

2004中国房地产金融报告



[2004中国房地产金融报告_下载链接1](#)

著者:中国人民银行研究局房地产金融分析小组

出版者:中国金融

出版时间:2006-1

装帧:

isbn:9787504938916

2004年，房屋销售价格较快上涨，但土地价格增幅下降，房地产开发投资增幅进一步回落。中低价位、中小套型住宅供应比例偏低。投资性购房需求增长较快，部分境外资

金流入国内热点地区的房地产市场。大量土地已经出让，但开发进度较慢。

房地产投资到位资金增幅下降，但房地产贷款增幅较高。从对房地产开发商的贷款看，虽然对政府土地储备机构贷款等地产开发贷款较快增长，但住房开发贷款2004年以来月增幅连续回落，造成房地产开发商贷款增幅减缓。从个人购房贷款看，增幅虽缓慢下降，但依然维持高增长。个人购房贷款呈现以下特征，一是集中于少数重点城市和热点地区，二是个人住房公积金贷款快速增长，三是个人购房贷款的不良率较低。

在党中央、国务院的正确领导下，中国人民银行依据宏观经济形势的变化，为支持房地产业的持续健康发展，充分发挥信贷政策的作用，灵活调整房地产贷款利率水平，加强对住房公积金信贷等政策性房地产金融的管理，推进房地产金融产品创新。房地产金融政策对房地产业的支持力度和服务水平得到明显提高和改善。

房地产金融风险的防范进一步加强。当前房地产金融风险集中表现为：一是部分地区房地产市场过热存在市场风险，二是房地产开发企业高负债经营隐含财务风险，三是“假按揭”凸显道德风险，四是基层银行发放房地产贷款存在操作风险，五是土地开发贷款有较大信用风险，六是房地产贷款法律风险加大。

为支持房地产业健康发展，发挥其支柱产业的作用，应坚持突出重点、区别对待的原则，利用税收手段限制投机性购房和短期炒作行为。

要提倡节约使用住房的消费理念，鼓励中小户型住房的消费。加强城镇廉租住房制度建设。走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节电，在房地产开发和消费过程中注重环境保护。

为及时防范和化解房地产金融风险，商业银行应加强对房地产开发企业的审查，规避房贷操作风险，防范“假按揭”风险，完善惩戒机制，加强利率风险管理。完善住房置业担保制度，进一步研究制定房贷保险制度。

作者介绍:

目录:

[2004中国房地产金融报告_下载链接1](#)

标签

评论

[2004中国房地产金融报告 下载链接1](#)

书评

[2004中国房地产金融报告 下载链接1](#)