营能力

图表 2012-2013年建设银行盈利能力

图表 2014年1-6月建设银行盈利能力

图表 2012-2014年6月末招商银行总资产和净资产

图表 2012-2013年招商银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月招商银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年招商银行现金流量

图表 2014年1-6月招商银行现金流量

图表 2013年招商银行主营业务收入分行业

图表 2013年招商银行主营业务收入分产品

图表 2013年招商银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年招商银行成长能力

图表 2014年1-6月招商银行成长能力

图表 2012-2013年招商银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月招商银行短期偿债能力

图表 2012-2013年招商银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月招商银行长期偿债能力

图表 2012-2013年招商银行运营能力

图表 2014年1-6月招商银行运营能力

图表 2012-2013年招商银行盈利能力

图表 2014年1-6月招商银行盈利能力

图表 2012-2014年6月末中信银行总资产和净资产

图表 2012-2013年中信银行营业收入和净利润

图表 2014年1-6月中信银行营业收入和净利润

图表 2012-2013年中信银行现金流量

图表 2014年1-6月中信银行现金流量

图表 2013年中信银行主营业务收入分行业

图表 2013年中信银行主营业务收入分产品

图表 2013年中信银行主营业务收入分区域

图表 2012-2013年中信银行成长能力

图表 2014年1-6月中信银行成长能力

图表 2012-2013年中信银行短期偿债能力

图表 2014年1-6月中信银行短期偿债能力

图表 2012-2013年中信银行长期偿债能力

图表 2014年1-6月中信银行长期偿债能力

图表 2012-2013年中信银行运营能力

图表 2014年1-6月中信银行运营能力

图表 2012-2013年中信银行盈利能力

图表 2014年1-6月中信银行盈利能力

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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/qitafangchan1411/A25043M06T.html>