

中国房地产 金融报告2014

China Real Estate Finance Report 2014

房地产金融市场分析小组

 中国金融出版社

中国房地产 金融报告 2014

China Real Estate Finance Report

房地产金融市场分析小组

责任编辑：孙 霄

责任校对：孙 蕊

责任印制：裴 刚

图书在版编目（CIP）数据

中国房地产金融报告 2014（Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao 2014）/房地产金融市场
分析小组. —北京：中国金融出版社，2015.5

ISBN 978 - 7 - 5049 - 7902 - 5

I. ①中… II. ①房… III. ①房地产金融—研究报告—中国—2014 IV. ①F832.45

中国版本图书馆CIP数据核字（2015）第059938号

出版

发行

中国金融出版社

社址 北京市丰台区益泽路2号

市场开发部 （010）63266347，63805472，63439533（传真）

网上书店 <http://www.chinafph.com>

（010）63286832，63365686（传真）

读者服务部 （010）66070833，62568380

邮编 100071

经销 新华书店

印刷 北京侨友印刷有限公司

装订 平阳装订厂

尺寸 210毫米×285毫米

印张 13.75

字数 317千

版次 2015年5月第1版

印次 2015年5月第1次印刷

定价 80.00元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 7902 - 5/F.7462

如出现印装错误本社负责调换 联系电话（010）63263947

房地产金融市场分析小组

组长：纪志宏

成员（按姓氏笔画排序）：

孙冰峰 张其光 杨 毓 赵 建 闵路浩 徐 忠 夏样芳

曹金彪 谭华杰 德地立人

总纂：徐 忠 闫丽娟

执笔并统稿：蹇 娜 叶 蓁 孟 萍 朱 虹

其他执笔人（按姓氏笔画排序）：

付 瑜 刘 寅 朱 敢 佟仪华 张 辉 杜 源 陈戈扬 陈 聪 林 毅

赵大林 胡云飞 胡新杰 荣 杰 徐精文 夏剑君 夏 磊 郭 昊 潘 伟

潘艾敏

内容摘要

NEIRONG ZHAIYAO

2013年,宏观经济稳中向好,金融市场健康发展,城镇化持续推进,城镇居民家庭收支状况稳步改善,为房地产业发展提供了良好的外部环境。房地产业增加值同比增长13.4%,占GDP比重为5.9%,行业自身增加值占整体经济的比例略有提高,房地产业开发投资额增速回升,一定程度上带动了水泥、钢铁、家具、建材、家居等相关行业的销量增加。房地产相关税收以及土地出让金收入作为政府收入的重要组成部分,继续保持快速增长,保障性安居工程支出占比小幅下降。

土地市场供应保持增长,但增速有所放缓,土地成交金额大幅上升。新建商品住房成交量快速增长,但增速逐季回落,部分城市房价同比涨幅扩大,商品住宅开发投资增速回升。北京、上海、深圳二手住房销售规模明显高于新建商品房市场,住房租赁价格稳步增长。保障性住房建设力度进一步加大,全年城镇保障性安居工程基本建成544万套、新开工666万套。商业地产市场整体平稳,写字楼新增供应量保持稳定,高端零售物业需求强劲。

地产开发贷款增速整体回落,房产开发贷款增速震荡提升,保障性住房开发贷款快速增长。2013年,新增保障性住房开发贷款1 530.1亿元,同比多增266亿元,新增保障性住房开发贷款占同期住房开发贷款新增额的42.7%。2013年末,全国地产开发贷款余额占当年土地出让金收入的26.0%,较2012年下降4.2个百分点。住宅销售额与住房开发贷款余额的比值为2.58,比2012年高0.23个百分点。

个人住房贷款快速增长,主要支持了居民家庭购买首套自住房的贷款需求。2013年末,商业银行累计为4 800万居民发放了5 265万笔、共计15.8万亿元的个人住房贷款。2013年当年发放个人住房贷款684万笔,首次购房贷款占比稳定在95%左右。总体来看,借款人年龄小幅上升;贷款平均首付款比例维持在历史较高水平;贷款利率均值与上年持平,但利率浮动幅度有所扩大。受住房总价提升的影响,借款人房价收入比和月供收入比5年来首次实现同步回升。截至2013年末,个人住房贷款余额为9.0万亿元,占各项贷款余额的13.0%,同比增速为21%。东部地区个人住房贷款余额占全国的比重持续小幅下降至63.2%。据推算,目前约有11.9%的存量住房有尚未结清的个人住房贷款,个人住房贷款余额

仅占存量住房市场价值的5.7%，远低于发达国家水平。

住房公积金缴存情况良好，使用渠道进一步拓宽。2013年，住房公积金缴存人数保持平稳增长，缴存额持续增加，缴存总额突破6万亿元，缴存余额为3.2万亿元；提取额上升较快，增速超过缴存额增速。个人住房贷款发放总额大幅增长，2013年，全国共发放住房公积金个人住房贷款256万笔、共计7 682亿元，增幅分别为22.8%、38.1%。利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作顺利推进，2013年累计发放试点贷款634亿元。

房地产企业利用信托计划和境外资本市场融资增加。截至2013年末，房地产信托业务规模共计10 337亿元，占信托业务总规模的9.40%。2013年新增房地产信托3 456亿元，同比多增3 457亿元。房地产企业在境内资本市场利用股票和债券融资涉及资产规模746.92亿元，比2012年减少2 115.92亿元，同比下降73.91%；在境外资本市场利用股票和债券融资涉及资产规模1 672.92亿元，比2012年增加743.88亿元，同比增长80.07%。此外，房地产企业还采用了房地产私募基金、保险债权投资计划、融资租赁等其他融资方式，满足其灵活、多元化的融资需求。

目录 CONTENTS

第一章 宏观经济与房地产业	1
一、房地产发展的宏观经济环境	3
(一) 宏观经济运行稳中向好	3
(二) 金融市场健康发展	6
(三) 劳动人口占比下降, 城镇化持续推进	7
(四) 城镇居民家庭收支状况稳步改善	10
二、房地产发展对宏观经济运行的影响	12
(一) 房地产业对宏观经济的影响	12
(二) 房地产对建筑业的影响	13
(三) 房地产业对其他相关行业的影响	14
(四) 房地产相关税收情况	15
第二章 房地产市场	17
一、土地市场	19
二、商品住宅市场	21
(一) 新建商品住宅市场	21
(二) 一线城市二手住宅市场	25
三、自住型商品住房	28
(一) 自住型商品住房运营模式特点	28
(二) 自住型商品住房项目建设进展	29
四、保障性住房	29
(一) 2013年工作进展	29
(二) 相关政策措施	29
(三) 2014年建设计划及工作重点	31
五、商业地产市场	31
(一) 写字楼市场	32

(二) 零售物业市场	34
(三) 酒店物业市场	36
第三章 房地产开发贷款	37
一、地产开发贷款	40
(一) 地产开发贷款余额及增长情况	40
(二) 地产开发贷款余额占比情况	43
(三) 土地出让金收入与地产开发贷款比较	45
二、房产开发贷款	46
(一) 房产开发贷款余额及增长情况	46
(二) 保障性住房开发贷款余额及增长情况	49
(三) 房产开发贷款余额占比情况	51
(四) 住房开发贷款与住房投资销售的关联性分析	52
第四章 个人住房贷款	55
一、个人住房贷款发放情况	57
(一) 个人住房贷款累计发放情况	57
(二) 2013年个人住房贷款发放情况	58
(三) 2013年新发放贷款的主要特征	61
二、个人住房贷款存量情况	61
(一) 个人住房贷款余额增长情况	61
(二) 个人住房贷款占比情况	65
三、个人住房贷款与住房市场	67
(一) 新建房贷款发放与商品住房销售情况	67
(二) 个人住房贷款与存量住房市场	68
第五章 住房公积金管理情况	69
一、住房公积金缴存和提取情况	71
(一) 缴存额和实缴人数持续稳定增长	71
(二) 提取额上升较快	73
(三) 缴存余额稳定增长	74
二、住房公积金个人住房贷款情况	77
(一) 个人住房贷款大幅增加	77
(二) 公积金使用率区域差异较大	81
(三) 住房公积金个人住房贷款逾期情况	82
(四) 住房公积金个人住房贷款利率情况	83
三、利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点情况	83
第六章 房地产直接融资及信托融资	85
一、股票融资	87
(一) 首次公开发行 (IPO)	87
(二) 再融资	88

二、债券融资	89
三、信托融资	95
(一) 房地产信托业务监管政策	95
(二) 2013年房地产信托融资情况	96
(三) 保障房信托发行情况	97
四、其他融资方式	97
五、房地产上市公司融资特点及其变化	97
(一) 企业资产负债率不断攀升	97
(二) 销售回笼对企业现金流的稳定至关重要	98
(三) 信托逐步成为重要的融资渠道	98
(四) 企业偿债能力的安全边际有所下降	99
(五) 企业短期偿债压力加大	100
(六) 企业融资成本处于高位	100
(七) 未来开发企业资金需求依然较大	101
 附录一 世界主要经济体住房市场和住房金融概况	102
一、美国住房和住房金融市场概况	102
(一) 经济金融形势	102
(二) 市场发育程度	103
(三) 住房和住房金融市场概况	103
二、日本住房和住房金融市场概况	105
(一) 经济金融形势	105
(二) 住房市场发育程度	105
(三) 住房和住房金融市场概况	106
三、德国住房和住房金融市场概况	107
(一) 经济金融形势	107
(二) 市场发育程度	107
(三) 住房和住房金融市场概况	107
四、英国住房和住房金融市场概况	108
(一) 经济金融形势	108
(二) 住房和住房金融市场概况	109
五、加拿大住房和住房金融市场概况	110
(一) 经济金融形势	110
(二) 住房和住房金融市场概况	110
六、澳大利亚住房和住房金融市场概况	112
(一) 经济金融形势	112
(二) 住房和住房金融市场概况	112
 附录二 2013年个人住房贷款抽样调查报告	114
一、抽样调查的基本情况	114
二、抽样调查的具体情况分析	115
(一) 借款人的居住地和户籍分布	115

(二) 借款人的年龄分布	117
(三) 借款人的收入和投资情况	120
(四) 住房性质和单价	124
(五) 住房面积情况	127
(六) 住房总价和房价收入比	131
(七) 贷款总额和首付款比例	134
(八) 利率水平和利率调整方式	137
(九) 贷款期限分布	140
(十) 还款方式和月供收入比	142
(十一) 借款人的经济预期	146
(十二) 借款人的住房套数	149
(十三) 购房贷款次数分布情况	150

附录三 2013年重要政策文件汇编

153

国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知	153
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知	161
国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见	165
国务院关于加快棚户区改造工作的意见	169
国务院关于加快发展养老服务业的若干意见	174
住房城乡建设部关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知	181
住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部关于做好2013年农村危房改造工作的通知	184
住房城乡建设部 财政部 国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知	189
国土资源部办公厅关于严格管理防止违法违规征地的紧急通知	191
国土资源部关于进一步加快农村地籍调查推进集体土地确权登记发证工作的通知	193
国土资源部办公厅 住房城乡建设部办公厅关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的 紧急通知	197
中国人民银行关于进一步推进利率市场化改革的通知	199
中华人民共和国财政部、国家税务总局关于房改房地未办理土地使用权过户期间城镇土地 使用税政策的通知	200
中华人民共和国财政部、国家税务总局关于企业参与政府统一组织的棚户区 改造有关企业所得税政策问题的通知	201
中华人民共和国财政部、国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知	203

表

表3.1 2013年末重点城市地产开发贷款余额占比情况	43
表3.2 2013年末重点城市房产开发贷款余额增长情况	48
表4.1 2013年末部分城市个人住房贷款余额及同比增速	64
表4.2 2013年末主要商业银行贷款情况	67
表6.1 2013年房地产公司境外IPO情况一览表	88
表6.2 2013年房地产公司境内股票再融资情况一览表	88
表6.3 2013年房地产公司境外股票再融资情况一览表	88
表6.4 2013年房地产企业境内定向工具融资情况一览表	90

表6.5	2013年房地产企业境外融资情况一览表	93
表6.6	2009~2013年房地产上市公司资金来源结构	98
附录二		
表1	2013年借款人的居住地和户籍分布	116
表2	2013年35个城市借款人的年龄均值和年龄段占比	118
表3	2013年不同年龄借款人的收入及购房情况	119
表4	2013年借款人家庭人均月收入分布表	120
表5	2013年借款人家庭积蓄投资方式交叉分布	122
表6	2013年各城市借款人家庭积蓄投资方式中存款和证券投资情况	122
表7	2013年不同投资方式借款人对比	124
表8	2013年购买非普通住房子样本与全部样本对比	126
表9	2013年借款人所购住房的单价分布	126
表10	2013年各城市借款人所购住房的面积均值分布	128
表11	2013年各城市借款人人均住房面积均值分布	130
表12	2013年借款人所购住房的总价分布	131
表13	2013年各城市贷款总额均值及分布	134
表14	2013年各城市执行首套房贷的贷款利率均值及分布情况	139
表15	2013年各城市贷款期限分布	141
表16	2013年各城市借款人的贷款均值和月供分布	143
表17	2013年月供收入比超过50%的相关分析	146
表18	2013年贷款利率和收入变动后房贷月供收入比超过50%的占比变化	146
表19	2013年首套房和非首套房借款人的住房和收入情况对比	150
表20	2013年首套房和非首套房借款人的贷款情况对比	150
表21	2013年贷款次数和未结清贷款笔数交叉分析	151
表22	2013年各城市借款人的贷款笔数和剩余贷款笔数分布	151

图

图1.1	2000~2013年我国GDP增长率	3
图1.2	2000~2013年我国社会消费品零售总额及增速	4
图1.3	2000~2013年我国固定资产投资（不含农户）完成额及增速	4
图1.4	2000~2013年居民消费价格指数及工业品出厂价格指数	5
图1.5	2005~2013年我国城镇新增就业情况	5
图1.6	2000~2013年我国财政收支情况	6
图1.7	2000~2013年我国M1及M2增长情况	6
图1.8	2003~2013年金融机构本外币存贷款增长情况	7
图1.9	2002~2013年全国劳动力人口及占总人口比重情况	8
图1.10	1949~2013年我国每年新出生人口情况	8
图1.11	1978~2012年我国结婚登记情况	9
图1.12	2000~2012年我国户均人口和家庭总数	9
图1.13	1949~2013年我国城镇化率	10
图1.14	1978~2013年城镇家庭人均可支配收入及增长情况	10
图1.15	2000~2013年城镇家庭人均全年消费性支出	11
图1.16	2007~2013年商品住宅销售额和新建房贷款当年发放情况	11

图1.17	2005~2013年个人投资者持有A股流通市值总额	11
图1.18	2005~2013年我国居民户新增人民币存款情况	12
图1.19	2004~2013年房地产业增加值及其占GDP的比重	13
图1.20	2000~2013年全国房地产开发投资额及其占城镇固定资产投资的比重	13
图1.21	2000~2013年全国房地产施工面积占建筑业比例	14
图1.22	2010~2013年全国建筑业新签合同额和房地产开发投资同比增速	14
图1.23	2010~2013年全国房地产开发投资额、水泥、钢材销量累计同比	15
图1.24	2013年全国房地产相关税收	15
图1.25	2013年全国房地产税收和公共财政收入同比增速	16
图1.26	2012~2013年国有土地使用权出让收入安排的支出情况	16
图2.1	2004~2013年全国国有建设用地供应面积及其同比增速	19
图2.2	2004~2013年全国国有建设用地成交金额及其同比增速	20
图2.3	2004~2013年全国房地产用地供应面积及其同比增速	20
图2.4	2004~2013年全国国有建设用地供应结构	21
图2.5	2011~2013年全国商品住宅销售面积及其同比增速	22
图2.6	2011~2013年全国70个大中城市新建商品住宅价格变动情况	22
图2.7	2011~2013年全国70个大中城市新建商品住宅价格指数同比及环比平均涨幅	23
图2.8	2011~2013年一线城市、区域中心城市和其他城市新建商品住宅价格同比涨幅情况	23
图2.9	2000~2013年全国商品住宅开发投资完成额及其同比增速	24
图2.10	2010~2013年东部、中部、西部地区商品住宅开发投资额同比增速	24
图2.11	2012~2013年全国商品住宅新开工面积累计同比增速	25
图2.12	2011~2013年部分城市二手住宅销售面积相对于新建商品住宅的比例	26
图2.13	2011~2013年部分城市二手住宅销售面积情况	26
图2.14	2012~2013年一线城市二手住宅成交面积、新建商品住宅成交面积当月同比增速	26
图2.15	2012~2013年一线城市二手住宅价格环比变化情况	27
图2.16	2013年末一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比变化情况	27
图2.17	一线城市住宅租赁价格指数（以北京市2005年12月为基期，基期指数为1 000）	28
图2.18	2011~2013年一线城市优质写字楼各年新增供应量	32
图2.19	一线城市优质写字楼空置率	33
图2.20	部分城市优质写字楼平均租金对比（2011年第一季度租金为100%）	33
图2.21	北京优质写字楼每平方米售价及环比增长率	34
图2.22	一线城市优质零售物业新增供应量	34
图2.23	一线城市优质零售物业空置率	35
图2.24	一线城市零售物业首层租金	35
图3.1	2010~2013年全国地产开发贷款余额及其增速	40
图3.2	2012~2013年全国地产开发贷款月度新增额	40
图3.3	2010~2013年土地储备机构贷款在地产开发贷款余额中占比情况	41
图3.4	2010~2013年地产开发贷款余额区域分布	41
图3.5	2012~2013年各类金融机构地产开发贷款余额分布情况	42
图3.6	2010~2013年地产开发贷款占比变化情况	43
图3.7	2012~2013年各类金融机构地产开发贷款占其各项贷款的比重	45
图3.8	2009~2013年地产开发贷款与土地出让金收入比较	45
图3.9	2010~2013年房产开发贷款增长情况	46

图3.10	2011~2013年房产开发贷款月度新增情况	47
图3.11	2010~2013年房产开发贷款余额区域分布	47
图3.12	2012~2013年各类金融机构房产开发贷款余额分布情况	49
图3.13	2012~2013年保障性住房开发贷款累计新增情况	50
图3.14	2012~2013年部分城市保障性住房开发贷款占当地房产开发贷款的比重	50
图3.15	2012~2013年各类金融机构保障性住房开发贷款余额分布情况	51
图3.16	2010~2013年房产开发贷款占比变化情况	51
图3.17	2012~2013年各类金融机构房产开发贷款占其各项贷款的比重	52
图3.18	2006~2013年住房开发贷款与住房开发投资额比较	53
图3.19	2006~2013年住房开发贷款与商品住房销售额比较	53
图4.1	2004~2013年个人住房贷款累计发放笔数	58
图4.2	2004~2013年个人住房贷款发放笔数	59
图4.3	2006~2013年各季度首次购房贷款占比变化情况	59
图4.4	2013年部分重点城市个人住房贷款发放情况	60
图4.5	2010~2013年个人住房贷款余额及其增长情况	62
图4.6	2010~2013年新建房贷款占个人住房贷款的比重	62
图4.7	2012~2013年个人住房贷款月度新增情况	63
图4.8	2013年末个人住房贷款余额区域分布	63
图4.9	2012年末各类金融机构个人住房贷款余额占比	65
图4.10	2000年以来个人住房贷款占各项贷款、个人消费贷款及GDP的比重	66
图4.11	2007~2013年新建房贷款当年发放金额与商品住房销售额比较	68
图5.1	2005~2013年全国住房公积金实缴人数增长情况	72
图5.2	2005~2013年全国住房公积金年度缴存额增长情况	72
图5.3	2013年全国住房公积金季度缴存情况	72
图5.4	2013年末全国住房公积金缴存总额地区分布情况	73
图5.5	全国住房公积金提取增长情况	73
图5.6	2013年住房公积金提取总额地区分布情况	74
图5.7	2013年末全国住房公积金提取总额占缴存总额比例区域对比情况	74
图5.8	2006~2013年全国住房公积金缴存和提取增幅情况	75
图5.9	2005~2013年全国住房公积金缴存余额增长情况	75
图5.10	2013年末全国住房公积金缴存余额分布情况	75
图5.11	2013年末各省(自治区、直辖市)住房公积金缴存余额情况	76
图5.12	2013年末各省(自治区、直辖市)住房公积金人均缴存余额情况	77
图5.13	2005~2013年全国住房公积金个人住房贷款增长情况	78
图5.14	2013年分地区个人住房贷款发放额和增长率	78
图5.15	2013年末全国住房公积金个人住房贷款余额地区分布情况	79
图5.16	2013年末各省(自治区、直辖市)个人住房贷款余额分布情况	79
图5.17	2010~2013年全国住房公积金个人住房贷款与全国商业性个人住房贷款新增额比较	80
图5.18	住房公积金个人住房贷款受益人数逐年增加	80
图5.19	2007~2013年全国住房公积金个人住房贷款与房地产市场相关度	81
图5.20	2013年全国住房公积金个人贷款发放额和笔数季节性变化情况	81
图5.21	全国个人住房贷款率情况分布	82
图5.22	个人住房贷款逾期率	82

图5.23 5年期以上住房公积金个人住房贷款基准利率和商业性个人住房贷款基准利率对比情况	83
图6.1 2013年房地产信托业务发展趋势图	96
图6.2 2009~2013年上市房地产公司资产负债率	98
图6.3 房地产上市公司前五大长期借款的内部结构情况	99
图6.4 2009~2013年房地产上市公司偿债安全边际情况	99
图6.5 2013年房地产上市公司各类借款的期限分布情况	100
图6.6 2010~2013年两家行业标杆公司的融资成本变化情况	101
图6.7 2009~2013年房地产上市公司拟开发和正在开发工程总金额	101
附录一	
图1 2007~2013年美国国内生产总值及其同比增速	102
图2 美国2007~2013年新建住房供求比	103
图3 2008~2013年美国居民住房抵押贷款余额及其占比情况	104
图4 2007~2013年日本国内生产总值及其同比增速	105
图5 2008~2013年日本新建住房供求比	106
图6 2008~2013年日本居民住房抵押贷款余额及其占比情况	106
图7 2007~2013年德国国内生产总值及其同比增速	107
图8 2008~2013年德国居民住房抵押贷款余额及其占比情况	108
图9 2008~2013年英国国内生产总值及其同比增速	108
图10 2008~2013年英国居民住房抵押贷款余额及其占比情况	109
图11 2007~2013年加拿大国内生产总值及其同比增速	110
图12 2008~2013年加拿大新建住房价格指数及其同比增速	111
图13 2008~2013年加拿大居民住房抵押贷款余额及其占比情况	111
图14 2008~2013年澳大利亚国内生产总值及其同比增速	112
图15 2008~2013年澳大利亚8大城市房价均值指数及其同比增速	113
图16 2008~2013年澳大利亚居民住房抵押贷款余额及其占比情况	113
附录二	
图1 2009~2013年不在本城市居住的借款人占比情况	115
图2 2013年户籍和居住地均不在本地的借款人的购房目的	117
图3 2009~2013年借款人的年龄均值	117
图4 2011~2013年借款人的年龄分布	118
图5 2013年借款人月均收入超过当地人均可支配收入3倍的城市	121
图6 2013年各城市有证券投资的借款人所占比例与借款人的平均月收入的相关关系	123
图7 2011~2013年借款人所购住房的性质分布	124
图8 2013年35个城市住房性质分布	125
图9 2011~2013年借款人所购住房的面积分布	127
图10 2008~2013年借款人所购住房面积均值	128
图11 2013年借款人家庭人均住房面积分布	130
图12 2008~2013年借款人房价收入比均值和中位数	133
图13 2013年35个城市借款人的房价收入比均值	133
图14 2006~2013年借款人的贷款总额	134
图15 2006~2013年首付款比例均值	136
图16 2013年各城市首套房贷款首付款比例均值	136
图17 2013年各城市借款人的首付款来源分布情况	137

图18	2010~2013年各月贷款利率均值	138
图19	2011~2013年借款人购买首套房贷款利率分布情况	138
图20	2006~2013年样本借款人的贷款平均期限	140
图21	2011~2013年样本借款人的贷款期限分布比较	140
图22	2013年各城市借款人的还款方式分布	142
图23	2013年借款人的贷款月供分布	144
图24	2008~2013年借款人月供收入比	144
图25	2013年各城市房贷月供收入比	145
图26	2011~2013年借款人的收入预期	147
图27	2011~2013年借款人对未来房价的预期	147
图28	2013年借款人停止还贷的可能性	148
图29	2011~2013年借款人对未来利率的预期	148
图30	2013年各城市借款人的首套房和非首套房占比情况	149
图31	2013年非首套房借款人对其他住房的处理分布	150

第一章

HONGGUAN JINGJI YU
FANGDICHANYE

宏观经济与 房地产业

