

中国房地产 金融报告2016

China Real Estate Finance Report 2016

房地产金融市场分析小组

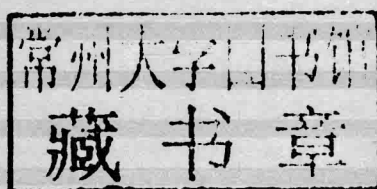


中国金融出版社

中国房地产 金融报告 2016

China Real Estate Finance Report 2016

房地产金融市场分析小组



 中国金融出版社

责任编辑：童祎薇

责任校对：刘 明

责任印制：程 颖

图书在版编目（CIP）数据

中国房地产金融报告. 2016（Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao. 2016）/房地产金融市场分析小组编. —北京：中国金融出版社，2016.12

ISBN 978-7-5049-8832-4

I. ①中… II. ①房… III. ①房地产金融—研究报告—中国—2016 IV. ①F832.45

中国版本图书馆CIP数据核字（2016）第315274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 北京市松源印刷有限公司

尺寸 210毫米×285毫米

印张 12.75

字数 338千

版次 2016年12月第1版

印次 2016年12月第1次印刷

定价 68.00元

ISBN 978-7-5049-8832-4

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）：

王长华 张其光 徐 忠 曹金彪 谭华杰

总纂：周永坤 江会芬

执笔并统稿：孟 萍 邱 杰 谷仕平 安 平 宋 平

其他执笔人（按姓氏笔画排序）：

王伟强 王胜军 王瑞娟 毛其正 叶翰清 田 原 吕潇潇 孙 俊

杜 源 李华伟 李晓霞 宋 睿 陈 聪 赵大林 胡云飞 徐晨涵

徐精文 郭 昊 崔 勇 彭 超 董 琪 程伯康 潘 伟 潘艾敏

内容摘要

NEIRONG ZHAIYAO

2015年,中国经济运行总体平稳,金融市场健康发展,新型城镇化稳步推进,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。随着税收等一系列支持居民住房消费的政策措施相继出台,房地产市场成交出现回暖迹象,商品房销售额创历史新高;但受库存高企等因素的影响,房地产开发投资增速持续下行,建筑、水泥等相关行业低迷,政府房地产相关收入增速继续回落。2015年,我国房地产业增加值4.1万亿元,同比增长8.7%,占GDP的比重为6.1%,比上年提高0.2个百分点。

土地供应及成交规模继续下降,全国商品住宅销售有所回暖,城市间房价表现继续分化,大中城市房价止跌回升。三、四线城市库存压力较大,住宅开发投资增速再创新低。全国保障性安居工程完成全年目标任务,基本建成772万套,新开工783万套。受经济增速放缓、电子商务冲击、部分区域空置率上升等的影响,2015年商业地产投资增速延续下行态势,一线城市写字楼仍维持一定规模的供应量,零售物业调整升级趋势明显,工业地产市场趋于活跃,星级酒店出租率有所下降。

地产开发贷款总体增长,但增速出现明显下滑;房产开发贷款增速全年维持在较高水平,经上半年小幅上升后,下半年有所回落。保障性住房开发贷款仍然保持快速增长,全年新增保障性住房开发贷款6 761.1亿元,同比多增2 642.6亿元,新增保障性住房开发贷款占同期住房开发贷款新增额的117.2%。2015年年末,全国地产开发贷款余额占当年土地出让收入的45.2%,较上年年末提高13.8个百分点。住宅销售额与住房开发贷款余额的比值为1.88,比上年降低0.03个百分点。

个人住房贷款增长较快,主要满足了居民家庭首次购买普通住房的贷款需求。截至2015年年末,商业银行累计发放6 851万笔共计19.9万亿元的个人住房贷款;个人住房贷款余额13.1万亿元,同比增长23.9%,占各项贷款余额的14%。总体来看,住房贷款借款人平均年龄上升较为明显,借款人所购住房总价和单价持续上升。平均房价收入比较2014年小幅上升,月供收入比持续回落,贷款风险总体可控。平均首付比例和贷款利率均值较2014年有所下降,借款人的贷款利率均值为基准利率的0.96倍,平

均首付比例为38.9%。根据推算，目前约有14.3%的存量住房有尚未结清的个人住房贷款，个人住房贷款余额占存量住房市场价值的6.5%，远低于发达国家一般水平。

住房公积金制度改革加快推进，缴存覆盖面进一步扩大，资金使用效率明显提高，有效提高了缴存职工住房支付能力，促进了房地产市场去库存。2015年，住房公积金缴存人数、缴存额持续增加，缴存总额超过8万亿元，缴存余额4.1万亿元；提取额1.1万亿元，比上年大幅增长44.9%。2015年，全国共发放住房公积金个人住房贷款312.5万笔、1.1万亿元，分别比上年增长40.4%、68.1%。截至2015年年末，利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市87个，试点项目392个，累计已发放试点项目贷款841.3亿元。

2015年，受房地产企业债券融资限制的放松、国内利率下行、美元升值等因素的影响，部分房地产企业融资由境外回归境内，境内债券融资规模显著提高。从融资结构上看，债券市场成为房地产企业最重要的融资渠道，全年境内债券融资规模4 614.7亿元，境外债券融资规模174亿美元；股权融资方面，全年A股市场房地产企业共完成38单、金额1 475亿元定向增发，境外市场完成56.6亿美元的股本融资。房地产资金信托业务规模略有减少，截至2015年年末，投向房地产领域的资金信托业务规模为1.29万亿元，比年初减少192亿元，同比减少1.47%。另外，房地产企业不断创新融资工具，通过房地产私募基金等多种渠道和方式进行融资。

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) 宏观经济运行平稳	3
(二) 金融市场平稳健康运行	6
(三) 新型城镇化稳步推进, 劳动年龄人口比重持续下降	8
(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) 房地产业对建筑业的影响	13
(三) 房地产业对其他相关行业的影响	14
(四) 房地产业对政府财政收入的影响	14
专栏一 《国际房价可承受度调查报告》关于全球大城市房价收入比情况介绍	16
第二章 房地产市场	19
一、土地市场	21
(一) 全国土地供应和成交情况	21
(二) 主要城市土地供应和成交情况	23
二、商品住宅市场	25
(一) 新建商品住宅市场	25
(二) 一线城市二手住宅市场	31
三、保障性住房	35
(一) 多措并举推动保障性住房相关工作	35
(二) 保障性住房建设工作进展及下一年目标	35
四、商业地产市场	35
(一) 写字楼市场	36

(二) 零售物业市场	39
(三) 工业地产市场	41
(四) 酒店物业市场	41
专栏二 宏观审慎管理框架下各国(地区) LTV政策比较	42
第三章 房地产开发贷款	47
一、地产开发贷款	49
(一) 全国情况	49
(二) 区域结构	52
(三) 土地出让收入与地产开发贷款比较	54
二、房产开发贷款	55
(一) 全国情况	55
(二) 区域结构	58
(三) 保障性住房开发贷款情况	59
(四) 住房开发贷款与住房投资销售的关联性分析	61
专栏三 “房贷利息抵免个税”政策效应的国际经验	62
第四章 个人住房贷款	67
一、个人住房贷款发放情况	69
(一) 个人住房贷款累计发放情况	69
(二) 2015年个人住房贷款发放情况	70
(三) 2015年新发放贷款的主要特征	72
二、个人住房贷款存量情况	73
(一) 全国概况	73
(二) 区域结构	75
(三) 机构分布	77
三、个人住房贷款与住房市场	78
(一) 新建房贷款发放与商品住房销售情况	78
(二) 个人住房贷款与存量住房市场	79
四、个人住房抵押贷款证券化市场	80
(一) 世界主要国家个人住房抵押贷款证券化发展现状	80
(二) 我国个人住房抵押贷款证券化市场	80
(三) 公积金贷款资产支持证券情况	81
专栏四 我国住房信贷政策体系概况	81
第五章 住房公积金管理情况	85
一、住房公积金缴存和提取情况	87
(一) 缴存覆盖面进一步扩大	87
(二) 住房消费类提取额大幅增加	89
(三) 缴存余额稳定增长	90
二、住房公积金个人住房贷款情况	91
(一) 个人住房贷款发放额大幅提高	91

(二) 部分城市资金紧张问题凸显	95
(三) 个人住房贷款逾期率与上年持平	95
(四) 个人住房贷款利率多次下调	96
(五) 支持普通住房消费作用明显	96
三、利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点情况	97
专栏五 银行间公积金贷款资产证券化试点情况	97
第六章 房地产直接融资和信托融资	101
一、债券融资	103
(一) 境内融资	103
(二) 境外融资	104
二、股票融资	105
(一) 境内融资	105
(二) 境外融资	106
三、其他融资方式	106
(一) 房地产信托	106
(二) 房地产投资信托基金	107
(三) 房地产私募基金	107
专栏六 房地产投资信托基金的理论与实践	108
附录一 世界主要经济体住房市场和住房金融概况	112
一、美国住房和住房金融市场概况	112
(一) 经济金融形势	112
(二) 市场发育程度	113
(三) 住房和住房金融市场概况	114
二、日本住房和住房金融市场概况	115
(一) 经济金融形势	115
(二) 住房市场发育程度	116
(三) 住房和住房金融市场概况	116
三、德国住房和住房金融市场概况	117
(一) 经济金融形势	117
(二) 市场发育程度	118
(三) 住房和住房金融市场概况	118
四、英国住房和住房金融市场概况	118
(一) 经济金融形势	118
(二) 住房和住房金融市场概况	119
五、加拿大住房和住房金融市场概况	120
(一) 经济金融形势	120
(二) 住房和住房金融市场概况	121
六、澳大利亚住房和住房金融市场概况	122
(一) 经济金融形势	122
(二) 住房和住房金融市场概况	122

附录二 2015年个人住房贷款抽样调查报告	124
一、抽样调查的基本情况	124
二、抽样调查的具体情况分析	124
(一) 借款人的居住地和户籍分布	124
(二) 借款人的年龄分布	127
(三) 借款人的收入和投资情况	129
(四) 住房性质和单价	134
(五) 住房面积情况	137
(六) 住房总价和房价收入比	140
(七) 贷款总额和首付款比例	143
(八) 利率水平和利率调整方式	146
(九) 贷款期限分布	149
(十) 还款方式和月供收入比	151
(十一) 借款人的经济预期	155
(十二) 借款人的住房套数	157
(十三) 购房贷款次数分布情况	159
附录三 2015年房地产相关重要政策文件汇编	161
住房和城乡建设部 财政部 中国人民银行关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知	161
国土资源部 住房和城乡建设部关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场 平稳健康发展的通知	163
关于调整个人住房转让营业税政策的通知	166
中国人民银行 住房和城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策 有关问题的通知	167
最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定	168
关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知	173
国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见	178
住房和城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知	182
国土资源部 住房和城乡建设部关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见	183
住房和城乡建设部 财政部 中国人民银行关于调整住房公积金个人住房贷款购房 最低首付款比例的通知	185
关于做好城市棚户区改造相关工作的通知	186
中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知	190
住房和城乡建设部 财政部 中国人民银行关于切实提高住房公积金使用效率的通知	191
中国人民银行决定下调存贷款基准利率并降低存款准备金率	193

第一章

HONGGUAN JINGJI YU
FANGDICHANYE

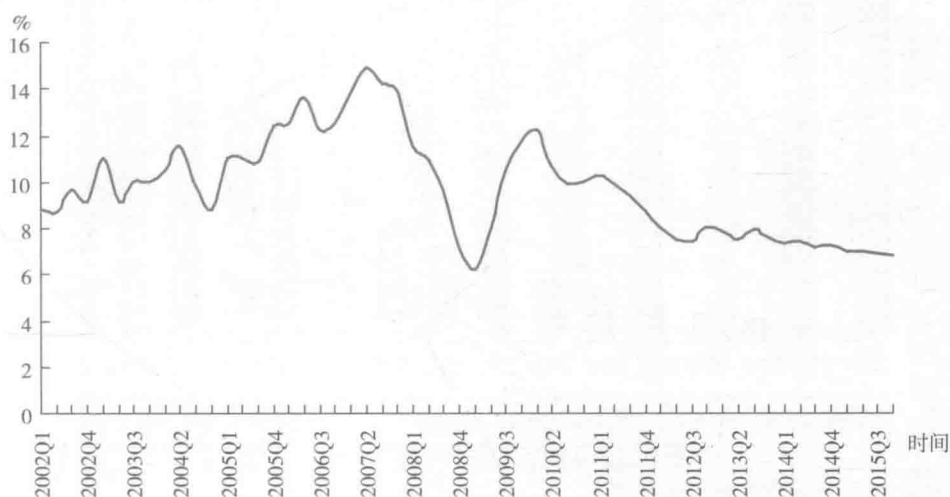
宏观经济与 房地产业

2015年,中国经济运行总体平稳,金融市场健康发展,新型城镇化稳步推进,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。在各类调控政策回归常态化的作用下,房地产成交出现回暖迹象,商品房销售额创历史新高;但受库存高企等多种因素的影响,房地产投资增速持续放缓,进而导致建筑、水泥等相关行业相对低迷,以及政府房地产相关收入增速持续回落。

一、房地产发展的宏观经济环境

(一) 宏观经济运行平稳

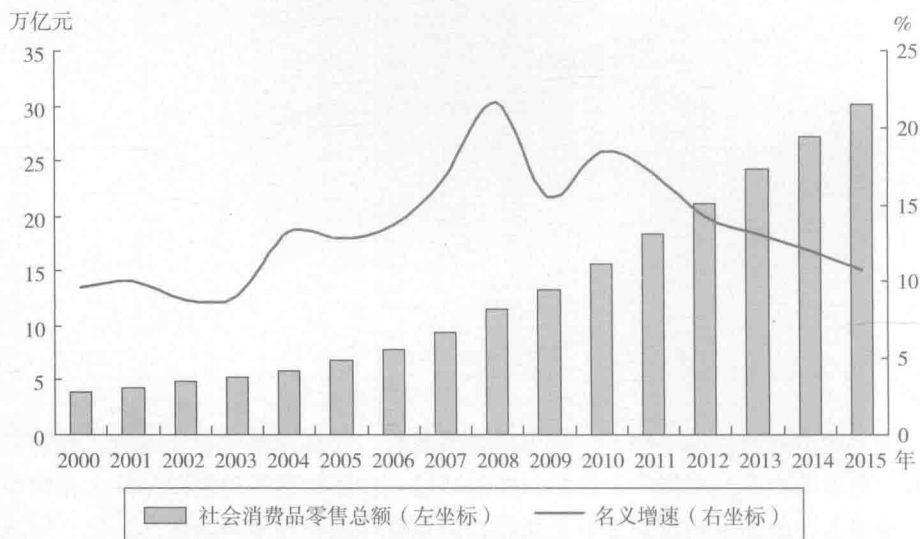
2015年,中国经济总体平稳。初步核算,全年实现国内生产总值(GDP)67.7万亿元,按可比价格计算,比上年增长6.9%。分季度看,四个季度同比分别增长7.0%、7.0%、6.9%和6.8%。



资料来源:国家统计局、CEIC数据库。

图1.1 2002~2015年我国GDP增长率

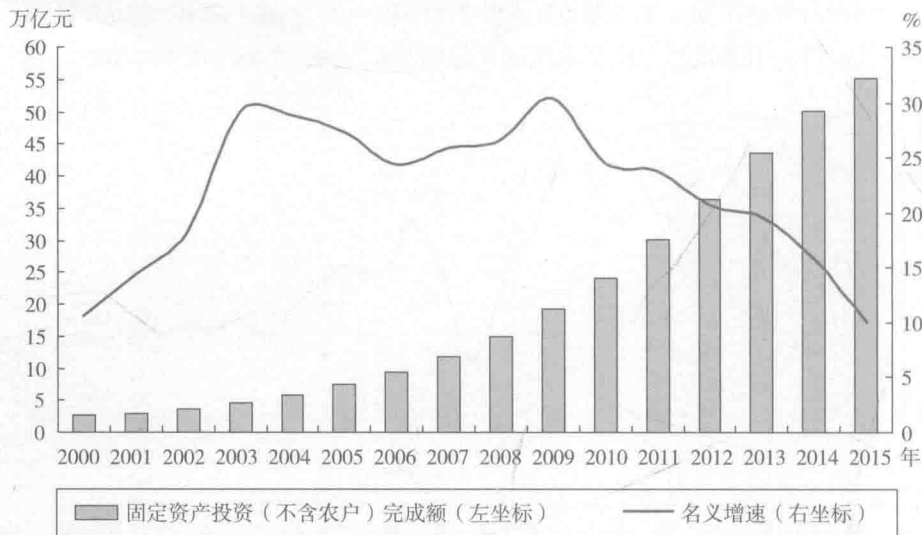
消费拉动作用增强。2015年,社会消费品零售总额为30.1万亿元,同比增长10.7%,增速比上年低1.3个百分点。分城乡来看,城镇消费增速低于乡村,城镇消费品零售额为25.9万亿元,比上年增长10.5%;乡村消费品零售额为4.2万亿元,比上年增长11.8%。



资料来源：国家统计局，Wind数据库。

图1.2 2000~2015年我国社会消费品零售总额及增速

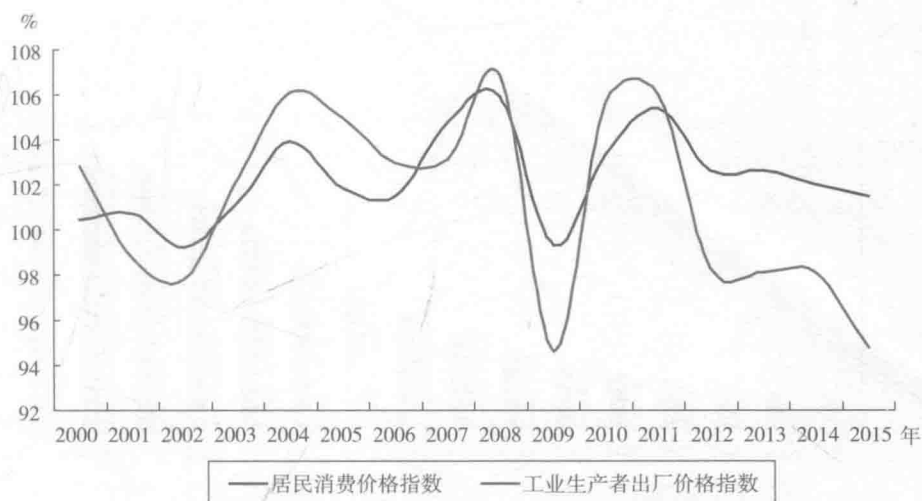
固定资产投资增速放缓。2015年，固定资产投资（不含农户）55.2万亿元，比上年增长10.0%，增速比上年低5.7个百分点。分地区看，东、中、西部地区固定资产投资分别比上年增长12.7%、15.7%和9.0%；分产业看，三次产业投资分别比上年增长31.8%、8.0%和10.6%。



资料来源：国家统计局，Wind数据库。

图1.3 2000~2015年我国固定资产投资（不含农户）完成额及增速

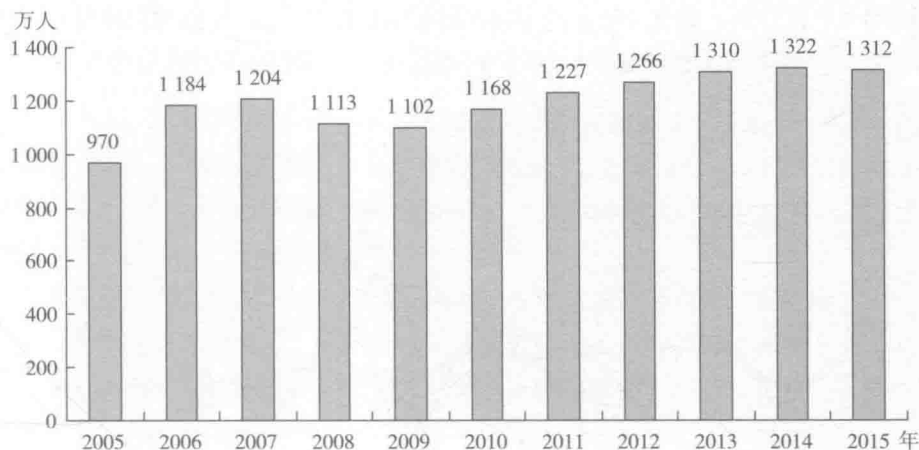
物价总体低位运行。2015年，居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.4%，涨幅比上年回落0.6个百分点，创2009年来的新低，其中，各季度涨幅分别为1.2%、1.4%、1.7%和1.5%。工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降5.2%，降幅比上年扩大3.3个百分点，接近2009年时-5.4%的水平，其中，各季度分别下降4.6%、4.7%、5.7%和5.9%。



资料来源: 国家统计局、CEIC数据库。

图1.4 2000~2015年居民消费价格指数及工业生产者出厂价格指数

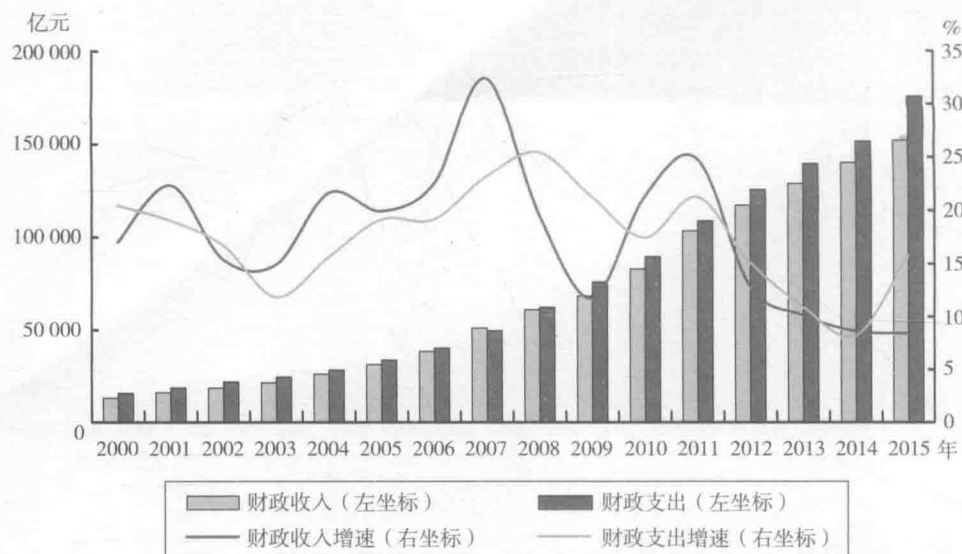
就业形势总体稳定。2015年年末, 全国就业人员7.8亿人, 比上年年末增加198万人; 其中, 城镇就业人员4.0亿人, 比上年年末增加1 100万人。全年城镇新增就业人员1 312万人, 超过全年预期目标。全年全国人户分离的人口为2.9亿人, 比上年年末减少400万人; 其中, 流动人口为2.5亿人, 比上年年末减少600万人。



资料来源: 国家统计局、Wind数据库。

图1.5 2005~2015年我国城镇新增就业情况

财政收入低速增长, 支出增幅继续扩大。2015年, 全国一般公共预算收入15.2万亿元, 按可比口径比上年增长5.8%, 增速比上年低2.8个百分点; 其中税收收入12.5万亿元, 比上年增长4.8%, 增速比上年低3.0个百分点。全国一般公共预算支出17.6万亿元, 比上年增长13.2%, 增速比上年高4.9个百分点。全年收支相抵, 财政支出大于收入2.4万亿元, 两者之差首次突破2万亿元, 比上年多1.2万亿元。从支出结构来看, 财政支出增长较快的有节能环保支出、交通运输支出、医疗卫生与计划生育支出、社会保障和就业支出, 同比分别增长26.2%、17.7%、17.1%和16.9%。

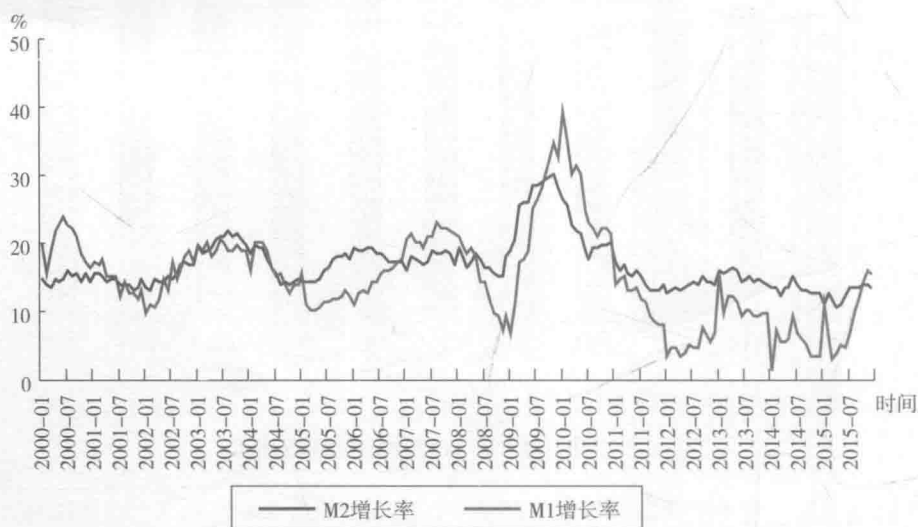


资料来源：国家统计局、Wind数据库。

图1.6 2000~2015年我国财政收支情况

（二）金融市场平稳健康运行

货币供应量增长较快。2015年年末，广义货币供应量M2余额为139.2万亿元，同比增长13.3%，增速比上年年末高1.1个百分点。狭义货币供应量M1余额为40.1万亿元，同比增长15.2%，增速比上年年末高12.0个百分点。总体来看，稳健货币政策取得了较好效果，保持了流动性合理充裕。



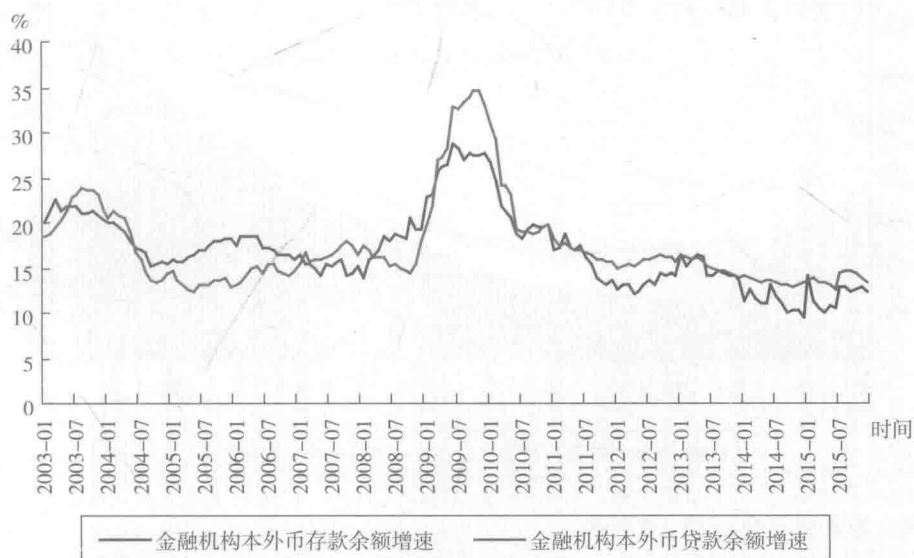
资料来源：中国人民银行、Wind数据库。

图1.7 2000~2015年我国M1及M2增长情况

存款增长总体平稳。2015年年末，金融机构本外币各项存款余额为139.8万亿元，同比增长12.4%，增速比上年年末低0.2个百分点，比年初增加15.3万亿元，同比多增1.6万亿元。人民币各项存款

余额为135.7万亿元，同比增长12.4%，增速比上年末高0.3个百分点，比年初增加15.0万亿元，同比多增1.9万亿元。

贷款平稳较快增长。2015年年末，金融机构本外币贷款余额为99.3万亿元，同比增长13.4%，增速与上年年末基本持平，比年初增加11.7万亿元，同比多增1.3万亿元。人民币贷款余额为94.0万亿元，同比增长14.3%，增速比上年末高0.6个百分点，比年初增加11.7万亿元，同比多增1.8万亿元。



资料来源：中国人民银行、CEIC数据库。

图1.8 2003~2015年金融机构本外币存贷款增长情况

贷款利率明显下降。2015年12月，非金融企业及其他部门贷款加权平均利率为5.27%，比上年12月下降1.51个百分点。其中，一般贷款加权平均利率为5.64%，比上年12月下降1.28个百分点；票据融资加权平均利率为3.33%，比上年12月下降2.34个百分点。个人住房贷款利率稳步下行，12月加权平均利率为4.70%，比上年12月下降1.55个百分点。

2015年，人民银行按照党中央、国务院统一部署，主动适应经济发展“新常态”，坚持稳中求进的总基调，继续实施稳健的货币政策，保持货币政策松紧适度，做好与供给侧改革相适应的总需求管理。一是优化政策工具组合和期限结构。根据流动性供求格局变化，2015年以来，五次调整存款准备金率，累计普遍下调金融机构存款准备金率2.5个百分点，累计额外定向下调金融机构存款准备金率0.5个至6.5个百分点，支持“三农”和小微企业等重点领域、支持重大水利工程和基础设施建设等。同时，以逆回购为主搭配短期流动性调节工具（SLO）灵活开展公开市场操作，运用再贷款、常备借贷便利（SLF）、中期借贷便利（MLF）、抵押补充贷款（PSL）等工具，适时向银行体系提供流动性。全年公开市场累计开展逆回购操作32 380亿元，SLO操作累计投放流动性5 200亿元，累计开展常备借贷便利操作3 348.35亿元。二是发挥利率杠杆调节作用。先后五次下调人民币存贷款基准利率，1年期贷款及存款基准利率分别降至4.35%和1.5%；先后九次引导7天期逆回购操作利率下行，年末操作利率为2.25%。三是完善宏观审慎政策框架。将差别准备金动态调整机制“升级”为宏观审慎评估体系（MPA），从资本和杠杆、资产负债、流动性等七个方面建立宏观审慎政策框架，并将外汇流动性和跨境资金流动纳入宏观审慎管理范畴。