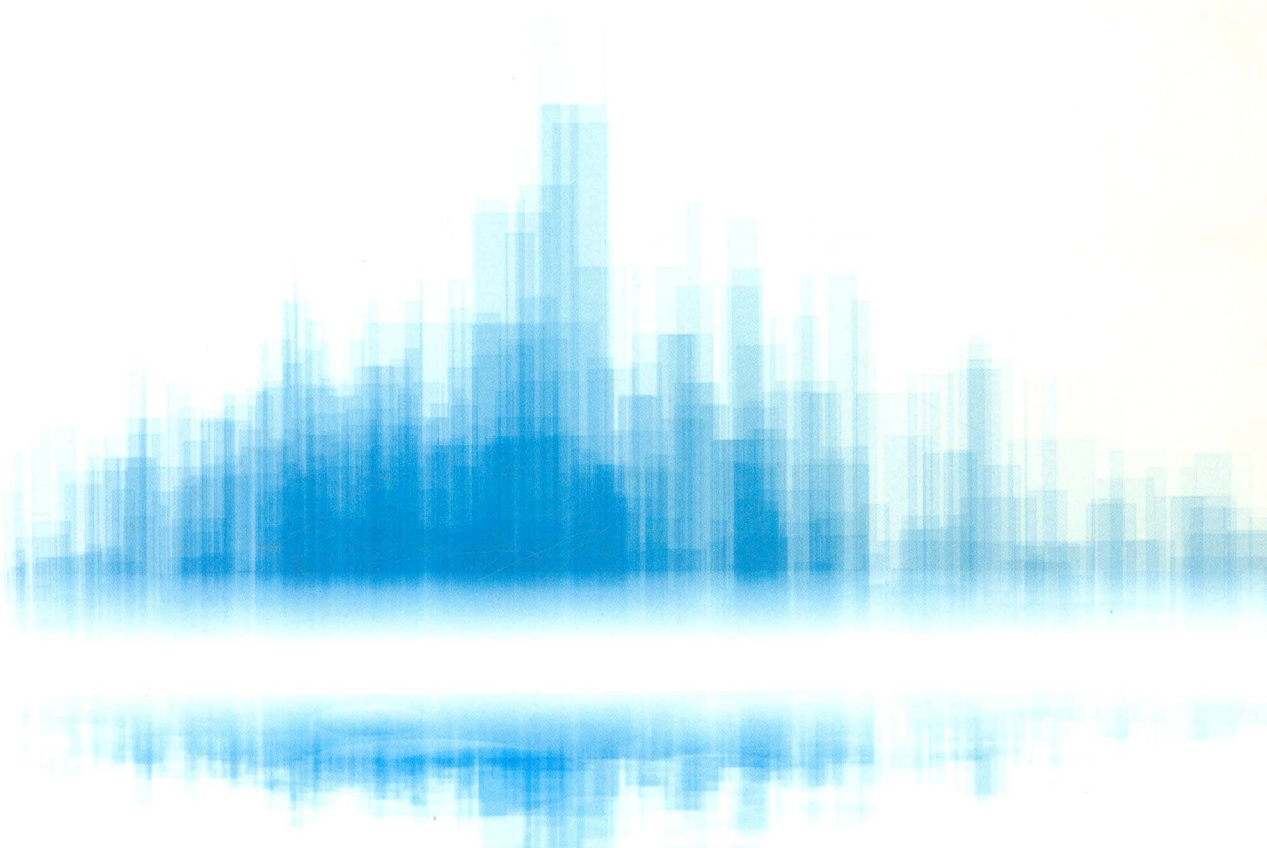


中国房地产金融报告2010

China Real Estate Finance Report 2010

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 2010

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. 2010 (Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao. 2010) / 房地产金融市场分析小组. —北京：中国金融出版社，2011.10

ISBN 978 - 7 - 5049 - 6099 - 3

I. ①中… II. ①房… III. ①房地产金融—研究报告—中国—2010 IV. ①F832.45

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第187926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 天津市银博印刷技术发展有限公司

尺寸 210毫米×285毫米

印张 15.5

字数 375千

版次 2011年10月第1版

印次 2011年10月第1次印刷

定价 118.00元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 6099 - 3/F. 5659

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：谢 多

成员（按姓氏笔画排序）：

冯 俊 孙冰峰 刘子刚 张其光 闵路浩 杨 毓 柯卡生

赵 建 夏样芳 谭华杰 德地立人 霍颖励

总纂：霍颖励 邹 澜

执笔并统稿：闫丽娟 蹇 娜

其他执笔人（按姓氏笔画排序）：

马 勇 王 方 王东妮 尤新伟 石敬韬 付 瑜 付 强 伍 装 刘小军

任军军 许华蕾 许艳霞 张 峰 张 湜 张 璇 张宏元 张婧洁 吴洁微

李晓晨 陈 聪 林 赞 金子竹 祝 威 茹 芳 胡 旭 战伟宏 洪 茜

贾 琳 秦向辉 殷发坚 徐精文 郭 昊 游 宇 裴质冰 潘艾敏 潘依锋

前言 QIAN YAN

2010年,面对复杂多变的国内外经济环境,党中央、国务院团结带领全国各族人民,深入贯彻科学发展观,加快转变经济发展方式,加强和改善宏观调控,发挥市场机制的作用,有效巩固和扩大了应对国际金融危机冲击的成果,国民经济运行态势总体良好。2010年,随着房地产市场调控政策的贯彻落实,房地产市场呈现回稳态势,部分城市房价快速上涨势头得到遏制,房地产各类贷款增速逐步回落,资本市场直接融资较上年大幅下降。

本报告总结、分析了2010年房地产金融整体运行、区域发展、机构特色以及相关政策,从多个维度客观地反映房地产金融的发展全貌。报告由宏观经济形势、房地产行业、房地产开发贷款、个人住房贷款、住房公积金管理情况、房地产直接融资六章和四个附录组成。

第一章宏观经济形势,介绍2010年宏观经济金融运行概况以及推动房地产发展的基本因素。2010年,国民经济运行态势总体良好,国内生产总值同比增长10.4%,财政收入大幅提高,消费品零售额快速增长,固定资产投资增幅略有回调,价格涨幅总体上延续了2009年下半年以来的回升态势;货币总量增长从上年高位总体回落,M2、M1同比分别增长19.7%和21.2%,金融机构存款增长放缓,贷款增速从高位回落,国内非金融机构部门融资结构呈明显多元化发展态势。城镇化进程继续推进,城镇家庭户数增多,就业人员持续增加,居民收入持续增长,共同构成推动房地产市场发展的基本因素。

第二章房地产行业,简要分析了房地产行业与宏观经济的关系及2010年行业发展概况,并对商品住宅市场、商业地产市场运行和保障性住房建设情况进行了介绍。受各项调控政策的影响,4月以来,商品住宅市场呈现回稳态势,销售增幅回落,房价涨幅趋缓,投资增速略有下降。商业地产市场保持快速发展,销售价格和租金水平总体呈平稳上升趋势,房地产开发企业在商业地产市场加速扩张。保障性住房建设力度加大,2010年,保障性住房和各类棚户区改造住房开工590万套,基本建成370万套;农村危房改造开工139万户,基本竣工128万户。

第三章房地产开发贷款,以贷款产品为主线,介绍了2010年地产开发贷款、房产开发贷款、经

营性物业贷款等业务总体发展情况、风险特征及管理情况，并以重庆公共租赁住房为例，对公共租赁住房的融资需求、贷款风险管理及未来发展趋势进行了简要剖析。2010年，地产开发贷款增速持续大幅下滑，房产开发贷款增速从4月份开始逐步放缓。12月末，地产开发贷款、房产开发贷款余额分别占各项贷款余额的1.7%和4.8%；东部地区的地产开发贷款和房产开发贷款余额分别占全国的73.7%和74.9%。

第四章个人住房贷款，介绍了2010年差别化住房信贷政策变化情况、个人住房贷款发放情况及主要特点、贷款余额变化情况，并根据第一单住房抵押贷款支持证券的运行数据，对个人住房贷款提前还款、违约等风险特征进行了研究。2010年，个人住房贷款累计发放627万笔，首次购房贷款占比从第一季度的86%逐步提高至第四季度的92%。个人住房贷款余额同比增速呈现前升后降的态势，1~4月缓慢上升，5月以后持续下滑，12月末降至29.8%。12月末，个人住房贷款余额占各项贷款余额的12.0%；东部地区个人住房贷款余额占比为68.1%，比2009年下降3.3个百分点。从试点情况看，个人住房抵押贷款支持证券基础资产质量较好，产品结构简单，风险基本可控，提前还款率围绕20%上下波动，累计违约率目前仅为0.56%。

第五章住房公积金管理情况，介绍了2010年住房公积金缴存、提取、贷款及政策调整情况。2010年，全国住房公积金缴存人数基本稳定，缴存额继续快速增长，提取额和个人住房贷款趋于平稳，资金总体安全完整。*12月末，全国住房公积金实缴职工8 606万人，缴存余额和个人住房贷款余额分别达到17 713亿元、10 900亿元，个人贷款余额占缴存余额的比例升至61.5%，个人贷款逾期率降至0.02%。利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的正式启动，发放住房公积金支持保障性住房建设项目贷款45.7亿元。

第六章房地产直接融资，介绍了2010年房地产股权融资、债券融资、信托融资以及其他形式融资的发展情况。2010年，房地产公司在境内外资本市场股权和债权融资规模大幅缩水，较2009年下跌69.5%，占房地产开发融资总规模的比重缩减至0.6%。房地产信托业务规模快速增加，2010年第四季度末，房地产信托业务余额达4 323亿元，房地产信托业务模式不断创新，监管政策体系初步形成。房地产私募基金获得较快发展，2010年新成立房地产私募基金11只，共完成10只房地产私募基金的募集，资金规模为213亿元。

附录部分包括国际经济金融形势以及主要国家和地区房地产发展情况简介、2010年个人住房贷款抽样调查报告、专题研究和2010年房地产重要文件汇编等。

房地产金融市场分析小组成员和本报告执笔人分别来自人民银行金融市场司，住房城乡建设部住房公积金监管司、住房保障司，银监会非银行金融机构监管部，工商银行信贷管理部，建设银行住

房金融部、公司业务部，招商银行信贷管理部，民生银行地产金融事业部，中信证券，万科集团等单位。

第一章由付强等人撰写，第二章由陈聪、付瑜、张湜、徐精文、潘艾敏、张峰、付强等人撰写，第三章由闫丽娟、胡旭、马勇、金子竹、伍装等人撰写，第四章由闫丽娟、刘小军、洪茜、殷发坚等人撰写，第五章由尤新伟等人撰写，第六章由陈聪、付瑜、战伟宏、游宇、郭昊、付强等人撰写，附录由陈聪、付瑜、许艳霞、林赞、蹇娜、付强、刘小军、许华蕾等人撰写。

在编撰过程中得到了人民银行调查统计司、征信中心、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

2011年8月

目 录 CONTENTS

第一章 宏观经济形势	1
一、宏观经济金融运行情况	3
(一) 宏观经济运行状况	3
(二) 金融运行概况	6
二、推动房地产发展的基本因素	9
(一) 城镇化持续推进, 城市人口越来越密集	9
(二) 人口、家庭结构变化	10
(三) 就业人员持续增加	12
(四) 居民收入持续增长	13
第二章 房地产行业	17
一、房地产行业总体情况	19
(一) 房地产业与宏观经济	19
(二) 房地产行业与企业分析	23
二、商品住宅市场	25
(一) 新建商品住宅市场	25
(二) 二手住宅市场	34
(三) 住宅租赁价格情况	37
三、商业地产市场	38
(一) 2010年中国商业地产行业概览	38
(二) 写字楼市场	38
(三) 零售物业市场	41
(四) 工业物业市场	42
(五) 酒店物业市场	43

四、保障性住房	44
(一) 政策措施	44
(二) 建设情况	46
(三) 2011年的建设任务	47

第三章

房地产开发贷款

49

一、地产开发贷款	52
(一) 地产开发贷款业务经营管理方式	52
(二) 地产开发贷款余额及增长情况	52
(三) 地产开发贷款余额占比情况	55
(四) 国有土地使用权出让收入与地产开发贷款比较	57
二、房产开发贷款	58
(一) 房产开发贷款业务经营管理方式	58
(二) 房产开发贷款增长情况	59
(三) 房产开发贷款余额占比情况	61
(四) 住房开发贷款与住房销售额、住房开发投资的关系	63
三、经营性物业贷款	63
(一) 经营性物业贷款经营管理方式	64
(二) 经营性物业贷款总体规模	64
(三) 经营性物业贷款的主要风险特征	64
(四) 商业银行的风险管理方式	65
四、公共租赁住房贷款	65
(一) 公共租赁住房项目的融资需求	66
(二) 公共租赁住房贷款管理	66
(三) 公共租赁住房贷款业务发展展望	66

第四章

个人住房贷款

69

一、个人住房贷款政策	71
二、个人住房贷款业务经营管理方式	72
三、个人住房贷款发放情况	73
(一) 个人住房贷款累计发放情况	73
(二) 2010年个人住房贷款发放情况	74
(三) 2010年新发放贷款的主要特征	76
四、个人住房贷款存量情况	77
(一) 个人住房贷款余额增长情况	77
(二) 个人住房贷款占比情况	80
五、个人住房贷款与住房市场	82
(一) 新建房贷款发放与商品住房销售情况	83
(二) 个人住房贷款回收情况	83
(三) 个人住房贷款与存量住房市场	84
六、个人住房抵押贷款资产证券化	85
(一) 利率情况	85

(二) 提前还款情况	86
(三) 违约情况	86
第五章 住房公积金管理情况	89
一、住房公积金缴存和提取情况	91
(一) 缴存稳定增长	91
(二) 提取趋于平稳	94
(三) 缴存余额稳定增长	94
二、住房公积金个人贷款情况	96
(一) 政策调整情况	96
(二) 贷款发放稳中有降	96
三、利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点情况	98
四、热点问题	99
(一) 资金流动性仍不均衡	99
(二) 缴存职工人数增长较慢	99
(三) 资金使用渠道有限	99
第六章 房地产直接融资	101
一、股权融资	103
(一) 首次公开发行 (IPO)	103
(二) 再融资	104
二、债权融资	104
三、房地产信托融资	106
(一) 房地产信托业务基本情况	106
(二) 房地产信托业务监管政策	107
(三) 2010年房地产信托融资的主要特点	108
(四) 2011年展望	109
四、其他融资方式——房地产私募股权投资基金	110
附 录	113
附录一 国际经济金融形势以及主要国家和地区房地产市场概况	115
一、国际经济金融形势	115
二、主要国家和地区房地产市场概况	116
附录二 2010年个人住房贷款抽样调查报告	127
一、抽样调查的基本情况	127
二、抽样调查结果概述	128
三、抽样调查的具体情况分析	130
附录三 专题研究	174
银行信贷、房地产开发投资与住宅销售	
——基于2006~2010年月度数据的实证分析	174
建元2005-1个人住房抵押贷款支持证券发行5周年回顾和分析	183

附录四 2010年房地产重要文件汇编	190
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	
2010年1月7日 国办发[2010]4号	190
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	
2010年4月17日 国发[2010]10号	193
中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于做好城市和国有工矿棚户区改造金融服务工作的通知	
2010年2月3日 银发[2010]37号	196
中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知	
2010年9月29日 银发[2010]275号	201
国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知	
2010年3月8日 国土资发[2010]34号	202
财政部 国家税务总局关于首次购买普通住房有关契税政策的通知	
2010年3月9日 财税[2010]13号	206
住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管 完善商品住房预售制度有关问题的通知	
2010年4月13日 建房[2010]53号	207
住房和城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知	
2010年4月22日 建保[2010]59号	211
住房和城乡建设部、民政部、财政部关于加强廉租住房管理有关问题的通知	
2010年4月23日 建保[2010]62号	214
住房和城乡建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知	
2010年5月26日 建房[2010]83号	216
住房和城乡建设部 国家发展和改革委员会 财政部 国土资源部 中国人民银行 国家税务总局 中国银行业监督管理委员会	
关于加快发展公共租赁住房的指导意见	
2010年6月8日 建保[2010]87号	217
住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	
关于印发《利用住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款管理办法》的通知	
2010年6月28日 建金[2010]101号	220
国土资源部 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知	
2010年9月21日 国土资发[2010]151号	225
住房和城乡建设部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会	
关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知	
2010年11月2日 建金[2010]179号	229
住房和城乡建设部 国家外汇管理局关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知	
2010年11月4日 建房[2010]186号	230

表

表2.1 2010年部分房地产上市公司销售状况一览表	24
表2.2 万科、保利资金状况一览表	25

表3.1	2010年年末部分城市地产开发贷款余额占当地各项贷款余额的比重	56
表4.1	2010年年末主要商业银行贷款情况	82
表6.1	房地产公司境外IPO情况一览表	104
表6.2	房地产公司境内股权再融资情况一览表	104
表6.3	房地产公司境内债券融资情况一览表	105
表6.4	房地产公司境外票据融资情况一览表	105
表6.5	房地产公司境外债券融资情况一览表	105
表6.6	2005~2010年房地产行业股权和债权融资情况一览表	106
表6.7	2010年成立或完成募集的房地产基金情况一览表	111
表7.1	2010年美国房屋销售情况（年化数据）	118
表7.2	美国历年房屋开发情况	118
表7.3	澳大利亚房屋开工情况	121
表7.4	建筑和工程建设完工价值	121
表7.5	借款人的户籍和居住地联合分布情况	130
表7.6	常住人口中本地户籍人口与外来人口占比情况	131
表7.7	29个城市借款人的年龄均值和年龄段占比	132
表7.8	不同年龄段借款人的收入及购房情况	134
表7.9	各城市借款人家庭人均月收入分布表	134
表7.10	借款人家庭积蓄投资方式中存款和证券投资的交叉分布	135
表7.11	各城市借款人家庭积蓄投资方式中存款和证券投资情况	136
表7.12	不同投资方式借款人对比	137
表7.13	购买非普通商品住房子样本与全部样本对比	139
表7.14	借款人所购住房的单价分布	139
表7.15	各城市借款人所购住房的面积均值分布	141
表7.16	各城市借款人人均住房面积均值分布	142
表7.17	借款人所购住房的总价分布	144
表7.18	各城市贷款总额均值及分布	147
表7.19	各城市借款人的贷款利率均值及分布情况	151
表7.20	不同首付比例对应的贷款利率均值	152
表7.21	各城市贷款期限分布	155
表7.22	月供收入比超过50%的借款人相关指标分析	160
表7.23	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	160
表7.24	各城市借款人购房目的分布表	164
表7.25	不同购房目的的借款人的相关指标分析	165
表7.26	不同购房目的的借款人可能放弃偿还贷款的情况分布	165
表7.27	首套房和非首套房借款人的住房和收入对比	167
表7.28	首套房和非首套房借款人贷款情况对比	167
表7.29	借款人的贷款次数和未结清贷款笔数交叉分布	168
表7.30	各城市借款人的贷款次数和剩余贷款笔数分布	168
表7.31	购房目的与住房套数的交叉分析	171
表7.32	购房目的与贷款次数的交叉分析	171
表7.33	贷款次数与住房套数的交叉分析	172
表7.34	购房目的与执行第几套住房信贷政策的交叉分析	172

表7.35	住房套数与执行第几套住房信贷政策的交叉分析	173
表7.36	贷款次数与执行第几套住房信贷政策的交叉分析	173
表7.37	ADF单位根检验结果	175
表7.38	滞后3期的无约束的VaR模型结果	176
表7.39	格兰杰因果检验	178
表7.40	入库资产贷款情况	183
表7.41	建元2005-1个人住房抵押贷款支持证券的基本情况	184

图

图1.1	2000年第一季度至2010年第四季度我国GDP增长率	3
图1.2	2000~2010年我国财政收支情况	4
图1.3	2000~2010年我国社会消费品零售总额及增速	4
图1.4	2000~2010年我国全社会固定资产投资完成额及增速	5
图1.5	2000~2010年我国进出口贸易总额及增速	5
图1.6	2000~2010年居民消费价格指数及工业品出厂价格指数	6
图1.7	2000~2010年我国M1及M2增长情况	6
图1.8	2010年国内非金融机构部门融资情况	7
图1.9	2003~2010年金融机构本外币存贷款增长情况	8
图1.10	上证综合指数、深证成份指数走势图	9
图1.11	1949~2010年我国城镇化率	9
图1.12	我国城市建成区面积及市区人口密度	10
图1.13	2000~2010年我国户均人口和家庭总数	10
图1.14	1978~2009年我国结婚登记情况	11
图1.15	1950~2009年我国每年新出生人口情况	11
图1.16	2005~2009年我国就业情况	12
图1.17	2005~2010年我国城镇新增就业情况	12
图1.18	1978~2010年我国城镇居民人均可支配收入及增长	13
图1.19	2000~2010年我国不同收入阶层城镇家庭人均可支配收入	13
图1.20	2000~2010年省（市）城镇家庭人均可支配收入差距	14
图1.21	我国城乡居民年储蓄增加额	14
图1.22	我国城镇家庭平均每人全年消费性支出情况	15
图2.1	2000~2010年房地产业增加值	20
图2.2	2000~2010年房地产开发投资与城镇固定资产投资比较	20
图2.3	2000~2010年房地产开发投资占GDP的比重	21
图2.4	2000~2010年商品房销售额与社会消费品零售总额比较	21
图2.5	2009~2010年国有土地使用权出让收入安排的支出情况	23
图2.6	2007~2010年房地产行业代表公司（A股上市公司）的财务状况	24
图2.7	1998~2010年全国商品住宅销售额、销售面积同比增速	26
图2.8	全国商品住宅销售面积及增长情况	26
图2.9	2010年北京、上海等11个城市商品住宅销售面积及其增速	27
图2.10	2007~2010年全国70个大中城市新建住宅价格同比及环比涨幅	28
图2.11	2010年北京、上海等11个城市新建住宅价格同比涨幅	28
图2.12	2010年北京、上海等11个城市新建住宅价格环比涨幅	29

图2.13	全国商品住宅开发投资完成额及2010年增速	29
图2.14	2010年部分城市商品住宅开发投资额及其增速	30
图2.15	1999~2010年全国商品住宅新开工面积、施工面积增速	30
图2.16	2010年全国商品住宅新开工面积、施工面积累计同比增速	31
图2.17	2010年部分城市商品住宅新开工面积及其增速	31
图2.18	1999~2010年全国商品住宅新开工、销售面积比较	32
图2.19	1999~2010年全国商品住宅新开工面积与销售面积的差额变化	33
图2.20	2007~2010年全国商品住宅销售、投资、新开工增长情况	33
图2.21	1999~2010年全国商品住宅新开工、施工和投资增速	34
图2.22	2010年部分城市二手住宅成交面积及其增长情况	34
图2.23	部分城市二手住宅成交面积占全部住宅成交面积的比例	35
图2.24	部分城市二手住宅成交面积及增长情况	35
图2.25	2005~2010年全国70个大中城市新建商品住宅、二手住宅价格同比涨幅	36
图2.26	2005~2010年部分城市二手住宅价格月度同比涨幅	36
图2.27	2005~2010年全国70个大中城市住宅租赁价格季度涨幅	37
图2.28	2005~2010年部分城市住宅租赁价格季度涨幅	37
图2.29	2002~2010年北京、上海优质写字楼空置率长期走势	39
图2.30	2002~2010年北京、上海优质写字楼租金长期走势	40
图2.31	2002~2010年北京、上海优质写字楼售价长期走势	40
图2.32	2002~2010年北京优质零售物业租金、空置率长期走势	41
图2.33	2010年各城市平均工业用地价格	42
图2.34	2010年各城市工业用地价格同比涨幅	42
图2.35	2010年各城市物流设施租金水平	43
图2.36	2010年各城市物流设施租金同比涨幅	43
图3.1	2007~2010年全国地产开发贷款和土地储备机构贷款余额及其增速	52
图3.2	2006~2010年土地储备机构贷款余额在地产开发贷款余额中的占比情况	53
图3.3	2010年全国地产开发贷款月度新增额	53
图3.4	2010年地产开发贷款余额区域分布	54
图3.5	2010年各类金融机构地产开发贷款余额占比	55
图3.6	2009~2010年地产开发贷款占比变化情况	55
图3.7	2010年各类金融机构地产开发贷款占其各项贷款的比重	57
图3.8	2008~2010年地产开发贷款与土地出让收入比较	58
图3.9	2007~2010年房产开发贷款增长情况	59
图3.10	2009~2010年房产开发贷款月度新增情况	60
图3.11	2006~2010年房产开发贷款余额区域分布	60
图3.12	2010年各类金融机构房产开发贷款余额分布情况	61
图3.13	2009~2010年房产开发贷款占比变化情况	62
图3.14	2010年部分城市房产开发贷款余额占当地各项贷款余额的比重	62
图4.1	2004~2010年年末个人住房贷款累计发放笔数	73
图4.2	2004~2010年个人住房贷款发放笔数	74
图4.3	2004~2010年各季度个人住房贷款发放结构变化	75
图4.4	2010年部分重点城市个人住房贷款发放情况	75
图4.5	2007~2010年个人住房贷款余额及其增长情况	78

图4.6	2006~2010年新建房贷款占个人住房贷款的比重	78
图4.7	2009~2010年个人住房贷款各月余额新增情况	79
图4.8	2010年年末个人住房贷款余额区域分布	79
图4.9	2010年年末各类金融机构个人住房贷款余额占比	80
图4.10	个人住房贷款占各项贷款、个人消费贷款及GDP的比重	81
图4.11	2007~2010年新建房贷款当年发放金额与商品住房销售额比较	83
图4.12	2004~2010年各季度个人住房贷款当期回收占比情况	84
图4.13	建元2005-1个人住房抵押贷款支持证券资产池贷款提前还款率变化情况	86
图5.1	全国住房公积金实缴人数增长情况	92
图5.2	全国住房公积金覆盖率增长情况	92
图5.3	全国住房公积金缴存总额增长情况	93
图5.4	全国住房公积金年度缴存额增长情况	93
图5.5	2010年全国住房公积金月度缴存额情况	93
图5.6	全国住房公积金年度提取额增长情况	94
图5.7	2010年全国住房公积金月度提取额情况	94
图5.8	全国住房公积金缴存余额增长情况	95
图5.9	2010年年末全国住房公积金缴存余额分布情况	95
图5.10	全国住房公积金个人贷款增长情况	96
图5.11	2010年全国住房公积金月度个人贷款发放情况	97
图5.12	2010年年末全国住房公积金个人贷款余额分布情况	97
图5.13	住房公积金个人贷款和商业银行个人住房贷款的利率对比情况	98
图6.1	2009年12月至2010年12月信托公司房地产业务走势图	108
图6.2	房地产信托业务融资成本	109
图7.1	1980~2010年世界经济增长率	115
图7.2	1992年3月至2010年3月美国房价涨幅（经季节调整OFHEO指数）	117
图7.3	日本城市土地价格指数	117
图7.4	中国香港地区住宅价格指数	117
图7.5	美国所有商业银行住房抵押贷款余额（季调）	119
图7.6	中国香港地区新批住宅按揭贷款总额	119
图7.7	英国住房抵押贷款当期总额（季调）	119
图7.8	2009~2010年澳大利亚住房贷款月发放情况	122
图7.9	金融危机后中国台湾地区实际GDP增长情况	123
图7.10	金融危机后中国台湾地区信义房价指数	124
图7.11	2010年中国台湾地区建筑贷款余额情况	125
图7.12	2010年中国台湾地区购房贷款余额情况	125
图7.13	户籍和居住地均不在本市借款人的购房目的	131
图7.14	借款人的年龄分布	132
图7.15	2008~2010年借款人的年龄均值	133
图7.16	借款人所购住房的性质分布	137
图7.17	29个城市住房性质分布	138
图7.18	借款人所购住房的面积分布	140
图7.19	2008~2010年借款人所购住房面积均值	140
图7.20	借款人家庭人均住房面积分布	142

图7.21	2008~2010年借款人房价收入比均值和中位数	145
图7.22	29个城市借款人的房价收入比	146
图7.23	借款人的贷款总额时间序列图	148
图7.24	各月首付款比例均值	148
图7.25	各城市首付款比例均值	149
图7.26	各城市借款人的首付款来源分布情况	150
图7.27	借款人的贷款利率分布情况	151
图7.28	各月贷款利率均值	152
图7.29	各城市贷款利率调整方式分布	153
图7.30	2006~2010年样本借款人的贷款平均期限比较	154
图7.31	2009~2010年样本借款人的贷款期限分布比较	154
图7.32	各城市借款人的还款方式分布	156
图7.33	各城市借款人的贷款月供均值	157
图7.34	借款人的贷款月供分布	157
图7.35	各城市借款人的贷款月供分布	158
图7.36	各城市房贷月供收入比	159
图7.37	借款人的收入预期	161
图7.38	借款人对未来房价的预期	161
图7.39	2009~2010年借款人对未来房价的预期对比	162
图7.40	借款人的断供条件	162
图7.41	借款人对利率的预期	163
图7.42	各城市借款人的首套房和非首套房占比情况	166
图7.43	借款人对其他住房的处理分布	167
图7.44	各城市执行第几套信贷政策分布情况	170
图7.45	住房开发贷款、住宅开发投资和住宅销售额的月度增量	175
图7.46	各变量的脉冲响应函数和方差分解分析	178
图7.47	2006~2010年住房开发贷款的月度增量	179
图7.48	2006~2010年住宅销售额的月度增量	179
图7.49	2006~2010年住房开发贷款余额与住宅销售额	180
图7.50	2006~2010年住房开发贷款余额与住宅开发投资额	181
图7.51	2007~2010年住房开发贷款余额和住宅开发投资额增速	182
图7.52	不同PSA的比较	186
图7.53	建元2005-1个人住房抵押贷款支持证券资产池贷款违约情况	188

第一章

HONGGUAN JINGJI XINGSHI

宏观经济形势