



艾凯咨询
ICAN Consulting

中国房地产企业融资渠道市场分 析及发展趋势研究报告（200 7）

一、调研说明

《中国房地产企业融资渠道市场分析及发展趋势研究报告（2007）》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/49172.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

2006年开始，我国政府进一步加强了对房地产业的宏观调控，国土资源部、建设部、央行等部门分别从土地、开发、资金等层面相继出台了一系列政策。就资金问题而言，当前许多中小型的房地产开发商均面临融资困难、融资渠道狭窄、企业资金链紧张等问题，因此系统研究房地产开发企业融资渠道就显得很有必要，当前，可供房地产商选择的融资渠道有如下途径：1、房地产开发贷款，这个途径客观地讲，并不能缓解房地产开发企业本身的资金需求，原因在于房地产开发贷款的放款时间相对而言在房地产开发链条上比较滞后，往往在这个阶段，开发商通过项目预售或者商业垫资就能够解决。但是在房地产开发的前期阶段，主要是支付土地补偿费用和支付土地出让金两个节点处，开放商往往资金比较困难。开发贷款往往是远水解决不了近渴。在实际操作运作时，房地产开发贷款也受一些房地产企业追捧，主要目的是解决其他项目或者企业其他资金用途，简言之是资金的挪用。这种做法在企业发展的某个阶段也比较能见实效，但是这是对于项目运作较好、企业现代管理正规的企业而言的。对于有些企业，如果资金运作不恰当，项目选择出现问题，企业往往就会陷入到资金的陷阱中去而不能自拔，久而久之企业就失去发展的动力。2、流动资金贷款，流动资金贷款是面对所有类型的企业而设立的，对于房地产开发企业而言，个人认为相反门槛却提高了。这里原因我认为主要是政策层面的因素。我们知道，从2005年以来，我国加强了对房地产业、房地产开发企业的调控和现代管理，央行、银监会在对房地产企业向银行申请贷款时，审核比较严格。有些大型国有银行基本上不对房地产开发进行流动资金的贷款。所以，流动资金的贷款在某些时候往往是形同虚设的。3、上市融资，上市融资对于大多数房地产开发企业而言，只能是一个梦想，可以做这个梦，但是很难将梦想转变为现实。原因很简单，我国大多数房地产开发企业发展规模还比较小，现代管理水平比较低，很多企业没有上市的意识。另外，从国家证监会的有些政策看，对于房地产企业上市也是比较困难的。当然，有很多超前的房地产老总们把目光集中到海外，比如美国NASDAQ全国交易市场、NASDAQ小型交易市场，以及OTCBB市场（美国二板市场），也有通过这些平台淘取真金的。4、股权融资，股权融资是要建立灵活的产权交易市场的基础上。目前我国产权交易市场有交易平台，但是交易手段、政策支持度还需要更新和发展。股权融资对于民营企业、股份制企业有相当的优势，对于国有企业而言，有审批周期长、股权价值不明确、股权交易不顺畅等弊病。5、信用融资，探讨信用融资对于广大的中小房地产企业而言只能是停留在理论层面。因为，中小企业信用基础比较薄弱，国家的信用制度建设也比较滞后，对于一般企业而言，单靠信用是不可能融来资金，除了一些超大型的企业，特别是大型国有企业而言，信用融资也是一条可循的

渠道。6、信托、基金融资，信托和基金是一个融资渠道的两个表现形式。信托公司在对房地产开发公司给予融资支持时，一般有如下几种方式：一是自有资金放贷；二是发集合信托计划；三是单一信托计划；四是财产收益权信托；信托公司在发行信托时对房地产开发企业的筛选是比较严格的，借款企业不仅要具备良好的财务情况，对于企业综合实力、项目优势、企业品牌也比较注重。当然，信托融资的成本一般都比较高，往往在15%以上，所以市场化水平运作较低的房地产企业、利润率较低的房地产项目一般不宜选择这种方式。7、其他融资渠道，对于在发展过程中遇到资金难题的房地产企业来说，还可以通过多种多样的方法来解决这个问题，办法远不止上面所提到的几种。比如，可以通过融资租赁方式、典当方式、委托贷款方式、信用卡方式（小规模融资，最高不超过1000万），来解决一时的资金急需；由于有些融资方式目前属于金融创新品种，在具体操作中，可能会有一些与政策相抵触的地方。总之，我国房地产企业在融资渠道方面应该说越来越广阔，能不能融取资金？靠什么方式？融资规模多大？需要具体问题具体分析，拿到具体的企业中来分析。房地产业的资本运作也越来越成为一个系统工程，需要具备项目、财务、资源、控制、现代管理等综合条件，也需要政府在某些方面进行疏导。

【 目 录 】

绪 论1~7

第1章：房地产企业融资的定义界定1~2

第1节：房地产企业融资的含义1

第2节：房地产企业融资的基本特征1~1

第3节：房地产企业融资的基本原则2

第2章：房地产开发过程及运作的金融特征3~7

第1节：房地产开发过程3

第2节：房地产资金运作金融特征4

第3节：房地产业与金融业的关系5~7

第1篇：发展篇8~15

第1章：我国房地产企业融资发展分析8~15

第1节：我国房地产企业融资现状分析8~9

1.融资规模分析8

2.融资结构分析9

第2节：我国房地产企业融资问题及其原因分析10～15

1.我国房地产企业融资存在的问题10～12

2.我国房地产业融资问题存在的原因13～15

第2篇：因素篇16～19

第1章：房地产企业融资决策的影响因素分析 16～19

第1节：融资成本因素分析16

第2节：融资结构因素分析16～17

第3节：融资风险因素分析17～18

第4节：政策性因素分析 19

第3篇：国际借鉴篇20～29

第1章：国外房地产业融资分析 20～22

第1节：美国房地产业融资分析20

第2节：德国房地产业融资分析21

第3节：新加坡房地产业融资分析22

第2章：国外融资渠道分析 23～28

第1节：房地产投资基金23

第2节：国际银团贷款23～24

第3节：股权融资25

第4节：企业债券26

第5节：房地产资产证券化27

第6节：房地产投资信托28

第3章：国外房地产融资经验及其借鉴29

第4篇：渠道篇30～50

第1章：我国房地产企业融资渠道研究 30～43

背景分析

操作流程

重点关注

第1节：投资基金融资30～33

第2节：房地产企业债券融资34 ~ 38

第3节：国外商业银行贷款融资39

第4节：三种融资渠道的综合比较分析40 ~ 43

第2章：我国房地产企业融资对策研究44 ~ 50

第1节：宏观对策研究44 ~ 47

第2节：微观对策研究48 ~ 50

第5篇：创新篇50 ~ 95

第1章：我国房地产融资渠道的创新研究 50 ~ 95

第1节：拓宽融资渠道，实现房地产企业融资方式多样化 50 ~ 76

1.拓宽融资渠道，实现房地产融资方式多样化的整体思路50 ~ 51

2.房地产企业股权融资52 ~ 60

3.房地产企业债券融资61 ~ 66

4.房地产信托投资基金67 ~ 70

5.房地产项目融资71 ~ 76

第2节：我国发展房地产投资信托 77 ~ 86

1.我国发展房地产投资信托的意义77 ~ 79

2.可行性分析80

3.存在障碍 81 ~ 83

4.模式选择84 ~ 86

第3节：其他途径 87 ~ 95

1.典当融资87 ~ 89

2.发行债券90 ~ 92

3.保险金融93 ~ 95

结论96

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49172.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。