



艾凯咨询
ICAN Consulting

2018-2024年中国房地产金融行业 市场深度评估及发展前景预测 报告

一、调研说明

《2018-2024年中国房地产金融行业市场深度评估及发展前景预测报告》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/290794.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

2016年，比较有代表性的十家房产企业极其金融产品分别是万达（万达金融）、绿地（绿地金服）、恒大（恒大金服）、碧桂园（碧有信）、万科（万科金融）、中天城投（招商贷）、泛海控股（民金所）、越秀（越秀金融）、金地（家家盈）、佳兆业（佳兆业金服）。以下是房地产金融公司排名详情：2016年十大地产金融科技企业排名

排名	房地产金融公司	简介
1	万达（万达金融）	万达集团创立于1988年，形成商业、文化、网络、金融四大产业集团，2017年位列《财富》世界500强企业第380名。截至2017年6月30日，企业总资产8826.4亿元，2017年上半年收入1348.5亿元，目标到2020年，企业资产2000亿美元，市值2000亿美元，收入1000亿美元，净利100亿美元，成为世界一流跨国企业。 万达金融集团重点发力传统金融，未来将实现金融多牌照运营。
2	绿地（绿地金服）	上海绿地金融信息服务有限公司（简称“绿地金服”）成立于2015年5月27日，是世界500强、国有控股特大型企业——绿地集团（600606.SH，绿地控股）旗下成员，也是绿地集团向互联网转型的一大重要布局。
3	恒大（恒大金服）	恒大集团是集地产、金融、互联网、健康、旅游、文化及体育为一体的现代化企业集团。现有总资产达万亿，年销售规模超3000亿，在全国180多个城市拥有地产项目500多个，员工8万多人，解决就业130多万人，已跻身世界500强。 恒大金服（HDFAX.COM）是恒大集团旗下的互联网金融信息平台，具有健全的风险管控体系。恒大金服专注为客户提供专业可信赖的投资服务。
4	碧桂园（碧有信）	碧有信（www.biyouxin.com）是国内著名房产企业碧桂园（股票代码：02007.HK）旗下社区金融平台。 依托碧桂园集团25余年在房地产、物业服务等多领域深耕经验和所积淀的丰富资源，碧有信致力于结合国家金融发展趋势及信息技术创新，以稳健的风险管控体系为基础，为包括碧桂园超300万业主在内的广大合格投资者等提供社区场景化个性理财产品、保险、消费分期等一站式综合性金融信息及咨询相关服务，为金融机构提供线上用户入口，输出金融信息技术，打造全球领先的多元化投融资信息服务平台。
5	万科（万科金融）	万科企业股份有限公司成立于1984年，1988年进入房地产行业，经过三十余年的发展，已成为国内领先的城市配套服务商，公司业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2016年公司首次跻身《财富》“世界500强”，位列榜单第356位；2017年再度上榜，位列榜单第307位。
6	中天城投（招商贷）	招商贷（www.zhaoshangdai.com）系中天城投集团股份有限公司（股票代码：SZ.000540）旗下核心互联网金融平台，于2013年6月上线运营，注册资金1.111亿元。中天城投集团为深圳证券交易所上市企业（股票代码：SZ.000540），总资产近500亿元人民币，是贵州省第一家上市公司，也是贵州省内成长最快、规模最大的上市公司之一。
7	泛海控股（民金所）	民金所，全称北京民金所金融信息服务有限公司，是泛

海控股旗下民生金服板块的互联网财富管理平台，注册资本10亿元人民币，总部位于北京东长安街民生金融中心。 泛海控股，全称泛海控股股份有限公司，成立于1989年，于1994年在深交所挂牌上市，股票代码：000046。经过多年稳健发展，泛海控股已由传统的房地产开发企业向"以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团"稳步前进。泛海控股旗下拥有民生证券、民生信托、民生期货、民生担保、亚太财险、民金保理、融资租赁等金融板块业务以及地产、投资等多项综合性业务。

8 越秀（越秀金融）作为越秀集团大金融产业的管控和发展平台，广州越秀金融投资集团有限公司（简称越秀金融集团）拥有广州证券、金鹰基金、广州期货、广证恒生证券投资咨询、越秀证券（香港）、越秀融资租赁、越秀产业投资、越秀小额贷款和广州担保等专业子公司，并在香港、深圳、佛山、东莞、珠海、惠州等珠三角区域以及杭州、北京、湖南等地区开设了分支机构。

9 金地（家家盈） 家家盈（www.jajaying.com）是国内知名上市房企金地集团（600383）旗下互联网金融平台，由稳盈财富（北京）科技有限公司（简称"稳盈财富"）独立运营。稳盈财富成立于2015年11月，注册资本5000万元。稳盈财富依托于金地集团资源，围绕客户"选家、筑家、居家"等生活场景，实现互联网化的地产全产业链金融服务。

10 佳兆业（佳兆业金服） 佳兆业金服（www.kaisafax.com）成立于2015年9月，是中国大型综合性上市投资企业——佳兆业集团布局互联网金融板块的重要载体。以雄厚的实力，严密的风控，贴心的服务，为用户提供一站式金融信息服务。

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1章：中国房地产金融行业发展综述

1.1 房地产金融行业的定义

1.1.1 房地产金融的定义

1.1.2 房地产金融的分类

1.1.3 房地产金融的特征

1.2 中国房地产金融的发展阶段

1.2.1 中国房地产金融发展的第一阶段

1.2.2 中国房地产金融发展的第二阶段

1.2.3 中国房地产金融发展的第三阶段

1.3 中国房地产金融的作用

1.3.1 中国房地产金融对房地产开发企业的作用

1.3.2 中国房地产金融对居民住房消费的作用

第2章：房地产金融行业发展环境分析

2.1 国际宏观经济环境分析

2.1.1 欧洲宏观经济环境分析

2.1.2 美国宏观经济环境分析

2.1.3 日本宏观经济环境分析

2.2 中国宏观经济形势及政策分析

2.2.1 中国货币政策分析

(1) 2015-2017年中国货币数据分析

(2) 2015-2017年中国货币政策分析

(3) 房地产周期与货币政策相关性分析

(4) 中国货币政策预测

2.2.2 中国财政政策分析

(1) 2015-2017年中国财政政策分析

(2) 地方政府财政现状分析

(3) 中国财政政策预测

2.2.3 中国经济整体运行情况分析

2.3 中国房地产金融行业政策解析

2.3.1 中国企业上市融资政策解析

2.3.2 中国企业发行债券政策解析

2.3.3 中国房地产信托政策解析

2.3.4 中国REITS政策解析

2.3.5 中国银行信贷政策解析

2.3.6 中国土地政策解析

(1) 农村土地流转制度改革

(2) 城市土地出让制度改革

(3) 中国土地改革政策

(4) 土地改革对房地产的影响

2.4 中国房地产金融行业社会环境分析

2.4.1 中国人口规模及集群分布情况

2.4.2 中国消费理念分析

第3章：国内外房地产金融行业发展分析

3.1 国外房地产金融发展研究

3.1.1 德国房地产金融发展研究

3.1.2 美国房地产金融发展研究

3.1.3 新加坡房地产金融发展研究

3.2 中国房地产金融发展现状分析

3.2.1 中国房地产开发资金供求分析

3.2.2 中国房地产企业开发资金来源分析

3.2.3 中国房地产资本市场融资分析

(1) 中国房地产企业IPO融资分析

(2) 中国房地产企业配股融资分析

(3) 中国房地产企业增发融资分析

(4) 中国房地产企业债券融资分析

3.2.4 中国房地产信托融资分析

3.2.5 中国房地产行业并购分析

3.2.6 中国房地产私募基金发展分析

第4章：中国房地产企业金融战略部署与多元化金融体系分析

4.1 中国房地产企业的金融战略部署

4.1.1 优秀房地产企业的金融战略部署

4.1.2 新环境下中小房地产企业的金融战略部署

4.2 中国房地产企业金融体系存在问题解析

4.2.1 我国房地产企业金融体系存在的问题

4.2.2 造成房地产企业融资困局的原因解析

(1) 政策层面

(2) 银行层面

(3) 渠道层面

4.3 中国房地产企业“多元化”金融体系研究

4.3.1 上市融资

- (1) 直接上市
- (2) 借壳上市
- (3) 海外上市

4.3.2 房地产信托

- (1) 房地产信托融资优劣势分析
- (2) 房地产信托融资方式的应用现状
- (3) 房地产信托融资案例研究

4.3.3 房地产投资信托基金REITS

- (1) 房地产REITS的特征
- (2) 房地产REITS优劣势分析
- (3) 房地产REITS的应用现状
- (4) 房地产REITS案例研究

4.3.4 房地产债券融资

2015年、2016年全年房地产企业通过私募债、公司债、中期票据等方式的债券融资额度分别达到了5941.8亿元和10313.8亿元。除了债券融资之外，房地产企业还通过商业银行表外业务、信托通道、基金子公司通道等方式获得大量资金，这一点我们在上一章商业银行表外业务中详细探讨过。由于资金嵌套链条过长、底层资产不明，但监管不足，因此大量资金绕道进入房地产市场。 2010-2017年房地产企业债券融资规模（亿元）

- (1) 房地产债券融资优劣势分析
- (2) 房地产债券融资案例研究

4.3.5 前沿货币合约

- (1) 前沿货币合约优劣势分析
- (2) 前沿货币合约案例研究

4.3.6 租赁融资

- (1) 回租融资
- (2) 回买融资

4.3.7 房地产辛迪加

- (1) 房地产辛迪加优劣势分析
- (2) 房地产辛迪加案例研究

4.3.8 房地产典当融资

- (1) 房地产典当融资优劣势分析

(2) 房地产典当融资案例研究

4.3.9 夹层融资

(1) 夹层融资优劣势分析

(2) 夹层融资案例研究

4.4 中国房地产企业不同时期可供选择的金融体系分析

4.4.1 中国房地产企业初创期金融体系

4.4.2 中国房地产企业成长期金融体系

4.4.3 中国房地产企业成熟期金融体系

4.4.4 中国房地产企业衰退期金融体系

4.5 中国房地产企业金融渠道分析

4.5.1 外资银行渠道分析

(1) 外资银行中国业务战略与竞争策略

(2) 房企外资银行合作战略构建与合作关系管理

4.5.2 民间资本渠道分析

(1) 民间资本集结模式

(2) 民间资本投资新动向

(3) 房地产企业民间融资成本分析

(4) 民间资本与房地产企业资金互助

4.5.3 国际基金渠道分析

(1) 国际基金对中国房地产的投资战略分析

(2) 中国房地产企业与国际基金合作模式设计与实施

(3) 国际基金投资中国房地产典型案例研究

第5章：房地产PE/VC研究

5.1 房地产PE基金

5.1.1 PE基金的设立、募集

5.1.2 PE基金的风险内控

5.1.3 国内房地产私募基金发起与运作

5.1.4 房地产PE基金的操作实务

5.2 房地产私募风险投资的融资活动

5.2.1 房地产风投融资商务计划书的编写

5.2.2 房地产风投融资的实务与流程

- 5.2.3 房地产风投融资活动中的政策限制
- 5.2.4 如何规避房地产风投融资过程中的风险
- 5.3 房地产私募风险投资的退出机制
 - 5.3.1 房地产私募风险投资的退出渠道
 - 5.3.2 房地产私募风险投资的退出战略

第6章：房地产企业上市融资深度剖析

- 6.1 房地产企业直接上市深度剖析
 - 6.1.1 房地产企业直接上市的意义
 - 6.1.2 可供房地产企业选择的上市地点辨析
 - 6.1.3 证券交易所上市条件比较分析
 - 6.1.4 房地产企业直接上市前的改制、重组及融资分析
 - 6.1.5 房地产企业直接上市案例解析
- 6.2 房地产企业借壳上市深度剖析
 - 6.2.1 房地产企业借壳上市的意义
 - 6.2.2 房地产企业借壳上市的模式分析
 - 6.2.3 房地产企业借壳上市的操作途径分析
 - 6.2.4 房地产企业借壳上市风险控制分析
 - 6.2.5 房地产企业借壳上市案例解析

第7章：新形势下房地产企业夹层融资模式探讨

- 7.1 夹层融资在房地产融资中的应用
 - 7.1.1 夹层融资的含义
 - (1) 夹层融资的概念
 - (2) 夹层融资的风险和回报
 - (3) 夹层融资的形式
 - (4) 夹层融资的特点
 - 7.1.2 夹层融资在房地产融资中的应用
 - (1) 夹层融资与房地产融资的关系分析
 - (2) 欧美国家夹层融资发展分析
- 7.2 新形势下房企夹层融资必要性和可行性分析
 - 7.2.1 房企夹层融资必要性分析

7.2.2 房企夹层融资可行性分析

7.3 房地产夹层融资操作途径探讨

7.3.1 夹层融资引入载体选择

7.3.2 夹层融资结构选择

7.3.3 夹层融资风险控制选择

7.3.4 夹层融资的进入条件

7.3.5 夹层融资的法律体系

7.3.6 夹层融资退出机制选择

第8章：房地产金融行业领先企业分析

8.1 优秀房地产企业金融体系分析

8.1.1 万科企业股份有限公司金融体系分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.1.2 恒大地产集团金融体系分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.1.3 保利房地产(集团)股份有限公司金融体系分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.1.4 华润置地有限公司金融体系分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.2 中国房地产金融行业信贷重点银行发展状况分析

8.2.1 中国银行房地产信贷发展状况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.2.2 中国农业银行房地产信贷发展状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3 中国房地产金融行业基金投资情况分析

8.3.1 中国住宅产业精瑞基金投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3.2 领汇房地产投资信托基金投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3.3 泓富产业信托投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3.4 越秀房产信托基金投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3.5 冠君产业信托投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

第9章：中国房地产金融发展趋势分析（AKLT）

9.1 中国的REITs发展趋势分析

9.1.1 REITs发展的国际经验比较

- (1) 美国REITs分析
- (2) 日本REITs分析
- (3) 新加坡REITs分析

- (4) 香港REITs分析
- (5) 台湾REITs分析
- 9.1.2 REITs在中国的发展主要考虑因素分析
- 9.1.3 中国REITs的模式选择预测
 - (1) 中国REITs组织形式的选择预测
 - (2) 中国REITs运作流程选择预测
 - (3) 中国REITs发行方式选择预测
 - (4) 中国REITs投资类型选择预测
- 9.2 人民币基金发展趋势分析
 - 9.2.1 人民币基金的界定
 - 9.2.2 外商创投企业发展趋势分析
 - (1) 外商创投企业发展机遇分析
 - (2) 外商创投企业发展限制分析
 - (3) 外商创投企业税收优惠
 - 9.2.3 股权投资基金发展趋势分析
 - (1) 股权投资基金发展机遇分析
 - (2) 股权投资基金发展限制分析
 - (3) 股权投资基金税收影响
- 9.3 伊斯兰金融发展趋势分析
 - 9.3.1 伊斯兰金融的界定
 - 9.3.2 伊斯兰金融的原则和产品
 - 9.3.3 伊斯兰金融在中国的发展趋势分析
- 9.4 中国房地产信托发展趋势分析
 - 9.4.1 中国房地产信托发展趋势分析
 - 9.4.2 房地产投资信托基金发展前景展望
 - (1) 中国房地产投资信托基金发展潜力分析
 - (2) 中国房地产信托市场预测
 - (3) 中国房地产信托监管政策预测

图表目录：

图表1：2012-2017年房地产开发资金来源及各项占比(单位：%)

图表2：2012-2017年欧洲基准利率与通货膨胀(单位：%)

图表3：2012-2017年全球GDP运行趋势(单位：%)

图表4：2012-2017年美国实际GDP修订前后对比(单位：%)

图表5：2012-2017年M0、M1、M2同比增速(单位：%)

图表6：2012-2017年人民币存款余额及同比增速(单位：十亿，%)

图表7：2012-2017年人民币存款新增额主体结构(单位：十亿)

图表8：2012-2017年人民币贷款增加额及同比增速(单位：十亿，%)

图表9：2017年分机构人民币贷款情况(单位：十亿)

图表10：2017年金融机构人民币贷款个利率区间占比表(单位：%)

图表11：2017年大额美元存款与美元贷款平均利率表(单位：%)

图表12：2015-2017年跨境贸易人民币结算情况(单位：亿元)

图表13：房地产周期与货币政策周期示意图

图表14：2012-2017年我国GDP累计同比增长(单位：%)

图表15：2012-2017年我国固定资产投资同比增长(单位：%)

图表16：2012-2017年我国进出口情况(单位：亿美元，%)

图表17：2017年CPI涨幅情况(单位：%)

图表18：中国农村土地制度变迁

图表19：当前城市土地制度

图表20：农村土地经营权流转和宅基地流转试点模式

图表21：农村宅基地流转试点模式

图表22：城市人口比重变化图(单位：%)

图表23：未中国地区总人口(单位：万人)

图表24：未中国人口排行前十位地区(单位：万人，%)

图表25：未中国人口排行前五位地区占比(单位：%)

图表26：中国六次人口普查家庭户数变化图(单位：万户)

图表27：中国人口年龄结构变化趋势(单位：%)

图表28：城乡人口变化(单位：亿人)

图表29：城市人口比重(单位：%)

更多图表见正文……

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/290794.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）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。