

2014-2020年中国房地产信托行业监测与投资前景研究报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2014-2020年中国房地产信托行业监测与投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201410/113496.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、说明、目录、图表目录

房地产信托（REIT），就是信托投资公司发挥专业理财优势，通过实施信托计划筹集资金。用于房地产开发项目，为委托人获取一定的收益。中国的大部分房地产开发企业自有资金都不超过20%，而银行贷款又趋于紧缩状态，受房地产开发成本高等因素的制约，一般房地产的销售或租赁都需要一个较长的过程，所以资金短缺是一个长期状态。因此，利用信托工具融通资金便成为一种行之有效的方法。

2011年房地产信托市场风起云涌，经历了一轮“过山车”式的发展，上半年爆发式增长，下半年盛极而衰。2011年国内共发行了1003款房地产信托产品，发行规模为2864.1亿元，与上年同期相比，发行数量增长了66.33%，发行规模同比增长了43.7%。

2012年，房地产信托新增3163亿元，同比减少15%。尽管2012年房地产信托新增规模相比2011年有所减少，不过仍然高于2010年；2012年年末，房地产信托余额为6881亿元，相比前几个季末基本持平；房地产信托余额占比为9.85%，房地产信托余额占比持续下降。

进入2013年随着基础产业类信托明显降温，加之房产市场持续回暖，房地产信托出现明显升温。2013年全年新增房地产信托6848.23亿元，同比2012年的3163.24亿元大幅上涨116.49%。

房地产信托作为有效的投资手段可以活跃和刺激金融市场，作为融资手段又可以推动房地产业的发展，对于我国房地产业乃至整个国民经济都具有非常积极的意义。目前，我国房地产企业的资金主要来源于银行，信托融资占比例很少，渠道比较单一。而在美国、香港地区等地房地产企业资金来源却很广。房地产信托在我国发展前景广阔。

中企顾问网发布的《2014-2020年中国房地产信托行业监测与投资前景研究报告》共九章。首先介绍了房地产信托的概念、种类、业务内容、运作模式、功能作用等，接着对我国房地产信托业务的发展环境做了阐述和分析。然后分析了国内外房地产信托的发展现状，并介绍了房地产信托投资基金（REITs）的发展情况。随后，报告对房地产信托业务做了投融资分析和政策背景分析，最后分析了房地产信托市场的未来前景与发展趋势。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、银监会、中企顾问网、信托业协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对房地产信托有个系统深入的了解、或者想投资房地产信托市场，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

第一章 房地产信托相关概述

1.1 信托的介绍

1.1.1 信托的定义

1.1.2 信托的基本特征

- 1.1.3 信托的基本原理
- 1.2 房地产信托的概念阐释
 - 1.2.1 房地产信托的定义
 - 1.2.2 房地产信托的含义
 - 1.2.3 房地产信托与REITs的区别
- 1.3 房地产信托的主要种类及特点
 - 1.3.1 抵押贷款型
 - 1.3.2 股权投资型
 - 1.3.3 组合投资型
 - 1.3.4 权益投资型
- 1.4 房地产信托的内容、模式及作用
 - 1.4.1 房地产信托经营业务内容
 - 1.4.2 房地产信托运作流程模式
 - 1.4.3 房地产信托的作用

第二章 2011-2013年房地产信托业的发展环境

- 2.1 2011-2013年宏观经济环境
 - 2.1.1 经济增长
 - 2.1.2 居民收入
 - 2.1.3 物价水平
 - 2.1.4 对外贸易
- 2.2 2011-2013年房地产市场现状
 - 2.2.1 投资状况
 - 2.2.2 行业运行
 - 2.2.3 发展特点
 - 2.2.4 热点回顾
- 2.3 2011-2013年信托融资对房地产业的影响
 - 2.3.1 减小对银行过度依赖及落实利于调控
 - 2.3.2 疏导房地产市场投资性需求
 - 2.3.3 缓解外资直接进入我国房地产市场的压力
 - 2.3.4 成为券商和信托公司业务创新的新渠道

第三章 2011-2013年世界房地产信托的发展

- 3.1 2011-2013年国外房地产信托的发展概述

- 3.1.1 美国房地产信托的发展概述
- 3.1.2 日本房地产信托的发展概述
- 3.1.3 国外房地产信托健康发展条件
- 3.1.4 国外房地产信托发展的主要经验
- 3.2 国外房地产信托经营的发展模式
 - 3.2.1 现代信托制度的发展
 - 3.2.2 美国的房地产投资信托
 - 3.2.3 德国的房地产信托
 - 3.2.4 日本的土地信托
- 3.3 国外房地产信托发展对中国的启示
 - 3.3.1 重视法律法规建设的基础作用
 - 3.3.2 重视机构投资者的参与和支持
 - 3.3.3 创新和发展是永恒的主题
 - 3.3.4 完善专业管理队伍建设是必要前提
 - 3.3.5 正视房地产信托的作用

第四章 2011-2013年中国房地产信托的发展

- 4.1 2011-2013年中国房地产信托的发展综述
 - 4.1.1 我国房地产信托的引入
 - 4.1.2 中国发展房地产信托的必要性
 - 4.1.3 中国房地产信托的发展特征
 - 4.1.4 中国房地产信托快速发展的原因
- 4.2 2011年中国房地产信托的发展
 - 4.2.1 整体概述
 - 4.2.2 市场状况
 - 4.2.3 发展特点
 - 4.2.4 行业动态
- 4.3 2012年中国房地产信托的发展
 - 4.3.1 整体概述
 - 4.3.2 市场状况
 - 4.3.3 发展特点
 - 4.3.4 行业动态
- 4.4 2013年中国房地产信托的发展

- 4.4.1 整体概述
- 4.4.2 市场状况
- 4.4.3 发展特点
- 4.4.4 行业动态
- 4.5 房地产信托存在的问题
 - 4.5.1 房地产信托面临的主要问题
 - 4.5.2 中国房地产信托存在的不足
 - 4.5.3 我国房地产信托法律法规尚不健全
 - 4.5.4 我国房地产信托经营尚待解决的问题
- 4.6 房地产信托发展的对策
 - 4.6.1 中国房地产信托存在风险的防治
 - 4.6.2 我国房地产信托经营管理模式的选择
 - 4.6.3 中国房地产信托发展需重视的问题
 - 4.6.4 我国房地产信托发展建议

第五章 2011-2013年房地产信托投资基金（REITs）

- 5.1 REITs的基本概述
 - 5.1.1 房地产投资信托基金的定义
 - 5.1.2 REITs的分类
 - 5.1.3 REITs融资的优势分析
 - 5.1.4 现阶段我国推行REITs的积极意义
- 5.2 2011-2013年中国REITs发展概况
 - 5.2.1 浅析房地产投资信托基金的市场定位
 - 5.2.2 我国发展REITs的产品模式选择
 - 5.2.3 我国REITs试点拉开帷幕
 - 5.2.4 REITs助中小投资者投资房地产
- 5.3 中国REITs的运作模式探索
 - 5.3.1 国外REITs运行模式分析
 - 5.3.2 国内基本运行模式选择
 - 5.3.3 本土REITs的整体运行框架
 - 5.3.4 国内REITs的组建
- 5.4 中国房地产信托投资的问题与对策
 - 5.4.1 我国REITs发展的主要障碍及需解决的问题

5.4.2 制约本土REITs发展的瓶颈

5.4.3 我国REITs发展思路建议

5.4.4 加快本土REITs发展的政策举措

第六章 2011-2013年房地产信托融资分析

6.1 2011-2013年中国房地产信托融资概况

6.1.1 中国房地产信托融资正当时

6.1.2 房地产信托融资利率大幅上升

6.1.3 我国房企信托融资面临的处境

6.1.4 房地产信托融资成本一路上升

6.2 房地产信托融资的风险

6.2.1 房地产项目本身运作风险

6.2.2 房地产行业系统性风险

6.2.3 合规性风险

6.2.4 房地产信托只是补充作用

6.3 房地产信托融资的案例分析

6.3.1 中信盛景星耀地产基金集合信托计划

6.3.2 北京国投的“盛鸿大厦”信托项目

6.3.3 荣盛发展的城中村改造项目

6.3.4 天津房地产信托融资现实情况

第七章 2011-2013年房地产信托投资分析

7.1 投资机遇

7.1.1 国内房地产信托具备投资优势

7.1.2 房地产信托投资有所放宽

7.1.3 房地产调控为信托产品市场带来机遇

7.1.4 房地产信托产品收益相对较高

7.2 投资动态

7.2.1 基金化房地产信托产品受投资者青睐

7.2.2 房地产信托转向股权投资等资金运用方式

7.2.3 新安股份2000万投资房地产信托

7.2.4 银信合作房地产信托产品较为安全

7.3 投资风险

7.3.1 房地产信托投资者需注意高风险

- 7.3.2 投资房地产信托产品要有风险意识
- 7.3.3 房地产业政策调控前景不明
- 7.3.4 投资房产信托产品需考虑流动性风险
- 7.4 投资建议
 - 7.4.1 投资者不能只关注投资预期收益
 - 7.4.2 挑选知名度高口碑好的信托公司
 - 7.4.3 房地产信托产品的选择
 - 7.4.4 关注房地产信托的产品结构

第八章 2011-2013年房地产信托发展的政策背景

- 8.1 2011-2013年房地产信托监管政策分析
 - 8.1.1 2011年房地产信托监管政策回顾
 - 8.1.2 2012年房地产信托监管政策分析
 - 8.1.3 2013年房地产信托监管政策分析
- 8.2 《房地产信托业务风险提示通知》解读
 - 8.2.1 《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》发布
 - 8.2.2 银监会出台《通知》的背景和初衷
 - 8.2.3 《通知》的主要内容
 - 8.2.4 银监会对房地产信托业务的监管方向和措施
- 8.3 房地产信托发展的政策建议
 - 8.3.1 为实施运作创造必要的法律环境
 - 8.3.2 加快培养大量的机构投资者
 - 8.3.3 完善人才培养和信息公开化制度
 - 8.3.4 建立信托企业信用制度
 - 8.3.5 健全信息披露制度

第九章 中国房地产信托的前景趋势分析

- 9.1 中国信托业的发展前景及趋势
 - 9.1.1 中国信托业发展前景广阔
 - 9.1.2 中国信托业发展趋势预测
 - 9.1.3 信托公司将专注本源塑造强势品牌
 - 9.1.4 我国信托业的发展方向透析
- 9.2 中企顾问网对中国房地产信托的发展前景及趋势分析
 - 9.2.1 中国房地产信托发展潜力大

9.2.2 我国房地产信托仍具发展空间

9.2.3 2014-2020年中国房地产信托市场预测分析

9.2.4 我国房地产信托融资通道监管可能升级

附录

附录一：《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》

附录二：《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》

附录三：《信托公司集合资金信托计划管理办法》

附录四：《信托公司净资本管理办法》

附录五：《信托公司管理办法》

附录六：《中华人民共和国信托法》

附录七：《信托公司私人股权投资信托业务操作指引》

图表目录：

图表 2010-2011年我国国内生产总值同比增长速度

图表 2011-2012年我国国内生产总值同比增长速度

图表 2012-2013年我国国内生产总值增长速度（累计同比）

图表 2011-2012年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2011-2012年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2012-2013年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度（累计同比）

图表 2012-2013年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2011年、2012年我国居民消费价格同比上涨情况

图表 2012-2013年我国居民消费价格上涨情况（月度同比）

图表 2011年、2012年我国社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2012-2013年我国社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2008-2011年国房景气指数

图表 2008-2011年房地产开发投资及增速

图表 2011年房地产市场资金来源结构

图表 2008-2011年房地产销售情况

图表 2011-2012年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2012年东中西部地区房地产销售情况

图表 2012年全国房地产开发和销售情况

图表 2012-2013年房地产开发投资增速

图表 2012-2013年房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2012-2013年房地产开发企业到位资金增速

图表 2012-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2013年全国房地产开发和销售情况

图表 2013年东中西部地区房地产开发投资情况

图表 2013年东中西部地区房地产销售情况

图表 2011年房地产信托总体发行情况表

图表 2011年房地产信托月度发行情况表

图表 2010年7月-2011年12月房地产信托发行走势图

图表 2010年7月-2011年12月房地产信托发行规模占比走势图

图表 2010年7月-2011年12月信托产品平均预期年收益率表

图表 2010年7月-2011年12月各领域信托产品平均年收益率走势图

图表 2010-2012年房地产信托新增规模、占比变化

图表 2010-2012年集合、单一资金房地产信托季度新增规模

图表 2010-2012年房地产信托余额及占比

图表 2007-2012年房地产信托收益率走势

图表 2011、2012年房地产信托投资方式占比比较

图表 2002-2012年房地产信托投资方式变化

图表 2014-2020年中国房地产信托业市场规模预测

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201410/113496.html>