



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2013-2017年房地产信托市场监 测及前景预测研究报告

## 一、调研说明

《2013-2017年房地产信托市场监测及前景预测研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/216503.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

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、摘要、目录、图表

据不完全统计，2011年全年共发行了1003款房地产信托产品（含保障房），发行规模为2864.1亿元。截止至2012年二季度末，投向房地产的资金信托余额为6751.49亿元，比第一季度资金余额减少了114.21亿元。延续2012年以来余额和占比下降的趋势。

艾凯咨询集团发布的《2013-2017年房地产信托市场监测及前景预测研究报告》共九章。首先介绍了中国房地产信托行业的概念，接着分析了中国房地产信托行业发展环境，然后对中国房地产信托行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国房地产信托行业面临的机遇及发展前景。您若想对中国房地产信托行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您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家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。

### 第一章 房地产信托相关概述

#### 第一节 信托的介绍

- 一、信托的定义
- 二、信托的基本特征
- 三、信托的基本原理

#### 第二节 房地产信托的概念阐释

- 一、房地产信托的定义
- 二、房地产信托的含义
- 三、房地产信托与REITs的区别

#### 第三节 房地产信托的主要种类及特点

- 一、抵押贷款型
- 二、股权投资型
- 三、组合投资型
- 四、权益投资型

#### 第四节 房地产信托的内容、模式及作用

- 一、房地产信托经营业务内容
- 二、房地产信托运作流程模式

### 三、房地产信托的作用

## 第二章 房地产信托业的发展环境

### 第一节 宏观经济环境

- 一、GDP历史变动轨迹分析
- 二、固定资产投资历史变动轨迹分析
- 三、2012年中国宏观经济发展预测分析

### 第二节 房地产市场现状

- 一、中国房地产行业发展状况综述
- 二、2010年中国房地产行业运行状况
- 三、2011年中国房地产行业运行状况
- 四、2012年中国房地产市场运行状况

### 第三节 信托融资对房地产业的影响

- 一、减小对银行过度依赖及落实利于调控
- 二、疏导房地产市场投资性需求
- 三、缓解外资直接进入我国房地产市场的压力
- 四、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

### 第一节 国外房地产信托的发展概述

- 一、美国房地产信托的发展过程
- 二、日本房地产信托的发展概述
- 三、国外房地产信托健康发展条件
- 四、国外房地产信托发展的主要经验

### 第二节 国外房地产信托经营的发展模式

- 一、现代信托制度的发展
- 二、美国的房地产投资信托
- 三、德国的房地产信托
- 四、日本的土地信托

### 第三节 国外房地产信托发展对中国的启示

- 一、重视法律法规建设的基础作用
- 二、重视机构投资者的参与和支持

- 三、创新和发展是永恒的主题
- 四、完善专业管理队伍建设是必要前提
- 五、正视房地产信托的作用

## 第四章 中国房地产信托的发展

### 第一节 中国房地产信托的发展综述

- 一、我国房地产信托的引入
- 二、中国发展房地产信托的必要性
- 三、中国房地产信托的发展特征
- 四、中国房地产信托快速发展的原因

### 第二节 2009-2010年中国房地产信托的发展

- 一、2009年中国房地产信托迅速增长
- 二、2010年中国房地产信托保持增长势头
- 三、2010年中国房地产信托产品发行概况
- 四、2010年中国房地产信托产品收益概况

### 第三节 2011-2012年初中国房地产信托的发展

- 一、2011年中国房地产信托发展状况综述
- 二、2011年冬房地产信托发行量
- 三、2011中国房地产信托艰难转型
- 四、2012年房地产信托发展状况综述

### 第四节 房地产信托存在的问题

- 一、房地产信托面临的主要问题
- 二、中国房地产信托存在的不足
- 三、我国房地产信托法律法规尚不健全
- 四、我国房地产信托经营尚待解决的问题

### 第五节 房地产信托发展的对策

- 一、中国房地产信托存在风险的防治
- 二、我国房地产信托经营管理模式的选择
- 三、中国房地产信托发展需重视的问题
- 四、我国房地产信托发展建议

## 第五章 房地产信托投资基金（REITs）

## 第一节 REITs的基本概述

- 一、房地产投资信托基金的定义
- 二、REITs的分类
- 三、REITs融资的优势分析
- 四、现阶段我国推行REITs的积极意义

## 第二节 中国REITs发展概况

- 一、浅析房地产投资信托基金的市场定位
- 二、我国发展REITs的产品模式选择
- 三、2010年我国REITs试点拉开帷幕
- 四、2012年我国房地产信托投资基金有望启动

## 第三节 中国REITs的运作模式探索

- 一、国外REITs运行模式分析
- 二、国内基本运行模式选择
- 三、本土REITs的整体运行框架
- 四、国内REITs的组建

## 第四节 中国房地产信托投资的问题与对策

- 一、我国REITs发展的主要障碍及需解决的问题
- 二、制约本土REITs发展的瓶颈
- 三、我国REITs发展思路建议
- 四、加快本土REITs发展的政策举措

## 第六章 房地产信托融资分析

### 第一节 中国房地产信托融资概况

- 一、中国房地产信托融资正当时
- 二、2012年以来房地产信托融资利率
- 三、我国房企信托融资面临的处境
- 四、房地产信托融资成本一路上升

### 第二节 房地产信托融资的风险

- 一、房地产项目本身运作风险
- 二、房地产行业系统性风险
- 三、合规性风险
- 四、房地产信托只是补充作用

### 第三节 房地产信托融资的案例分析

- 一、中信盛景星耀地产基金集合信托计划
- 二、北京国投的"盛鸿大厦"信托项目
- 三、荣盛发展的城中村改造项目
- 四、天津房地产信托融资现实情况

## 第七章 房地产信托发展的政策背景

### 第一节 《房地产信托业务风险提示通知》解读

- 一、《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》发布
- 二、银监会出台《通知》的背景和初衷
- 三、《通知》的主要内容
- 四、银监会对房地产信托业务的监管方向和措施

### 第二节 房地产信托发展的政策建议

- 一、为实施运作创造必要的法律环境
- 二、加快培养大量的机构投资者
- 三、完善人才培养和信息公开化制度
- 四、建立信托企业信用制度
- 五、健全信息披露制度

## 第八章 房地产信托投资分析

### 第一节 投资机遇

- 一、国内房地产信托具备投资优势
- 二、2012年房地产信托投资
- 三、房地产调控为信托产品市场带来机遇
- 四、房地产信托产品收益相对较高

### 第二节 投资动态

- 一、基金化房地产信托产品受投资者青睐
- 二、房地产信托转向股权投资等资金运用方式
- 三、2011年新安股份2000万投资房地产信托
- 四、银信合作房地产信托产品较为安全

### 第三节 投资风险

- 一、房地产信托投资者需注意高风险

- 二、投资房地产信托产品要有风险意识
- 三、房地产业政策调控前景不明
- 四、投资房产信托产品需考虑流动性风险

#### 第四节 投资建议

- 一、投资者不能只关注投资预期收益
- 二、挑选知名度高口碑好的信托公司
- 三、房地产信托产品的选择
- 四、关注房地产信托的产品结构

### 第九章 2013-2017年中国房地产信托的前景预测

#### 第一节 中国信托业的发展前景及趋势

- 一、中国信托业发展前景广阔
- 二、2012年中国信托业发展趋势预测
- 三、信托公司将专注本源塑造强势品牌
- 四、我国信托业的发展方向透析

#### 第二节 2013-2017年中国房地产信托的发展前景及趋势

- 一、中国房地产信托发展潜力大
- 二、2012年我国房地产信托仍具发展空间
- 三、2013-2017年中国房地产信托市场预测分析
- 四、我国房地产信托融资通道监管可能升级

通过《2013-2017年房地产信托市场监测及前景预测研究报告》，生产企业及投资机构将充分了解产品市场、原材料供应、销售方式、市场供需、有效客户、潜在客户等详实信息，为研究竞争对手的市场定位，产品特征、产品定价、营销模式、销售网络和企业的发展提供了科学决策依据。

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/216503.html>

## 三、研究方法

### 1、系统分析方法



- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

## 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;  
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;  
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;  
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。