

# 2012-2016年中国房地产信托市场全景评估及发展趋势研究报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

[www.cction.com](http://www.cction.com)

# 一、报告报价

《2012-2016年中国房地产信托市场全景评估及发展趋势研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.cction.com/report/201202/82614.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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、说明、目录、图表目录

房地产信托英文是“Real Estate Investment Trust”，简称REITS。有两层含义，一是指房地产法律上或契约上的拥有者将该房地产委托给信托公司，由信托公司按照委托者的要求进行管理、处分和收益，信托公司在对该信托房地产进行租售或委托专业物业公司进行物业经营，使投资者获取溢价或管理收益。由于房地产的这种信托方式，能够照顾到房地产委托人、信托公司和投资受益人等各方的利益，并且在《信托法》目前已颁布实施的条件下，其必将具有很强的生命力，一经推出，必然会受到各方的欢迎。二是房地产资金信托，即委托人基于对信托投资公司的信任，将自己合法拥有的资金委托给信托投资公司，由信托投资公司按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或特定目的，将资金投向房地产业并进行管理和处分的行为。这也是我国目前大量采用的房地产融资方式。

2011年以来，由于银根收紧、企业资金紧张，固定收益类的信托产品迎来发行高峰，而一直备受业界关注的房地产信托业务却呈现出“过山车”的趋势，2011年上半年在各类信托产品发行中，其独领风骚，规模占据着信托领域的半壁江山，到了下半年，随着调控政策的显现，其“吸引力”开始大幅下滑。

用益信托的数据显示，11月单月房地产信托成立规模为122.6亿元，仅占11月信托总规模的21%，环比下降18.3%。在各信托资金的投资领域中，房地产信托降到了第三名。据统计，2011年6月，地产类信托产品仍占据着信托领域的半壁江山，占比高达52%。随着房地产信托投资热情的降温，其延期成立的产品也越来越多。好买基金研究数据显示，今年以来在纳入统计的1335只产品中，超出募集时间的产品一共有140只，占比达10.49%，其中，房地产信托就有69只，占比达49%。

在2011年无法顺利达到预期规模的产品中，房地产信托产品也占有较大的比例。据好买基金研究数据统计，2011年以来，共有347只信托产品募集规模未能达到预期，占比达25.99%，其中，有116只投向房地产行业，占比33.43%。

房地产信托发行出现下滑趋势主要是受了政策因素的影响。

2011年初发布的《信托公司净资本计算标准有关事项的通知》，将房地产信托中主流的融资类房地产信托业务的风险计提比例提高到3%，加强了风险监测。今年5月，银监会又叫停10家信托公司的房地产信托业务，并对20多家信托公司进行“窗口指导”。随后几个月中不断有叫停房地产信托的消息传出，房地产信托被推上风口浪尖。9月，银监会调查绿城集团，使得房地产信托监管力度再次升级。

截至12月22日，2011年固定收益类信托产品共发行2497款，其中，可统计的1443款产品的募集总规模为3243亿元。

中国产业信息网发布的《2012-2016年中国房地产信托市场全景评估及发展趋势研究报告》共十章，报告侧重对房地产信托行业运行环境、市场格局、产品市场供需、企业竞争的研究和行业发展趋势及市场规模增长的预测。通过研究房地产信托行业市场的特征、竞争态势、市场现状及预测，使企业和投资者对房地产信托行业整个市场的脉络更为清晰，从而保证投资者做出更为正确的决策。

## 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 2011年中国信托业整体运行形势分析

### 第一节 2011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 2011年我国信托业亮点聚焦

#### 一、相关法规的滞后性与外部环境趋于完善并存

#### 二、传统业务的局限性与信托品种不断创新并存

#### 三、总量规模的控制性与信托机构相对稀缺并存

#### 四、分业管理的专业性与信托业务多元化并存

### 第三节 2011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

### 第四节 2011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

### 第五节 2011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

### 第六节 2011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

### 第三章 2011年中国房地产信托业市场运营环境解析

#### 第一节 2011年中国宏观经济环境分析

一、国民经济运行情况GDP

二、消费价格指数CPI、PPI

三、全国居民收入情况

四、恩格尔系数

五、工业发展形势

六、固定资产投资情况

七、财政收支状况

八、中国汇率调整

九、存贷款基准利率调整情况

十、存款准备金率调整情况

十一、社会消费品零售总额

十二、对外贸易&进出口

#### 第二节 2011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 2011年世界房地产信托产业运营状况分析

#### 第一节 2011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 2011年中国房地产信托发展形势分析

#### 第一节 2011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 2011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 2011年初中国房地产信托的发展

##### 一、2011年房地产信托发行量分析

##### 二、中国房地产信托艰难转型

##### 三、2011年初房地产信托逐渐复苏

#### 第四节 2011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

### 第六章 房地产信托投资基金（REITs）

#### 第一节 REITs的基本阐述

- 一、房地产投资信托基金界定
- 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 2011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、2011年我国房地产信托投资基金有望启动

#### 第三节 2011年中国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 2011年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

### 第七章 2011年中国房地产信托融资分析

#### 第一节 2011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、2011年以来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 2011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

# 第八章 2012-2016年中国房地产信托投资战略研究

## 第一节 2012-2016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 2011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、2010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 2012-2016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 研究中心投资建议

- 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 2011年中国房地产信托发展的政策背景

### 第一节 近几年房地产信托监管政策

一、2005

二、2006

三、2008

四、2009

五、2010

### 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》

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 2011年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》（2010）

二、《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》（2010）

三、《信托公司集合资金信托计划管理办法》（2009年修订）

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

## 第十章 2012-2016年中国房地产信托的前瞻仰与新趋势探析

### 第一节 2012-2016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、2011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 2012-2016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、我国房地产信托仍具发展空间

三、2012-2016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

图表目录：（部分）

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：2005-2011年三季度中国GDP总量及增长趋势图

图表：2010.09-2011.09中国月度CPI、PPI指数走势图

图表：2005-2011年三季度我国城镇居民可支配收入增长趋势图

图表：2005-2011年三季度我国农村居民人均纯收入增长趋势图

图表：1978-2010中国城乡居民恩格尔系数走势图

图表：2010.9-2011.9年我国工业增加值增速统计

图表：2005-2011年三季度我国全社会固定资产投资额走势图

图表：2005-2011年三季度我国财政收入支出走势图 单位：亿元

图表：近期人民币汇率中间价（对美元）

图表：2010.9-2011.9中国货币供应量月度数据统计

图表：2005-2011年9月中国外汇储备走势图

图表：1990-2011年央行存款利率调整统计表

图表：1990-2011年央行贷款利率调整统计表

图表：我国历年存款准备金率调整情况统计表

图表：2005-2011年三季度中国社会消费品零售总额增长趋势图

图表：2005-2011年三季度我国货物进出口总额走势图

图表：2005-2011年三季度中国货物进口总额和出口总额走势图

图表：1978-2009年我国人口出生率、死亡率及自然增长率走势图

图表：1978-2009年我国总人口数量增长趋势图

图表：2009年人口数量及其构成

图表：2005-2010年我国普通高等教育、中等职业教育及普通高中招生人数走势图

图表：2001-2010年我国广播和电视节目综合人口覆盖率走势图

图表：1990-2010年中国城镇化率走势图

图表：2005-2010年我国研究与试验发展（R&D）经费支出走势图

图表：2007年2月-2008年11月全国房地产景气指数趋势图

图表：2008年1-11月我国房地产开发投资完成情况

图表：2008年1-11月我国商品房销售情况

图表：2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数续表

图表：2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）

图表：2008年11月份我国70个大中城市房屋销售价格指数（90平方米及以下）续表

图表：2009年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2009年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表：2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

图表：2008年5月-2009年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2009年1月-2010年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表：2010年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表：2010年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表：2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表：2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201202/82614.html>