

中国房地产信托行业竞争分析及投资规划研究报告 (2014-2018)

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《中国房地产信托行业竞争分析及投资规划研究报告（2014-2018）》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/175809175809.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

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。

2008年以来，以资本密集为行业特点的房地产企业再次陷入融资无门的困境，房地产信托因之得到发展机会，呈现迅速增长态势。2008年发行的集合信托产品中，投向房地产的信托资金为2722亿元，占全部集合信托募集资金的3216%。

2009年，房地产信托保持增长势头。2009年共有37家信托公司成立了186款房地产集合信托产品，募集资金规模总额375亿元。从收益率看，2009年投资于房地产行业的信托产品年平均预期回报率为776%，为所有信托计划中预期收益率最高的。

2010年，监管层对房地产信托业务逐步规范，要求信托公司审慎开展，但这并不妨碍房地产信托规模快速扩张，房地产信托产品成立数量为397款，同比增幅为11005%；成立规模达121062亿元，同比增幅为208%，并以885%的平均收益率领跑行业内的其他产品。

随着国内金融环境的逐渐宽松，房地产市场正吸引着越来越多的信托公司。但从目前情况看，现有房地产信托产品仍存在结构单一、风险相对集中等问题，与成熟市场的基金化运作差距较大。

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。这说明房地产信托在我国发展的前景广阔。

为控制风险，2010年11月12日银监会下发《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》，要求对房地产信托业务进行自查和核查。预计2011年信托公司的房地产信托业务规模会因此下降，但以优质房地产开发项目、政府保障性住房建设为融资对象的信托业务依然具有较大的发展空间。

中国报告网发布的《中国房地产信托行业竞争分析及投资规划研究报告（2014-2018）》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行研究分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据

等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一章房地产信托相关概述

11信托的介绍

111信托的定义

112信托的基本特征

113信托的基本原理

12房地产信托的概念阐释

121房地产信托的定义

122房地产信托的含义

123房地产信托与REITs的区别

13房地产信托的主要种类及特点

131抵押贷款型

132股权投资型

133组合投资型

134权益投资型

14房地产信托的内容、模式及作用

141房地产信托经营业务内容

142房地产信托运作流程模式

143房地产信托的作用

第二章房地产信托业的发展环境

21宏观经济环境

2112007年中国经济发展概况

2122008年中国经济发展概况

2132009年中国经济发展概况

2142010年中国经济发展概况

22房地产市场现状

221中国房地产行业发展状况综述

2222008年中国房地产行业运行状况

2232009年中国房地产行业运行状况

2242010年中国房地产市场运行状况

23信托融资对房地产业的影响

231减小对银行过度依赖及落实利于调控

232 疏导房地产市场投资性需求

233 缓解外资直接进入我国房地产市场的压力

234 成为券商和信托公司业务创新的新渠道

第三章 世界房地产信托的发展

31 国外房地产信托的发展概述

311 美国房地产信托的发展过程

312 日本房地产信托的发展概述

313 国外房地产信托健康发展条件

314 国外房地产信托发展的主要经验

32 国外房地产信托经营的发展模式

321 现代信托制度的发展

322 美国的房地产投资信托

323 德国的房地产信托

324 日本的土地信托

33 国外房地产信托发展对中国的启示

331 重视法律法规建设的基础作用

332 重视机构投资者的参与和支持

333 创新和发展是永恒的主题

334 完善专业管理队伍建设是必要前提

335 正视房地产信托的作用

第四章 中国房地产信托的发展

41 中国房地产信托的发展综述

411 我国房地产信托的引入

412 中国发展房地产信托的必要性

413 中国房地产信托的发展特征

414 中国房地产信托快速发展的原因

42 2008-2009年中国房地产信托的发展

421 2008年中国房地产信托迅速增长

422 2009年中国房地产信托保持增长势头

423 2009年中国房地产信托产品发行概况

424 2009年中国房地产信托产品收益概况

43 2010-2011年初中国房地产信托的发展

431 2010年中国房地产信托发展状况综述

432 2010年冬房地产信托发行量锐减

433 2010中国房地产信托艰难转型

4342011年初房地产信托逐渐复苏

44房地产信托存在的问题

441房地产信托面临的主要问题

442中国房地产信托存在的不足

443我国房地产信托法律法规尚不健全

444我国房地产信托经营尚待解决的问题

45房地产信托发展的对策

451中国房地产信托存在风险的防治

452我国房地产信托经营管理模式的选择

453中国房地产信托发展需重视的问题

454我国房地产信托发展建议

第五章房地产信托投资基金（REITs）

51REITs的基本概述

511房地产投资信托基金的定义

512REITs的分类

513REITs融资的优势分析

514现阶段我国推行REITs的积极意义

52中国REITs发展概况

521浅析房地产投资信托基金的市场定位

522我国发展REITs的产品模式选择

5232009年我国REITs试点拉开帷幕

5242011年我国房地产信托投资基金有望启动

53中国REITs的运作模式探索

531国外REITs运行模式分析

532国内基本运行模式选择

533本土REITs的整体运行框架

534国内REITs的组建

54中国房地产信托投资的问题与对策

541我国REITs发展的主要障碍及需解决的问题

542制约本土REITs发展的瓶颈

543我国REITs发展思路建议

544加快本土REITs发展的政策举措

第六章房地产信托融资分析

61中国房地产信托融资概况

611中国房地产信托融资正当时

6122011年以来房地产信托融资利率大幅上升

613我国房企信托融资面临的处境

614房地产信托融资成本一路上升

62房地产信托融资的风险

621房地产项目本身运作风险

622房地产行业系统性风险

623合规性风险

624房地产信托只是补充作用

63房地产信托融资的案例分析

631中信盛景星耀地产基金集合信托计划

632北京国投的“盛鸿大厦”信托项目

633荣盛发展的城中村改造项目

634天津房地产信托融资现实情况

第七章房地产信托投资分析

71投资机遇

711国内房地产信托具备投资优势

7122009年房地产信托投资有所放宽

713房地产调控为信托产品市场带来机遇

714房地产信托产品收益相对较高

72投资动态

721基金化房地产信托产品受投资者青睐

722房地产信托转向股权投资等资金运用方式

7232010年新安股份2000万投资房地产信托

724银信合作房地产信托产品较为安全

73投资风险

731房地产信托投资者需注意高风险

732投资房地产信托产品要有风险意识

733房地产业政策调控前景不明

734投资房产信托产品需考虑流动性风险

74投资建议

741投资者不能只关注投资预期收益

742挑选知名度高口碑好的信托公司

743房地产信托产品的选择

744关注房地产信托的产品结构

第八章房地产信托发展的政策背景

81近年房地产信托监管政策

8112005

8122006

8132008

8142009

8152010

82《房地产信托业务风险提示通知》解读

8212010年11月《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》发布

822银监会出台《通知》的背景和初衷

823《通知》的主要内容

824银监会对房地产信托业务的监管方向和措施

83房地产信托发展的政策建议

831为实施运作创造必要的法律环境

832加快培养大量的机构投资者

833完善人才培养和信息公开化制度

834建立信托企业信用制度

835健全信息披露制度

第九章中国房地产信托的前景趋势

91中国信托业的发展前景及趋势

911中国信托业发展前景广阔

9122011年中国信托业发展趋势预测

913信托公司将专注本源塑造强势品牌

914我国信托业的发展方向透析

92中国房地产信托的发展前景及趋势

921中国房地产信托发展潜力大

9222011年我国房地产信托仍具发展空间

9232012-2016年中国房地产信托市场预测分析

924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》（2010）

附录二：《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》（2010）

附录三：《信托公司集合资金信托计划管理办法》（2009年修订）

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

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/175809175809.html>