

## 2024-2029年中国房地产信托行业发展前景分析及投资风险预测报告

## 报告简介

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。

房地产信托作为房地产非标融资的主要渠道,近年发展迅速。截至2020年三季度末,投向房地产领域的信托资金总额为2.38万亿元,较上年末下降3262.01亿元,降幅达12.06%;较2020年二季度末下降1234.42亿元,环比降4.94%。自2019年二季度以来,为了严格落实“房住不炒”,保障“稳房价、稳地价、稳预期”,银保监会持续加强房地产信托合规监管,投向房地产的信托资金余额已经连续5个季度下降。

其中,2020年三季度末投向房地产的资金信托规模较2019年二季度末的最高峰值下降了5516.60亿元,降幅达18.83%。从占比来看,2020年三季度末,房地产信托占比为13.8%,比2019年末和2019年二季度末分别下降1.27和1.58个百分点。这些都说明信托行业在落实房地产宏观调控政策上取得了明显的成效,这有助于促进房企降杠杆,保障房地产市场平稳健康发展。

2020年6月,银保监会印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》,对信托机构,此次政策明确,要重点监管以下行为:未严格执行房地产信托贷款监管政策,向不满足“四三二”要求的房地产开发项目提供贷款;直接或变相为房地产企业提供土地储备贷款或流动资金贷款;以向开发商上下游企业、关联方或施工方发放贷款等名义将资金实际用于房地产开发,规避房地产信托贷款相关监管要求;对委托方信托目的合法合规性审核不严,为各类资金违规流入房地产市场提供便利;人为调整房地产业务分类、规避合规要求或规模管控要求。

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。

本研究咨询报告由北京中道泰和信息咨询有限公司领衔撰写,在大量周密的市场调研基础上,主要依据了国家统计局、国家商务部、国家发改委、国家经济信息中心、国务院发展研究中心、国家海关总署、全国商业信息中心、中国经济景气监测中心、51行业报告网、全国及海外多种相关报刊杂志的基础信息以及专业研究单位等公布和提供的大量资料,结合中道泰和公司对于房地产信托相关企业和科研单位等的实地调查,对国内外房地产信托行业的供给与需求状况、相关行业的发展状况、市场消费变化等进行了分析。重点研究了主要房地产信托品牌的发展状况,以及未来中国房地产信托行业将面临的机遇以及企业的应对策略。报告还分析了房地产信托市场的竞争格局,行业的发展动向,并对行业相关政策进行了介绍和政策趋向研判,是房地产信托生产企业、科研单位、零售企业等单位准确了解目前房地产信托行业发展动态,把握企业定位和发展方向不可多得的精品。

## 报告目录

## 第一部分 行业发展现状

### 第一章 房地产信托相关概述

#### 第一节 信托

##### 一、信托特点

##### 二、信托的基本原理

##### 三、信托发展历程

##### 四、信托与委托代理的区别

##### 五、信托的职能与作用

##### 六、信托产品的分类

#### 第二节 房地产信托的基础阐释

##### 一、性质与发展

##### 二、作用

##### 三、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 房地产信托基本条件

##### 一、房地产信托基金

##### 二、房地产信托存款

##### 三、集资信托和代理集资

##### 四、资金信托

##### 五、共同投资基金

## 第五节 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

#### 1、美国模式

#### 2、日本模式

### 三、房地产信托的作用

## 第二章 2019-2023年中国信托业整体运行形势分析

### 第一节 2019-2023年中国信托业发展综述

#### 一、世界各国信托业发展进程及比较

#### 二、发达国家信托行业的发展及对中国的启迪

#### 三、中国信托行业的发展演化历程

#### 四、中国信托业进入快速化发展轨道

#### 五、我国信托行业形成南北模式对峙局面

### 第二节 2019-2023年中国信托业运行现状分析

#### 一、信托业有望平稳快速发展

#### 二、各类型信托产品发展透析

#### 三、信托业内区域分化局面分析

#### 四、信托投资公司的整合保留

### 第三节 2019-2023年中国信托行业存在的问题

#### 一、中国信托业面临的五大瓶颈

#### 二、中国信托监管市场存在极大弊端

#### 三、经济形势恶化影响信托业发展

### 第四节 2019-2023年中国信托行业发展的对策措施

#### 一、我国信托业亟需建立科学有效的监管体系

二、加快我国信托行业发展的策略

三、打造信托特色化发展模式

四、中国信托业发展的战略探讨

五、促进中国信托行业发展的政策建议

第五节 2019-2023年我国信托业亮点

第六节 2019-2023年国内信托公司重点企业分析

一、信托公司在金融体系中的定位探讨

二、中国信托公司业务模式存在的弊端

三、构建健康合理的信托公司治理结构

四、信托公司的经营战略

五、上市信托企业的发展路径选择

第三章 2019-2023年中国房地产信托业市场运营环境解析

第一节 2019-2023年中国宏观经济环境分析

一、中国GDP分析

二、中国工业发展形势

三、消费价格指数分析

四、城乡居民收入分析

五、社会消费品零售总额

六、全社会固定资产投资分析

七、进出口总额及增长率分析

四、存贷款利率变化

五、财政收支状况

第二节 2019-2023年中国房地产市场现状

一、土地开发及购置面积

二、商品房销售面积与销售额情况

三、房地产市场价格变动情况

四、中国房地产业景气指数分析

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

第四章 2019-2023年世界房地产信托产业运营状况分析

第一节 2019-2023年全球房地产业运行总况

一、全球经济景气度对房地产市场影响

二、全球房地产涨跌形势

三、世界房地产市场动态分析

四、全球房地产市场交易情况

第二节 国外房地产信托的发展阐述

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

第三节 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

#### 第四节 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

#### 第五章 2019-2023年中国房地产信托发展形势分析

##### 第一节 2019-2023年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 2019-2023年中国房地产信托态势

- 一、中国房地产信托迅速增长
- 二、中国房地产信托产品发行
- 三、中国房地产信托产品收益情况

##### 第三节 2019-2023年中国房地产信托的发展

##### 第四节 2019-2023年中国房地产信托存业热点问题探讨

- 一、我国房地产信托融资模式问题浅析
- 二、我国房地产信托经营管理模式选择问题
- 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

第二部分 行业深度分析

第六章 房地产行业重点企业分析

第一节 万科企业股份有限公司

一、企业简介

二、房地产产品特点及市场表现

三、企业生产分析

四、营销与渠道分析

五、企业财务指标分析

第二节 保利房地产(集团)股份有限公司

一、企业简介

二、房地产产品特点及市场表现

三、企业生产分析

四、营销与渠道分析

五、企业财务指标分析

第三节 碧桂园控股有限公司

一、企业简介

二、房地产产品特点及市场表现

三、企业生产分析

四、营销与渠道分析

五、企业财务指标分析

第四节 恒大地产集团有限公司

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第五节 中国海外发展有限公司

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第六节 华润置地有限公司

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第七节 世茂房地产控股有限公司

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第八节 融创中国控股有限公司



- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第九节 绿城集团

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

#### 第十节 龙湖地产有限公司

- 一、企业简介
- 二、房地产产品特点及市场表现
- 三、企业生产分析
- 四、营销与渠道分析
- 五、企业财务指标分析

### 第七章 2019-2023年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 2019-2023年中国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、我国REITs试点拉开帷幕

四、REITs助中小投资者投资房地产

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

第八章 2019-2023年中国房地产信托融资分析

第一节 2019-2023年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、房地产信托融资利率大幅上升

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 2019-2023年中国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

### 第三部分 行业发展预测

## 第九章 2024-2029年中国房地产信托投资战略研究

### 第一节 2024-2029年中国房地产信托投资机遇分析

#### 一、国内房地产信托具备投资优势

#### 二、房地产信托投资有所放宽

#### 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 2019-2023年中国房地产信托投资动态

#### 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、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 2024-2029年中国房地产信托投资风险测评

#### 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

## 第十章 2019-2023年中国房地产信托发展的政策背景

### 第一节 2019-2023年房地产信托监管政策分析

- 一、2019-2023年房地产信托监管政策分析
- 二、2019-2023年房地产信托监管政策概述

### 第二节 《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

### 第三节 中国房地产信托相关政策解读

- 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》
- 二、《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》
- 三、《信托公司集合资金信托计划管理办法》
- 四、《信托公司净资本管理办法》
- 五、《信托公司管理办法》
- 六、《中华人民共和国信托法》
- 七、信托公司私人股权投资信托业务操作指引

### 第四节 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

第十一章 2024-2029年中国房地产信托的前瞻仰与新趋势探析

第一节 2024-2029年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、2019-2023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 2024-2029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、2019-2023年我国房地产信托仍具发展空间

三、2024-2029年中国房地产信托市场预测

四、我国房地产信托融资通道监管可能升级

图表目录

图表：国内房地产信托产品与REITs的主要区别

图表：几种主要房地产信托产品的比较

图表：2019-2023年我国国内生产总值及增长速度分析

图表：2019-2023年全部工业增加值及其增长速度

图表：2019-2023年主要工业产品产量及其增长速度

图表：2019-2023年规模以上工业企业实现利润及其增长速度

图表：2019-2023年建筑业增加值及其增长速度

图表：2019-2023年粮食产量及其增长速度

图表：2019-2023年全社会固定资产投资及增长速度

图表：2019-2023年分行业固定资产投资(不含农户)及其增长速度

图表：2019-2023年社会消费品零售总额及其实际增长速度

图表：2019-2023年货物进出口总额及其增长速度

图表：2019-2023年普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数

图表：2019-2023年中国研究与试验发展(RD)经费支出走势图

图表：2019-2023年中国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：2019-2023年中国城镇化率走势图

图表：2019-2023年房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2019-2023年商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2019-2023年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2019-2023年全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2024-2029年中国房地产信托市场预测

图表：2024-2029年中国房地产信托资产预测

图表：2024-2029年中国房地产信托余额预测

**把握投资 决策经营！**

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : [kf@51baogao.cn](mailto:kf@51baogao.cn)

本文地址 : <https://www.51baogao.cn/bg/20170207/20632.shtml>

在线订购 : [点击这里](#)