



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

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。