

2022-2028年中国基建RE ITs市场深度分析与市场年度调研报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2022-2028年中国基建REITs市场深度分析与市场年度调研报告》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/202204/286354.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

目前我国发行的类REITs产品对比来看，主要投资者是银行类金融机构，严重依赖产品的信用评级、发行主体或外部机构提供的信用增级措施等。且我国类REITs普遍采用了ABS产品中的“结构化”模式，次级产品主要由发行企业支持，优先级产品向市场进行发行，市场投资者仅获取固定的本息收入，不参与不动产的增值收益，也不承担不动产贬值的风险。随着中国公募REITs正式起航，我国要求REITs产品应当将90%以上经审计年度可供分配利润以现金形式分配给投资者，与美国相同

七、税收政策：美国政策较为完善，中国目前无配套政策

税收优惠是国际上REITs产品的通用处理方式，自REITs诞生以来，美国多次发布与其相关的税收优惠政策，税收优惠极大驱动了美国REITs发展，在交易环节方面，美国在REITs产品涉及的资产转让、运营和收益分配等环节均有明确的税收规定及相应的优惠政策。美国REITs

税收规定

交易环节

税收项目

税收规定

资产收购与处理环节

转让税

征税的基准为交易的实际价格，税率各州自行确定

企业所得税

出售方在资产转让中所获取的利润，

21%进行缴纳

资产持有与运营环节

房产税

各州通过立法自行决定其计税方式

企业所得税

1.以经营环节的收益作为计税基础，按统一的税率进行征收；2.向股东分红的部分都不需再缴税，以避免双重纳税；3.未分配的部分，经营收益需按照21%的税率计税，资本利得收益需按照15%或20%的税率计税。

投资者分红环节

无税收优惠，实行差异化税收，投资者自行缴税

与美国REITs发展相关的重要政策

时间

重要事项

重要细节

1960年

发布《国内税收法》

包括对于REIT的免税，确立REITs的税收中性原则

1960年

发布《房地产投资型托基金法案》

制定REITs相关制度，明确规定REITs享有与共同基金同样的特殊税收优惠政策。

1976年

发布《REITs简化修正案》

允许REITs在原有商业信托基础上以公司的形式成立

1986年

发布《税收改革法案》

进一步改革包括REITs内的相关税收法律法规，强化了REITs相比其他形式的组织结构的税收优势，并允许REITs直接拥有和经营不动产

2001年

上市

REITs被纳入S&P指数将上市REITs纳入S&P指数，美国REITs交易量快速增长

2017年

发布《减税与就业法案》

从2018年1月1日开始，公司所得税税率统一调整为21%。 中企顾问网发布的《2022-2028年中国基建REITs市场深度分析与市场年度调研报告》共十四章。首先介绍了中国基建REITs行业市场发展环境、基建REITs整体运行态势等，接着分析了中国基建REITs行业市场运行的现状，然后介绍了基建REITs市场竞争格局。随后，报告对基建REITs做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国基建REITs行业发展趋势与投资预测。您若想对基建REITs产业有个系统的了解或者想投资中国基建REITs行业，本报告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。

报告目录：

第一章 基建REITS行业发展综述

1.1 基建REITS行业定义及分类

1.1.1 行业定义

1.1.2 行业主要产品分类

1.1.3 行业主要商业模式

1.2 基建REITS行业特征分析

1.2.1 产业链分析

1.2.2 基建REITS行业在国民经济中的地位

1.2.3 基建REITS行业生命周期分析

(1) 行业生命周期理论基础

(2) 基建REITS行业生命周期

1.3 最近3-5年中国基建REITS行业经济指标分析

1.3.1 赢利性

1.3.2 成长速度

1.3.3 附加值的提升空间

1.3.4 进入壁垒 / 退出机制

1.3.5 风险性

1.3.6 行业周期

1.3.7 竞争激烈程度指标

1.3.8 行业及其主要子行业成熟度分析

第二章 基建REITS行业运行环境分析

2.1 基建REITS行业政治法律环境分析

2.1.1 行业管理体制分析

2.1.2 行业主要法律法规

2.1.3 行业相关发展规划

2.2 基建REITS行业经济环境分析

2.2.1 国际宏观经济形势分析

2.2.2 国内宏观经济形势分析

2.2.3 产业宏观经济环境分析

2.3 基建REITS行业社会环境分析

2.3.1 基建REITS产业社会环境

2.3.2 社会环境对行业的影响

2.3.3 基建REITS产业发展对社会发展的影响

2.4 基建REITS行业技术环境分析

2.4.1 基建REITS技术分析

2.4.2 基建REITS技术发展水平

2.4.3 行业主要技术发展趋势

第三章 我国基建REITS行业运行分析

3.1 我国基建REITS行业发展状况分析

3.1.1 我国基建REITS行业发展阶段

3.1.2 我国基建REITS行业发展总体概况

随着多数PPP项目进入运营期，PPP项目将为我国公募REITs提供大量的投资标的。截至2020年3月末，我国财政部PPP项目管理库累计项目总数9493个，投资额14.5万亿元，其中累计落地6421个，投资额10.2万亿元，项目落地率67.6%。近年来出台的相关政策也为“PPP+REITs”提供了有利的发行条件。PPP与REITs结合得到政策支持

时间

文件

内容

2015年4月

财综〔2015〕15

号文

支持以未来收益覆盖本息的公共租赁住房资产发行房地产投资信托基金，探索建立以市场机制为基础、可持续的公共租赁住房投融资模式

2016年12月

发改投资〔2016〕2698

号文

共同推进不动产投资信托基金（REITs），进一步支持传统基础设施项目建设

2017年6月财金〔2017〕55号文

推动不动产投资信托基金（REITs）发展，鼓励各类市场资金投资

PPP

项目资产证券化产品

我国目前已发行的REITs底层资产多为地产，且形式上以私募基金为主，由于缺少标准化流程和相关法律法规，故实际上与真正的REITs仍有一定差别。此次公募REITs试点主要投向基础设施建设领域，有两个原因：1) 在近几年去杠杆和减税降费的宏观背景下，地方政府财政愈发吃紧，基建存量市场巨大，回款时间又长，增量项目缺乏有效资金；2) 当前发展基建的必要性和紧迫性增强，以基础设施领域REITs为试点体现了基建稳增长的重要地位。我国基础设施领域已形成大量的优质资产库存，以高速公路为例，截止2018年底我国高速公路累计投资8.8万亿，里程为14.3万公里，高速公路通行费收入5522亿。通过发行基建REITs能盘活资产，将收回资金用于

短板项目建设，形成良好的资金循环。目前国内已经发行3单类基建REITs产品，分别是2019年6月的“广朔实-光证资产支持票据”、2019年9月的“中联基金-浙商资管-沪杭甬徽杭高速资产支持专项计划”以及2019年12月“华泰-四川高速隆纳高速公路资产支持专项计划”。国内已发行类基建REITs情况简介

发行日期

产品名称

底层资产

交易结构

总规模（亿元）

产品细节

2019.6

广朔实业-光证资产支持票据

沿海高速秦皇岛至冀津段高速公路

私募+资产专项计划+项目公司

87.53

每半年付息，到期还本付息，票面利率6.48%

2019.9

中联基金-浙商资管-沪杭甬徽杭高速资产支持专项计划

沪杭甬徽杭高速

私募+资产专项计划+项目公司

20.13

发行利率：3.70%

2019.12

华泰-四川高速隆纳高速公路资产支持专项计划

隆纳高速公路

私募+资产专项计划+项目公司

19.77

发行利率3.68%

3.1.3 我国基建REITS行业发展特点分析

3.2 2015-2019年基建REITS行业发展现状

3.2.1 2015-2019年我国基建REITS行业市场规模

3.2.2 2015-2019年我国基建REITS行业发展分析

3.2.3 2015-2019年中国基建REITS企业发展分析

3.3 区域市场分析

3.3.1 区域市场分布总体情况

3.3.2 2015-2019年重点省市市场分析

3.4 基建REITS细分产品/服务市场分析

3.4.1 细分产品/服务特色

3.4.2 2015-2019年细分产品/服务市场规模及增速

3.4.3 重点细分产品/服务市场前景预测

3.5 基建REITS产品/服务价格分析

3.5.1 2015-2019年基建REITS价格走势

3.5.2 影响基建REITS价格的关键因素分析

(1) 成本

(2) 供需情况

(3) 关联产品

(4) 其他

3.5.3 2022-2028年基建REITS产品/服务价格变化趋势

3.5.4 主要基建REITS企业价位及价格策略

第四章 我国基建REITS所属行业整体运行指标分析

4.1 2015-2019年中国基建REITS所属行业总体规模分析

4.1.1 企业数量结构分析

4.1.2 人员规模状况分析

4.1.3 行业资产规模分析

4.1.4 行业市场规模分析

4.2 2015-2019年中国基建REITS所属行业产销情况分析

4.2.1 我国基建REITS所属行业工业总产值

4.2.2 我国基建REITS所属行业工业销售产值

4.2.3 我国基建REITS所属行业产销率

4.3 2015-2019年中国基建REITS所属行业财务指标总体分析

4.3.1 行业盈利能力分析

4.3.2 行业偿债能力分析

4.3.3 行业营运能力分析

4.3.4 行业发展能力分析

第五章 我国基建REITS行业供需形势分析

5.1 基建REITS行业供给分析

5.1.1 2015-2019年基建REITS行业供给分析

5.1.2 2022-2028年基建REITS行业供给变化趋势

5.1.3 基建REITS行业区域供给分析

5.2 2015-2019年我国基建REITS行业需求情况

5.2.1 基建REITS行业需求市场

5.2.2 基建REITS行业客户结构

5.2.3 基建REITS行业需求的地区差异

5.3 基建REITS市场应用及需求预测

5.3.1 基建REITS应用市场总体需求分析

(1) 基建REITS应用市场需求特征

(2) 基建REITS应用市场需求总规模

5.3.2 2022-2028年基建REITS行业领域需求量预测

(1) 2022-2028年基建REITS行业领域需求产品/服务功能预测

(2) 2022-2028年基建REITS行业领域需求产品/服务市场格局预测

5.3.3 重点行业基建REITS产品/服务需求分析预测

第六章 基建REITS行业产业结构分析

6.1 基建REITS产业结构分析

- 6.1.1 市场细分充分程度分析
- 6.1.2 各细分市场领先企业排名
- 6.1.3 各细分市场占总市场的结构比例
- 6.1.4 领先企业的结构分析（所有制结构）
- 6.2 产业价值链的结构分析及产业链条的整体竞争优势分析
- 6.2.1 产业价值链的构成
- 6.2.2 产业链条的竞争优势与劣势分析
- 6.3 产业结构发展预测
- 6.3.1 产业结构调整指导政策分析
- 6.3.2 产业结构调整中消费者需求的引导因素
- 6.3.3 中国基建REITS行业参与国际竞争的战略市场定位
- 6.3.4 产业结构调整方向分析

第七章 我国基建REITS行业产业链分析

- 7.1 基建REITS行业产业链分析
- 7.1.1 产业链结构分析
- 7.1.2 主要环节的增值空间
- 7.1.3 与上下游行业之间的关联性
- 7.2 基建REITS上游行业分析
- 7.2.1 基建REITS产品成本构成
- 7.2.2 2015-2019年上游行业发展现状
- 7.2.3 2022-2028年上游行业发展趋势
- 7.2.4 上游供给对基建REITS行业的影响
- 7.3 基建REITS下游行业分析
- 7.3.1 基建REITS下游行业分布
- 7.3.2 2015-2019年下游行业发展现状
- 7.3.3 2022-2028年下游行业发展趋势
- 7.3.4 下游需求对基建REITS行业的影响

第八章 我国基建REITS行业渠道分析及策略

- 8.1 基建REITS行业渠道分析
- 8.1.1 渠道形式及对比

8.1.2 各类渠道对基建REITS行业的影响

8.1.3 主要基建REITS企业渠道策略研究

8.1.4 各区域主要代理商情况

8.2 基建REITS行业用户分析

8.2.1 用户认知程度分析

8.2.2 用户需求特点分析

8.2.3 用户购买途径分析

8.3 基建REITS行业营销策略分析

8.3.1 中国基建REITS营销概况

8.3.2 基建REITS营销策略探讨

8.3.3 基建REITS营销发展趋势

第九章 我国基建REITS行业竞争形势及策略

9.1 行业总体市场竞争状况分析

9.1.1 基建REITS行业竞争结构分析

(1) 现有企业间竞争

(2) 潜在进入者分析

(3) 替代品威胁分析

(4) 供应商议价能力

(5) 客户议价能力

(6) 竞争结构特点总结

9.1.2 基建REITS行业企业间竞争格局分析

9.1.3 基建REITS行业集中度分析

9.1.4 基建REITS行业SWOT分析

9.2 中国基建REITS行业竞争格局综述

9.2.1 基建REITS行业竞争概况

(1) 中国基建REITS行业竞争格局

(2) 基建REITS行业未来竞争格局和特点

(3) 基建REITS市场进入及竞争对手分析

9.2.2 中国基建REITS行业竞争力分析

(1) 我国基建REITS行业竞争力剖析

(2) 我国基建REITS企业市场竞争的优势

(3) 国内基建REITS企业竞争能力提升途径

9.2.3 基建REITS市场竞争策略分析

第十章 基建REITS行业领先企业经营形势分析

10.1 A公司

10.1.1 企业概况

10.1.2 企业优势分析

10.1.3 产品/服务特色

10.1.4 公司经营状况

10.1.5 公司发展规划

10.2 B公司

10.2.1 企业概况

10.2.2 企业优势分析

10.2.3 产品/服务特色

10.2.4 公司经营状况

10.2.5 公司发展规划

10.3 C公司

10.3.1 企业概况

10.3.2 企业优势分析

10.3.3 产品/服务特色

10.3.4 公司经营状况

10.3.5 公司发展规划

10.4 D公司

10.4.1 企业概况

10.4.2 企业优势分析

10.4.3 产品/服务特色

10.4.4 公司经营状况

10.4.5 公司发展规划

10.5 E公司

10.5.1 企业概况

10.5.2 企业优势分析

10.5.3 产品/服务特色

10.5.4 公司经营状况

10.5.5 公司发展规划

10.6 F公司

10.6.1 企业概况

10.6.2 企业优势分析

10.6.3 产品/服务特色

10.6.4 公司经营状况

10.6.5 公司发展规划

第十一章 2022-2028年基建REITS行业投资前景

11.1 2022-2028年基建REITS市场发展前景

11.1.1 2022-2028年基建REITS市场发展潜力

11.1.2 2022-2028年基建REITS市场发展前景展望

11.1.3 2022-2028年基建REITS细分行业发展前景分析

11.2 2022-2028年基建REITS市场发展趋势预测

11.2.1 2022-2028年基建REITS行业发展趋势

11.2.2 2022-2028年基建REITS市场规模预测

11.2.3 2022-2028年基建REITS行业应用趋势预测

11.2.4 2022-2028年细分市场发展趋势预测

11.3 2022-2028年中国基建REITS行业供需预测

11.3.1 2022-2028年中国基建REITS行业供给预测

11.3.2 2022-2028年中国基建REITS行业需求预测

11.3.3 2022-2028年中国基建REITS供需平衡预测

11.4 影响企业生产与经营的关键趋势

11.4.1 市场整合成长趋势

11.4.2 需求变化趋势及新的商业机遇预测

11.4.3 企业区域市场拓展的趋势

11.4.4 科研开发趋势及替代技术进展

11.4.5 影响企业销售与服务方式的关键趋势

第十二章 2022-2028年基建REITS行业投资机会与风险

12.1 基建REITS行业投融资情况

- 12.1.1 行业资金渠道分析
- 12.1.2 固定资产投资分析
- 12.1.3 兼并重组情况分析
- 12.2 2022-2028年基建REITS行业投资机会
 - 12.2.1 产业链投资机会
 - 12.2.2 细分市场投资机会
 - 12.2.3 重点区域投资机会
- 12.3 2022-2028年基建REITS行业投资风险及防范
 - 12.3.1 政策风险及防范
 - 12.3.2 技术风险及防范
 - 12.3.3 供求风险及防范
 - 12.3.4 宏观经济波动风险及防范
 - 12.3.5 关联产业风险及防范
 - 12.3.6 产品结构风险及防范
 - 12.3.7 其他风险及防范

第十三章 基建REITS行业投资战略研究

- 13.1 基建REITS行业发展战略研究
 - 13.1.1 战略综合规划
 - 13.1.2 技术开发战略
 - 13.1.3 业务组合战略
 - 13.1.4 区域战略规划
 - 13.1.5 产业战略规划
 - 13.1.6 营销品牌战略
 - 13.1.7 竞争战略规划
- 13.2 对我国基建REITS品牌的战略思考
 - 13.2.1 基建REITS品牌的重要性
 - 13.2.2 基建REITS实施品牌战略的意义
 - 13.2.3 基建REITS企业品牌的现状分析
 - 13.2.4 我国基建REITS企业的品牌战略
 - 13.2.5 基建REITS品牌战略管理的策略
- 13.3 基建REITS经营策略分析

- 13.3.1 基建REITS市场细分策略
- 13.3.2 基建REITS市场创新策略
- 13.3.3 品牌定位与品类规划
- 13.3.4 基建REITS新产品差异化战略
- 13.4 基建REITS行业投资战略研究
 - 13.4.1 2019年基建REITS行业投资战略
 - 13.4.2 2022-2028年基建REITS行业投资战略
 - 13.4.3 2022-2028年细分行业投资战略

第十四章 研究结论及投资建议()

- 14.1 基建REITS行业研究结论
- 14.2 基建REITS行业投资价值评估
- 14.3 基建REITS行业投资建议
 - 14.3.1 行业发展策略建议
 - 14.3.2 行业投资方向建议
 - 14.3.3 行业投资方式建议

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202204/286354.html>