

中国房地产

金融报告2009

房地产金融市场分析小组

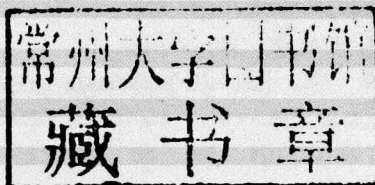
China Real Estate Finance Report 2009

 中国金融出版社

中国房地产 金融报告 2009

China Real Estate Finance Report

房地产金融市场分析小组



 中国金融出版社

责任编辑：高 露

责任校对：孙 蕊

责任印制：毛春明

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产金融报告 2009 (Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao 2009) / 房地产金融市场分析小组. —北京：中国金融出版社，2010.9

ISBN 978 - 7 - 5049 - 5651 - 4

I. ①中… II. ①房… III. ①房地产—金融—研究报告—中国—2009 IV. ①F832.45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 178535 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) 63272190, 66070804 (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 北京松源印刷有限公司

尺寸 210 毫米×285 毫米

印张 16.5

字数 385 千

版次 2010 年 9 月第 1 版

印次 2010 年 9 月第 1 次印刷

定价 118.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 5651 - 4/F. 5211

如出现印装错误本社负责调换 联系电话(010)63263947

《中国房地产金融报告2009》分析小组

组长：谢 多

成员（按姓氏笔画排序）：

丁祖昱 王学武 孙冰峰 刘子刚 陈一松 张其光 张 薇

杨 毓 侯浙珉 郭德秋 夏样芳 谭华杰 德地立人

总纂：霍颖励 邹 澜

执笔并统稿：闫丽娟 付 强

其他执笔人（按姓氏笔画排序）：

马 勇 王光明 王 棋 尤新伟 刘利勇 许南星 李 艳 李 峰 刘 薇

孙延凡 杨 军 张 峰 张 璇 陈 晨 陈 聪 金子竹 周 刚 郑韵清

殷发坚 徐精文 谢 宁 董续勇 潘艾敏 戴家凯 蹇 娜

前言

QIAN YAN

2009年,面对国际金融危机的严峻考验,我国坚持积极的财政政策和适度宽松的货币政策,全面实施并不断完善应对国际金融危机的一揽子计划,经济形势率先实现总体回升向好。国家采取的促进房地产市场健康发展的一系列政策,对提振信心、活跃市场、解决低收入家庭住房困难、促进住房消费投资发挥了重要作用。2009年,全国商品房销售面积增幅持续扩大,70个大中城市房价同比涨幅自6月份转正后不断走高,但年底出现了部分城市商品房价格上涨过快的问题。受市场变化的影响,全国房地产信贷、证券市场、信托融资出现较快增长,有力地支持了房地产市场的复苏回暖。本报告总结、分析了2009年房地产金融整体运行、区域发展、机构特色以及相关政策,从多个维度客观、全面地反映了房地产金融的发展全貌。

报告共由宏观经济形势分析、房地产市场形势分析、房地产开发贷款、个人住房贷款、住房公积金运行管理情况、房地产直接融资情况六章和四个附录构成。

第一章介绍2009年宏观经济金融运行概况以及与房地产发展相关的几个关键指标状况。2009年,我国实现国内生产总值(GDP)33.5万亿元,比上年增长8.7%。人均收入继续增长,居民消费稳步回升,固定资产投资快速增长。金融体系运行平稳,市场流动性合理充裕。宏观经济金融环境构成了房地产发展的基础。同时,城镇化率的提高、人口家庭结构的变化以及家庭可用于住房消费支出的增加影响房地产市场的中长期发展。

第二章首先对2009年房地产市场进行了概述,然后分析了房地产与宏观经济的关系、房地产行业企业状况以及各细分市场的发展情况。2009年的房地产市场对扩大内需、促进经济平稳较快增长发挥了重要作用。房地产行业总体运行良好,行业集中度进一步提高。从商品住宅市场看,2009年,商品住宅的成交金额、成交面积大幅增长,商品住宅销售价格止跌回升,部分热点城市的商品住宅价格出现较大幅度上涨。商品住宅开发投资增速回升,但总体仍处于较低水平。从部分城市的二手房市场看,2009年,北京、上海、广州及深圳等城市二手房的成交套数、面积、金额均已超过新建商品住

宅，成为房地产市场交易的主体，成交价格也出现较快上涨。2009年，与新建住宅和二手住宅价格上涨相反，全国住宅租赁价格出现小幅下降。从商用房地产市场看，由于商用房地产市场对相关政策的敏感度较低，2009年国内主要城市的商用房地产市场没有出现V形反转。为应对国际金融危机的影响，中央把加快保障性安居工程建设作为改善民生、扩大内需的重大举措，加大了各级财政投入力度，廉租住房、经济适用住房投资成倍增长。

第三章从具体贷款产品出发，重点分析了地产开发贷款、房产开发贷款的总体发展情况，以及区域结构和机构分布特征，并描述了商业银行探索开展的经营性物业贷款情况。2009年，地产开发贷款余额高速增长，房产开发贷款余额增速缓慢回升。2009年年末，房地产开发贷款余额达2.52万亿元，仅占全部金融机构各项贷款余额的6.3%，超过七成的地产开发贷款和房产开发贷款余额分布在东部地区。

第四章主要从总体状况、区域结构、机构分布三个方面对个人住房贷款余额和发放情况进行了分析，并对个人住房贷款证券化发展和试点项目运行情况进行了描述。2009年年末，个人住房贷款余额约占各项贷款余额的11.0%。个人住房贷款仍以新建房贷款为主，但再交易房贷款余额增长较快，在个人住房贷款余额中所占的比重也有明显提高。71.5%的个人住房贷款分布在东部地区，但中部地区增长较快。

第五章主要介绍住房公积金制度建立情况以及2009年住房公积金的缴存提取、贷款发放、存贷款利率变动、资金运用和安全情况。2009年年末，全国住房公积金实缴职工人数8 031.30万人，缴存余额达1.46万亿元；住房公积金贷款余额8 804.92亿元，相当于商业性个人住房贷款余额的20.0%，贷款逾期率进一步降至0.03%。

第六章介绍房地产股权融资、债券融资以及信托融资的发展。2009年，房地产业面临较好的投融资环境，房地产行业证券市场融资总体规模较2008年小幅增长，包括股票首次公开发行、增发和公司债、企业债在内的总融资规模达1 000.3亿元，较上年增长9.26%，公司债和企业债增速较为显著。2009年，全国房地产信托发行总规模为447亿元，比2008年增长63.7%。其他形式的直接融资也有一定发展。

附录部分包括2009年国际形势和房地产发展、重要文件汇编等，我们还从2009年中国人民银行分支行的研究分析报告中选择了一篇较好的报告列入附录，并继续将《房地产抽样调查报告》作为《中国房地产金融报告》的附录之一出版。

本报告由中国人民银行金融市场司，住房和城乡建设部住房公积金监管司、住房保障司，中国工商银行信贷管理部，中国农业银行房地产信贷部，中国银行公司金融总部，中国建设银行房地产金融

部，交通银行零售信贷管理部，招商银行信贷管理部，中国民生银行地产金融事业部，中信证券股份有限公司，中信信托有限责任公司，中房信息集团，万科企业股份有限公司共同完成。第一章由刘利勇、付强等人撰写，第二章由刘利勇、李艳、徐精文、潘艾敏、许南星、付强等人撰写，第三章由闫丽娟、王棋、王光明、陈晨、金子竹、杨军、董续勇等人撰写，第四章由闫丽娟、王棋、周刚、孙延凡、殷发坚等人撰写，第五章由尤新伟、蹇娜撰写，第六章由陈聪、马勇、付强等人撰写，附录由陈聪、马勇、谢宁、付强等人撰写。

在编撰过程中得到了中国人民银行调查统计司、中国人民银行部分分支机构以及相关金融机构的大力支持和帮助，在此表示感谢。

报告中不当之处，恳请各方批评指正。

房地产金融市场分析小组

2010年7月

目录 CONTENTS

第一章 宏观经济形势分析	1
一、我国宏观经济、金融运行情况	3
(一) 我国宏观经济运行状况	3
(二) 我国金融运行概况	6
二、推动房地产发展的基本因素	8
(一) 城镇化率不断提高	8
(二) 人口、家庭结构对住房需求的影响	9
(三) 家庭可用于住房消费的支出增加	10
第二章 房地产市场形势分析	13
一、概述	15
二、房地产对宏观经济的影响分析	16
(一) 房地产对国民经济的影响	16
(二) 房地产行业对社会就业的影响	20
(三) 房地产对财政收入的影响	22
三、房地产行业与企业分析	24
(一) 房地产行业的相关政策	24
(二) 房地产行业的整体情况	25
(三) 房地产企业的整体情况	30
四、商品住宅市场分析	32
(一) 新建商品住宅市场的基本情况	32
(二) 二手住宅及住宅租赁市场的基本情况	45
五、商用房市场分析	52
(一) 写字楼物业市场分析	52
(二) 零售物业市场分析	54

(三) 酒店物业市场分析	56
(四) 工业物业市场分析	56
六、保障性住房分析	58
(一) 住房保障制度的形成和发展	58
(二) 2009年保障性住房建设情况	59
第三章 房地产开发贷款	61
一、概述	63
二、地产开发贷款	64
(一) 总体状况	64
(二) 区域结构	65
(三) 机构分布	69
三、房产开发贷款	70
(一) 总体状况	71
(二) 区域结构	74
(三) 机构分布	77
四、经营性物业贷款	79
(一) 业务开展背景	80
(二) 经营性物业贷款的基本情况	80
(三) 业务管理经验	81
第四章 个人住房贷款	83
一、概述	85
二、个人住房贷款	86
(一) 总体状况	86
(二) 区域结构	89
(三) 机构分布	94
(四) 金融机构的个人住房贷款管理经验	96
三、个人住房贷款资产证券化	97
(一) 贷款转让与贷款资产证券化	97
(二) 个人住房贷款资产证券化的主要动因	97
(三) 个人住房贷款资产证券化发展所需的基础条件	98
(四) 个人住房贷款资产证券化在我国的发展情况	98
第五章 住房公积金运行管理情况	101
一、概述	103
二、住房公积金制度建立情况	103
(一) 住房公积金制度普遍建立, 缴存人数稳步增长	103
(二) 公积金制度覆盖范围有限	104
三、住房公积金缴存与提取情况	106
(一) 缴存总额持续稳定增长	106
(二) 提取额逐步上升	108

(三) 缴存余额持续增长	110
四、住房公积金委托贷款情况	112
(一) 住房公积金委托贷款快速增长	112
(二) 利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点实施意见出台	115
五、住房公积金资金运用情况	116
六、住房公积金资金安全情况	118
七、住房公积金增值收益及分配情况	119
八、住房公积金利率情况	120
第六章 房地产直接融资情况	123
一、概述	125
二、股权融资	126
(一) 首次公开发行	126
(二) 增发募集现金	126
(三) 增发收购资产	127
三、债券融资	128
(一) 公司债	128
(二) 企业债	129
四、房地产信托融资	129
(一) 房地产信托融资规模	129
(二) 房地产信托的收益和期限	130
(三) 房地产信托资金的运作方式	131
(四) 房地产信托产品创新模式	131
(五) 创新产品案例	131
五、其他融资方式——房地产私募基金	132
附 录	135
附录一 国际经济金融形势和国外房地产发展简介	137
一、国际经济金融形势	137
二、国际房地产市场概况	138
附录二 房地产抽样调查报告	143
2009年个人住房贷款抽样调查报告	143
2009年租赁住房抽样调查报告	196
附录三 专题研究	225
房屋空置率指标的经济含义及启示	225
附录四 2009年房地产重要文件汇编	231
国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知	
2008年5月25日 国发〔2009〕27号	231
财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知	
2009年12月22日 财税〔2009〕157号	233
财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署关于进一步加强土地出让收支管理的通知	

2009年11月18日 财综〔2009〕74号	234
国土资源部关于严格建设用地管理 促进批而未用土地利用的通知	
2009年8月11日 国土资发〔2009〕106号	237
中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步加强信贷结构调整 促进国民经济平稳较快发展的指导意见	
2009年3月18日 银发〔2009〕92号	239
中国银行业监督管理委员会关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知	
2009年6月19日 银监发〔2009〕59号	243

表

表2.1 2008年年底单位从业人员的行业分布	20
表2.2 2008年年底房地产业企业单位从业人员地区分布	21
表2.3 2009年土地出让金收入排名前20位的城市	23
表2.4 A股企业经营业绩指标	31
表2.5 A股企业盈利指标	31
表2.6 A股企业运营效率指标	31
表2.7 2009年东部、中部、西部地区商品住宅销售及开发建设占比分布情况	44
表2.8 2009年各省（直辖市、自治区）商品住宅销售及开发建设情况	44
表5.1 部分城市积极发展住房公积金委托贷款政策	115
表6.1 房地产公司股权融资模式	127
表6.2 2009年房地产行业公司债发行情况	128
表6.3 2009年房地产行业企业债发行情况	129
表6.4 部分房地产私募基金情况	133
表7.1 2009年美国房屋销售情况（年化数据）	139
表7.2 美国历年房屋开发情况	140
表7.3 2009年美国政府出台的主要刺激政策	141
表7.4 英国政府出台的主要刺激政策	142
表7.5 借款人的户籍和工作地的联合分布情况	146
表7.6 22个样本城市各个年龄段的借款人占全部借款人的比例	149
表7.7 22个样本城市借款人的月收入与统计局口径城镇居民的月均收入的对比	152
表7.8 22个城市借款人所购住房的基本情况	163
表7.9 借款人贷款总额的影响因素分析（OLS回归）	167
表7.10 投资性购房借款人的房价和利率预期与全部样本借款人的对比	174
表7.11 借款人是否购房用于投资的相关因素分析（ML-Binary Probit回归）	176
表7.12 22个样本城市的“银行抽样调查表”和“抽样问卷”的数据差异比较	177
表7.13 购房目的、住房套数、贷款次数和首付款及利率政策的相关系数矩阵	178
表7.14 借款人贷款期限的影响因素分析（OLS回归）	182
表7.15 借款人房价收入比的影响因素分析（OLS回归）	186
表7.16 借款人房贷月供收入比的影响因素分析（OLS回归）	187
表7.17 22个样本城市租赁住房的面积分布情况	201
表7.18 22个样本城市的租金分布情况	204
表7.19 承租人的月收入和当地人月人均月收入及借款人的月收入的比较	209
表7.20 各样本城市出租人的月收入及租金收入比	212
表7.21 承租人购房计划和出租人售房计划的比较	222
表7.22 涉及美国住房空置情况的三个调查比较	228

表7.23 香港地区私人住宅空置趋势（2005~2009年）	229
--------------------------------------	-----

图

图1.1 2000年第一季度至2009年第四季度我国GDP增速	3
图1.2 2000~2009年我国城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入	4
图1.3 2000~2009年我国社会消费品零售总额及增速	4
图1.4 2000~2009年我国全社会固定资产投资完成额及增速	5
图1.5 2000~2009年我国进出口贸易总额及其增速	5
图1.6 2000~2009年我国CPI及PPI变动情况	6
图1.7 2000~2009年我国M ₁ 及M ₂ 增长情况	6
图1.8 2009年国内非金融机构部门融资情况	7
图1.9 1991年4月至2009年12月我国上证综合指数、深证综合指数走势图	8
图1.10 1949~2009年我国城镇化率	8
图1.11 我国户均人口和家庭总数	9
图1.12 1989~2008年我国结婚登记情况	9
图1.13 1949~2009年我国每年新出生人口情况	10
图1.14 1978~2009年我国城镇家庭人均可支配收入及其增长	10
图1.15 1997~2008年我国不同收入阶层城镇家庭人均可支配收入比较	11
图1.16 1997~2009年部分省（直辖市）城镇家庭人均可支配收入比较	11
图1.17 1989~2009年我国城镇家庭的恩格尔系数	12
图2.1 1998~2008年房地产业增加值、第三产业增加值、GDP的增速比较	16
图2.2 2008年各省（直辖市、自治区）房地产行业增加值占GDP的比重	17
图2.3 1998~2009年房地产开发投资占城镇固定资产投资的比重及增速比较	17
图2.4 2009年各省（直辖市、自治区）房地产开发投资占城镇固定资产投资的比重	18
图2.5 1998~2009年商品房销售额、社会消费品零售总额增长比较	19
图2.6 2009年各省（直辖市、自治区）商品房销售额与社会消费品零售总额比较	19
图2.7 1999~2009年房地产税收收入占全国税收收入的比重	22
图2.8 2009年全国土地出让支出结构图	24
图2.9 1998~2009年商品房销售额及其结构	25
图2.10 1998~2009年商品房销售面积及其结构	26
图2.11 2005年7月至2009年12月全国70个大中城市房屋销售价格月涨幅	26
图2.12 1998~2009年70个大中城市房屋销售价格年涨幅	27
图2.13 1998~2009年商品房开发投资完成额及其增长情况	27
图2.14 1998~2009年商品房新开工面积及其增长情况	28
图2.15 1998~2009年商品房施工面积及其增长情况	28
图2.16 1998~2009年全国土地购置面积、商品房新开工面积和商品房销售面积	29
图2.17 2004年第一季度至2009年第四季度土地、住宅用地价格季度涨幅	29
图2.18 1998~2008年房地产开发企业数量及其结构	30
图2.19 1998~2009年全国商品住宅销售额及其增速	32
图2.20 1998~2009年全国商品住宅销售面积及其增速	32
图2.21 2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅销售额增长情况	33
图2.22 2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅销售面积增长情况	33
图2.23 2009年部分城市商品住宅销售额及其增速	34
图2.24 2009年部分城市商品住宅销售面积及其增速	34
图2.25 2005年7月至2009年12月全国新建商品住宅价格指数同比及环比涨幅	35
图2.26 1998~2009年全国商品住宅的平均销售价格及其涨幅	35

图2.27	2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅的平均销售价格	36
图2.28	2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅的平均销售价格增长情况	36
图2.29	2009年部分城市商品住宅的平均销售价格及其增速	37
图2.30	1998~2009年全国住宅开发投资完成额及其增速	37
图2.31	2007年2月至2009年12月全国商品住宅开发投资完成额自年初累计额增长情况	38
图2.32	2009年各省（直辖市、自治区）商品住宅开发投资增长情况	38
图2.33	2009年部分城市商品住宅开发投资完成额及其增长情况	39
图2.34	1998~2009年全国商品住宅新开工面积及其增速	39
图2.35	1998~2009年全国商品住宅施工面积及其增速	40
图2.36	2007年2月至2009年12月全国商品住宅新开工、施工面积自年初累计值增长情况	40
图2.37	2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅新开工面积增长情况	41
图2.38	2009年全国各省（直辖市、自治区）商品住宅施工面积增长情况	41
图2.39	2009年主要城市商品住宅新开工面积、施工面积及其增速	42
图2.40	全国商品住宅投资额与销售额的比较	42
图2.41	全国商品住宅新开工面积、销售面积及施工面积情况的比较	43
图2.42	全国商品住宅施工面积与新开工面积的比较	43
图2.43	2009年北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅季度成交套数	45
图2.44	2008年第三季度至2009年第四季度北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅季度成交额	45
图2.45	2008年第三季度至2009年第四季度北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅季度成交面积	46
图2.46	2009年北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅成交套数占成交住宅总套数的比例	46
图2.47	2008年第三季度至2009年第四季度北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅成交额占成交住宅总额的比例	47
图2.48	2008年第三季度至2009年第四季度北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅成交面积占成交住宅总面积的比例	47
图2.49	2004年第一季度至2009年第四季度全国新建住宅、二手住宅价格的季度涨幅	48
图2.50	2005年7月至2009年12月北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅销售价格指数月度同比涨幅	48
图2.51	2009年北京、上海、深圳、广州、杭州二手住宅季度成交均价及其环比增速	49
图2.52	2000~2007年（不含2004年）北京、上海、深圳、武汉、成都商品住宅出租面积	50
图2.53	2000~2007年（不含2004年）北京、上海、深圳、武汉、成都商品住宅年均出租面积	50
图2.54	2004年第一季度至2009年第四季度全国住宅销售价格及住宅租赁价格的季度涨幅	51
图2.55	2005年第三季度至2009年第四季度北京、上海、深圳、武汉、成都商品住宅租赁价格的季度涨幅	51
图2.56	2009年样本城市写字楼物业市场新增供应量、吸纳量及空置率情况	53
图2.57	截至2009年年末样本城市写字楼物业市场存量	53
图2.58	2009年第四季度样本城市的平均租金及售价	54
图2.59	2009年样本城市零售物业市场的新增供应量、吸纳量和空置率情况	55
图2.60	截至2009年年末样本城市零售物业的市场存量	55
图2.61	2009年样本城市零售物业的平均租金	56
图2.62	2009年样本城市的平均工业地价	57
图2.63	2009年样本城市各类工业物业的租金情况	57
图3.1	2006~2009年地产开发贷款及土地储备机构贷款余额增长情况	64
图3.2	2006~2009年土地储备机构贷款余额占地产开发贷款余额的比重	65
图3.3	2009年年末地产开发贷款余额的区域分布及同比增速	66
图3.4	2009年年末地产开发贷款余额分布	66
图3.5	2009年部分城市地产开发贷款余额月度同比增速	67
图3.6	2006~2009年部分省（直辖市）土地储备机构贷款余额占其地产开发贷款余额的比重变化情况	68
图3.7	2007~2009年部分城市地产开发贷款余额增速	68
图3.8	2009年年末地产开发贷款余额的机构分布	69
图3.9	2006~2009年地产开发贷款余额机构分布变化情况	70

图3.10	2009年房产开发贷款月度余额及其增速	71
图3.11	2009年房产开发贷款余额结构情况	72
图3.12	2007~2009年房产开发贷款月度同比增速	73
图3.13	2007~2009年房产开发贷款占比变化情况	73
图3.14	2009年年末房产开发贷款余额的区域分布及同比增速	74
图3.15	2009年年末房产开发贷款余额的地区分布	74
图3.16	2009年年末部分城市的住房开发贷款余额占其房产开发贷款的比重	75
图3.17	2009年部分城市房产开发贷款余额及其增速	75
图3.18	部分省(直辖市)房产开发贷款余额占比变化情况	76
图3.19	2006~2009年部分省(直辖市)住房开发贷款余额占比情况	76
图3.20	2007~2009年部分城市住房开发贷款余额增速	77
图3.21	2009年年末房产开发贷款余额的机构分布及同比增速	78
图3.22	2009年年末部分城市房产开发贷款余额的机构分布	78
图3.23	2006~2009年房产开发贷款余额的机构分布变化	79
图3.24	2009年年末经营性物业贷款余额的地区分布	81
图4.1	2009年个人住房贷款各月新增额变化	86
图4.2	2007~2009年个人住房贷款月度增速	86
图4.3	2007~2009年新建房贷余额和商品住房销售额增速	88
图4.4	2004~2009年各季度个人住房贷款发放笔数	88
图4.5	2009年年末个人住房贷款余额的区域分布及同比增速	89
图4.6	2009年年末个人住房贷款余额的地区分布	89
图4.7	2009年年末部分城市的个人住房贷款余额结构	90
图4.8	2009年部分城市的个人住房贷款余额月度同比增速	91
图4.9	2009年部分城市的个人住房贷款与商品房销售情况比较	91
图4.10	2006~2009年部分省(直辖市)个人住房贷款余额占比变化	92
图4.11	2006~2009年部分省(直辖市)新建房贷余额占比变化情况	93
图4.12	2004~2009年部分城市的个人住房贷款发放情况	93
图4.13	2004~2009年部分城市首次住房贷款发放笔数占比	94
图4.14	2009年年末个人住房贷款余额的机构分布及同比增速	94
图4.15	2006~2009年个人住房贷款余额的机构分布变化	95
图4.16	国有商业银行的个人住房贷款余额同比增速	95
图4.17	2009年年末部分城市个人住房贷款余额的机构分布	96
图5.1	全国住房公积金实缴职工人数增长情况	104
图5.2	2009年年末全国住房公积金实缴职工人数分布情况	104
图5.3	全国住房公积金覆盖率增长情况	105
图5.4	2009年年末全国住房公积金覆盖率区域对比情况	105
图5.5	全国住房公积金实缴人数与城镇基本养老保险参保职工人数对比情况	106
图5.6	2009年年末全国住房公积金缴存总额分布情况	106
图5.7	全国住房公积金缴存额增长情况	107
图5.8	住房公积金缴存额季节性变化情况	107
图5.9	全国住房公积金提取额增长情况	108
图5.10	2009年年末全国住房公积金提取总额分布情况	108
图5.11	2009年年末全国住房公积金提取总额占缴存总额的比例的区域对比情况	109
图5.12	全国住房公积金缴存和提取增长情况	109
图5.13	全国住房公积金提取额的季节性变化情况	110
图5.14	全国住房公积金缴存余额增长情况	110
图5.15	2009年年末全国住房公积金缴存余额分布情况	111

图5.16	2009年年末各省(直辖市、自治区)住房公积金缴存余额情况	111
图5.17	2009年年末各省(直辖市、自治区)住房公积金的人均缴存余额情况	112
图5.18	全国住房公积金委托贷款增长情况	113
图5.19	2009年年末全国住房公积金委托贷款余额分布情况	113
图5.20	全国住房公积金委托贷款与商品房销售面积增速比较	114
图5.21	全国住房公积金委托贷款发放额季节性变化情况	114
图5.22	全国住房公积金资金使用率、运用率和委托贷款发放率增长情况	116
图5.23	2009年年末住房公积金资金使用率、委托贷款发放率的区域比较	116
图5.24	2009年年末各省(直辖市、自治区)住房公积金委托贷款发放率	117
图5.25	全国住房公积金逾期项目贷款、单位贷款和挤占挪用资金余额变化情况	118
图5.26	全国住房公积金委托贷款逾期率变化情况	118
图5.27	2009年年末住房公积金委托贷款逾期率区域对比情况	119
图5.28	全国住房公积金业务收入和增值收益增长情况	119
图5.29	2009年年末住房公积金增值收益区域分布情况	120
图5.30	住房公积金存款利率和银行存款利率对比情况	120
图5.31	5年期以上住房公积金委托贷款利率和商业性个人住房贷款利率对比情况	121
图5.32	住房公积金存贷款利率变化情况	121
图6.1	2001~2009年房地产企业证券市场融资情况	126
图6.2	房地产行业股权和债券融资规模	126
图6.3	2009年信托资金的投资领域分布	130
图6.4	房地产信托产品和全部信托产品的收益率比较	130
图7.1	1982~2009年世界经济增长率	138
图7.2	1992~2009年美国房价涨幅(经季节调整OFHEO指数)	138
图7.3	1993~2009年香港住宅价格指数	139
图7.4	2005~2009年美国按揭贷款余额	140
图7.5	英国按揭贷款各月发放情况	141
图7.6	借款人的户籍分布	145
图7.7	不同区域的借款人户籍分布	145
图7.8	不同区域的借款人工作地分布	146
图7.9	借款人的年龄分布	147
图7.10	20世纪80年代的两次生育高峰	148
图7.11	不同区域借款人的年龄分布	148
图7.12	20~30岁年龄段借款人的首付款来源与全部样本情况的对比	150
图7.13	借款人的职业分布	150
图7.14	不同区域借款人的职业分布	151
图7.15	拥有两套(含)以上住房的借款人的职业分布	151
图7.16	借款人的月收入分布	152
图7.17	广州市借款人的月收入与城镇居民的月均可支配收入的对比	153
图7.18	不同区域借款人的月收入分布	153
图7.19	借款人中有股票投资的人所占的比例	154
图7.20	22个城市有股票投资的借款人所占的比例与人均GDP的相关关系	155
图7.21	22个城市有股票投资的借款人所占的比例与借款人的平均月收入的相关关系	155
图7.22	借款人所购住房的性质分布	156
图7.23	不同区域借款人所购住房的性质分布	157
图7.24	借款人所购住房的类型分布	157
图7.25	不同区域借款人所购住房的类型分布	158
图7.26	借款人所购住房的总价分布	158

图7.27	借款人所购住房的单价分布	159
图7.28	借款人所购住房的面积分布	159
图7.29	借款人所购住房的家庭人均面积分布	160
图7.30	不同区域借款人所购住房总价的区间分布	160
图7.31	不同区域借款人所购住房单价的区间分布	161
图7.32	不同区域借款人所购住房面积的均值和标准差	161
图7.33	不同区域借款人所购住房的面积分布	162
图7.34	不同区域借款人所购住房的家庭人均面积分布	162
图7.35	22个城市购买210平方米以上住房的借款人所占的比例与人均GDP的相关关系	164
图7.36	22个城市购买30平方米以下住房的借款人所占的比例与人均GDP的散点图	164
图7.37	22个城市购买30~60平方米住房的借款人所占的比例与人均GDP的散点图	165
图7.38	借款人的贷款总额分布	165
图7.39	借款人的贷款总额的时间序列	166
图7.40	不同区域借款人的贷款总额分布	166
图7.41	借款人的贷款利率分布	168
图7.42	不同区域借款人的贷款利率分布	168
图7.43	借款人的贷款产品选择	169
图7.44	借款人的购房目的分布	170
图7.45	不同区域借款人的购房目的分布	170
图7.46	借款人拥有的住房套数所占的比例	171
图7.47	22个城市拥有3套及以上住房的借款人所占的比例	171
图7.48	借款人的贷款次数分布	172
图7.49	不同区域借款人的贷款次数分布	172
图7.50	投资性购房借款人拥有的住房套数	173
图7.51	投资性购房借款人的户籍和工作地分布	173
图7.52	投资性购房借款人的收入预期与全部样本借款人的对比	175
图7.53	22个城市借款人投资性购房计划与房价预期的关系	175
图7.54	从购房目的到信贷政策的链式传导机制	178
图7.55	2009年和2008年样本借款人的贷款期限分布比较	180
图7.56	借款人的平均贷款期限的时间序列	180
图7.57	不同区域借款人的贷款期限分布	181
图7.58	借款人的贷款月供分布	183
图7.59	不同区域借款人的贷款月供分布	183
图7.60	22个城市借款人的房价收入比	184
图7.61	2009年和2008年借款人的房价收入比中位数比较	185
图7.62	22个城市借款人的房贷月供收入比	188
图7.63	22个城市借款人的房价收入比和房贷月供收入比	189
图7.64	8个城市借款人的房价收入比和房贷月供收入比的联合分布	190
图7.65	房价收入比高的借款人所拥有的住房套数与全部样本的对比	191
图7.66	房价收入比高的借款人是否投资股票的情况与全部样本的对比	191
图7.67	借款人的收入预期	192
图7.68	借款人对未来房价的预期	192
图7.69	借款人的利率预期	193
图7.70	22个城市借款人的平均首付款比例	194
图7.71	借款人的首付款来源	195
图7.72	借款人的首付款主要来自自己家庭积累所占的比例	195
图7.73	借款人的断供条件	196

图7.74	2009年和2008年样本租赁住房的性质分布	198
图7.75	2009年不同区域租赁住房的性质分布	198
图7.76	2009年租赁住房的户型分布	199
图7.77	2009年不同区域租赁住房的户型分布	199
图7.78	2009年租赁住房的面积区间分布	200
图7.79	2009年租赁住房的面积均值和中位数	200
图7.80	2009年租赁住房的租约期限分布	202
图7.81	不同区域租赁住房的租约期限分布	202
图7.82	样本租赁住房的备案情况	203
图7.83	样本租赁住房的单位租金分布	203
图7.84	样本承租人的户籍分布	205
图7.85	不同区域承租人的户籍分布	205
图7.86	样本承租人的年龄分布	206
图7.87	不同区域承租人的年龄均值和中位数	206
图7.88	样本承租人的人均住房面积	207
图7.89	样本承租人的人均居室值	208
图7.90	样本承租人的收入分布	208
图7.91	不同区域承租人的收入均值和中位数	209
图7.92	样本承租人的租房原因	210
图7.93	不同区域承租人租房的原因	211
图7.94	22个样本城市的承租人租房的原因	211
图7.95	样本出租人的单位月收入分布	212
图7.96	样本出租人的住房套数分布	213
图7.97	不同区域出租人的住房套数分布	214
图7.98	22个样本城市出租人的住房套数分布	214
图7.99	样本出租人的贷款情况	215
图7.100	不同区域出租人的贷款情况	215
图7.101	22个样本城市的出租人贷款情况	216
图7.102	样本出租人的出租原因	216
图7.103	不同区域出租人的出租原因	217
图7.104	22个样本城市出租人的出租原因	217
图7.105	样本出租人的租售比	218
图7.106	22个样本城市的租售比	219
图7.107	样本承租人的购房计划	220
图7.108	不同区域的承租人购房计划	220
图7.109	22个样本城市的承租人购房计划	220
图7.110	样本出租人的售房计划	221
图7.111	不同区域的出租人售房计划	221
图7.112	出租人售房计划和承租人购房计划的比较	222
图7.113	不同需求弹性对空置率的影响	226