

# 2014-2019年中国房地产信托市场监测及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2014-2019年中国房地产信托市场监测及投资前景研究报告》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.bosidata.com/qitafangchan1405/V35043GBXW.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-05-06

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2014-2019年中国房地产信托市场监测及投资前景研究报告》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。

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。

数据显示，2013年房地产信托成立数量为972款，规模总计3006.07亿元，占全部信托产品的比重为34%，产品的平均期限为1.91年，平均收益率为9.52%。这一规模与2012年相比，上涨约64.9%。

同时，有数据显示，房地产信托产品的组成结构也发生了显著变化，单一信托占比上升。业内人士表示，随着IPO开闸，房企现金流好转等变化，传统的“类信贷”房地产业务的利润空间正逐步缩小，信托公司只有根据市场变化情况进行主动管理，进行基金化的房地产信托转型才是未来的出路。

## 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 博思数据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 2014-2019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 2014-2019年中国房地产信托业市场规模预测

本研究报告数据主要来自于国家统计局、银监会、博思数据研究中心、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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/qitafangchan1405/V35043GBXW.html>