

# 2022-2028年中国住房租赁 REITs产业发展现状与市场运营趋势报告

## 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

《2022-2028年中国住房租赁REITs产业发展现状与市场运营趋势报告》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/202204/286540.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

当前全球REITs市场当中发展最好的是美国市场。以美国市场为例，可以看到REITs对投资者来说，特别是对机构投资者而言，已经是大类资产配置当中一个重要的资产选项，这主要得益于REITs的三个特点：第一是风险收益的优势比较突出。可以看过去20年，美国的REITs的平均年收益在11~13%，在大部分的年金里面。所以它的收益是很高的，而且波动比较低，高收益的特征是很像股的，而低波动的特征又像债；第二点，它跟其他的金融资产类别的关联度比较低；第三就是REITs本身市值不小，流动性不低，所以美国市场的REITs总市值达万多亿美元，占美国GDP的6%，这个比例相当之高了，而日均成交金额大概是在70亿美元，换手率基本上是在0.5%。

尽管各股票市场整体表现分化，投资REITs的收益相对稳定。世界各地市场REITs和主要股指持有总收益美国REITs市场2016-2019年表现与主要股指对比

美国REITs投资者群体多元，二级市场交易活跃，在良好投资者基础的支持下，美国REITs普遍采用“同股同权”的模式，即投资者以获取底层不动产的租金收益以及增值收益为目标，不需要任何外部的增信措施。2019年美国主要REITs占比分布为：权益型REITs高达94%，抵押型REITs为6%。权益型REITs的分红比例较高（传统上市公司分红比例约为30%，权益型REITs分红比例或达90%），同时分红基准也较高（传统上市公司为净利润口径，REITs为现金流口径）。美国REITs给投资者带来了丰厚收益，投资者在持有REITs期间可以获得对应的租金收益，并且还可在交易转让时获得资产增值收益。美国REITs指数与股票指数收益率比较（1972-2019）

中企顾问网发布的《2022-2028年中国住房租赁REITs产业发展现状与市场运营趋势报告》共十四章。首先介绍了中国住房租赁REITs行业市场发展环境、住房租赁REITs整体运行态势等，接着分析了中国住房租赁REITs行业市场运行的现状，然后介绍了住房租赁REITs市场竞争格局。随后，报告对住房租赁REITs做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国住房租赁REITs行业发展趋势与投资预测。您若想对住房租赁REITs产业有个系统的了解或者想投资中国住房租赁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 住房租赁REITs行业发展综述

- 1.1 住房租赁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 住房租赁REITS行业特征分析
  - 1.2.1 产业链分析
  - 1.2.2 住房租赁REITS行业在国民经济中的地位
  - 1.2.3 住房租赁REITS行业生命周期分析
    - (1) 行业生命周期理论基础
    - (2) 住房租赁REITS行业生命周期
- 1.3 最近3-5年中国住房租赁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 住房租赁REITS行业运行环境分析

- 2.1 住房租赁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 住房租赁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 住房租赁REITS行业社会环境分析
  - 2.3.1 住房租赁REITS产业社会环境
  - 2.3.2 社会环境对行业的影响

### 2.3.3 住房租赁REITS产业发展对社会发展的影响

## 2.4 住房租赁REITS行业技术环境分析

### 2.4.1 住房租赁REITS技术分析

### 2.4.2 住房租赁REITS技术发展水平

### 2.4.3 行业主要技术发展趋势

## 第三章 我国住房租赁REITS行业运行分析

### 3.1 我国住房租赁REITS行业发展状况分析

#### 3.1.1 我国住房租赁REITS行业发展阶段

#### 3.1.2 我国住房租赁REITS行业发展总体概况

中国REITs历经十几年探索磨砺，本次推出的REITs和大家此前认知的类REITs的区别

REITs的本质是一种股权工具。简单来说，REITs实现特定物业资产组合，也包括基础设施，在二级市场上的打包上市，而REITs投资人持有该资产组合的权益份额，也就是基金份额，分享租金收入和资产增值收益。对于一般投资人来说是以小份额参与房地产投资的理想工具

。在国外来说，REITs的成立条件有三个：限定基础资产，规定产品结构及强制分红分配要求

。REITs和类REITs是两种性质截然不同的工具：

#### 股/债

REITs是纯股权投资工具，类REITs本质是债。类REITs通常都在产品结构中设立优先级和劣后级（或者更多层次），其中优先级往往带有固定利率，可以认为是债券，且该部分通常占到发行量的80-90%以上。劣后级往往由发起人（原始权益人）亲自购买以作为产品增信的一种措施，有助于降低优先级的利率（对于原始权益人来说意味着融资成本），但也有部分产品的劣后级成功出售给了第三方权益投资人（这部分通常不作收益保障），这一度是对试图接近真REITs产品形式所做的一种尝试，但我们强调这类案例也是少数，而且和真REITs仍相去甚远。此次推出的REITs结构是一种完全的权益类投资工具，没有分级之说，亦没有既定收益率。

#### 公募/私募

类REITs是私募产品，REITs是公募产品，在流动性，投资人规模，交易规则等方面有根本差异。

#### 产权是否转移

类REITs场景中不涉及资产所有权变更，REITs本质是股权转让。

## 收益属性

类REITs投资的收益主要是固定票息，而真REITs投资的收益是分红+资产增值收益（以股价或基金净值来体现），其中分红可能相对稳定，增值收益的多少由商业周期、物业本身经营质量等因素变化驱动，这令投资REITs更有魅力。

## 适用规模

类REITs在中国更多是由房地产从业者（包括开发商、私募基金管理人等）使用，多数情况下背靠少量优质物业作为底层资产来实现发行，其适用范围相对狭窄，对于物业本身的资质要求也比较高，主要目的是获得尽可能优惠的融资成本，实质是发债行为。而真REITs的作用是实现更大规模的资产组合的退出，属上市行为，目的是盘活存量资产，实现股权资本变现回收。

国内类REITs发行底层资产仍以传统商业地产产品类为主2014年以来国内类REITs发行规模按底层资产类别划分

### 3.1.3 我国住房租赁REITS行业发展特点分析

## 3.2 2015-2019年住房租赁REITS行业发展现状

### 3.2.1 2015-2019年我国住房租赁REITS行业市场规模

### 3.2.2 2015-2019年我国住房租赁REITS行业发展分析

### 3.2.3 2015-2019年中国住房租赁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 住房租赁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 住房租赁REITS产品/服务价格分析

### 3.5.1 2015-2019年住房租赁REITS价格走势

### 3.5.2 影响住房租赁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年住房租赁REITS产品/服务价格变化趋势

### 3.5.4 主要住房租赁REITS企业价位及价格策略

## 第四章 我国住房租赁REITS所属行业整体运行指标分析

### 4.1 2015-2019年中国住房租赁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年中国住房租赁REITS所属行业产销情况分析

#### 4.2.1 我国住房租赁REITS所属行业工业总产值

#### 4.2.2 我国住房租赁REITS所属行业工业销售产值

#### 4.2.3 我国住房租赁REITS所属行业产销率

### 4.3 2015-2019年中国住房租赁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 我国住房租赁REITS行业供需形势分析

### 5.1 住房租赁REITS行业供给分析

#### 5.1.1 2015-2019年住房租赁REITS行业供给分析

#### 5.1.2 2022-2028年住房租赁REITS行业供给变化趋势

#### 5.1.3 住房租赁REITS行业区域供给分析

### 5.2 2015-2019年我国住房租赁REITS行业需求情况

#### 5.2.1 住房租赁REITS行业需求市场

#### 5.2.2 住房租赁REITS行业客户结构

#### 5.2.3 住房租赁REITS行业需求的地区差异

### 5.3 住房租赁REITS市场应用及需求预测

#### 5.3.1 住房租赁REITS应用市场总体需求分析

##### (1) 住房租赁REITS应用市场需求特征

##### (2) 住房租赁REITS应用市场需求总规模

#### 5.3.2 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求量预测

(1) 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求产品/服务功能预测

(2) 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求产品/服务市场格局预测

### 5.3.3 重点行业住房租赁REITS产品/服务需求分析预测

## 第六章 住房租赁REITS行业产业结构分析

### 6.1 住房租赁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 中国住房租赁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 我国住房租赁REITS行业产业链分析

### 7.1 住房租赁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 住房租赁REITS上游行业分析

#### 7.2.1 住房租赁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 上游供给对住房租赁REITS行业的影响

### 7.3 住房租赁REITS下游行业分析

#### 7.3.1 住房租赁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 下游需求对住房租赁REITS行业的影响

## 第八章 我国住房租赁REITS行业渠道分析及策略

8.1 住房租赁REITS行业渠道分析

8.1.1 渠道形式及对比

8.1.2 各类渠道对住房租赁REITS行业的影响

8.1.3 主要住房租赁REITS企业渠道策略研究

8.1.4 各区域主要代理商情况

8.2 住房租赁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 住房租赁REITS行业营销策略分析

8.3.1 中国住房租赁REITS营销概况

8.3.2 住房租赁REITS营销策略探讨

8.3.3 住房租赁REITS营销发展趋势

## 第九章 我国住房租赁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 住房租赁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 住房租赁REITS行业企业间竞争格局分析

9.1.3 住房租赁REITS行业集中度分析

9.1.4 住房租赁REITS行业SWOT分析

9.2 中国住房租赁REITS行业竞争格局综述

9.2.1 住房租赁REITS行业竞争概况

- (1) 中国住房租赁REITS行业竞争格局
- (2) 住房租赁REITS行业未来竞争格局和特点
- (3) 住房租赁REITS市场进入及竞争对手分析

#### 9.2.2 中国住房租赁REITS行业竞争力分析

- (1) 我国住房租赁REITS行业竞争力剖析
- (2) 我国住房租赁REITS企业市场竞争的优势
- (3) 国内住房租赁REITS企业竞争能力提升途径

#### 9.2.3 住房租赁REITS市场竞争策略分析

### 第十章 住房租赁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年住房租赁REITS行业投资前景

11.1 2022-2028年住房租赁REITS市场发展前景

11.1.1 2022-2028年住房租赁REITS市场发展潜力

11.1.2 2022-2028年住房租赁REITS市场发展前景展望

11.1.3 2022-2028年住房租赁REITS细分行业发展前景分析

11.2 2022-2028年住房租赁REITS市场发展趋势预测

11.2.1 2022-2028年住房租赁REITS行业发展趋势

11.2.2 2022-2028年住房租赁REITS市场规模预测

11.2.3 2022-2028年住房租赁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年中国住房租赁REITS行业供需预测

11.3.1 2022-2028年中国住房租赁REITS行业供给预测

11.3.2 2022-2028年中国住房租赁REITS行业需求预测

11.3.3 2022-2028年中国住房租赁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年住房租赁REITS行业投资机会与风险

- 12.1 住房租赁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年住房租赁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年住房租赁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 住房租赁REITS行业投资战略研究

- 13.1 住房租赁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 对我国住房租赁REITS品牌的战略思考

- 13.2.1 住房租赁REITS品牌的重要性
- 13.2.2 住房租赁REITS实施品牌战略的意义
- 13.2.3 住房租赁REITS企业品牌的现状分析
- 13.2.4 我国住房租赁REITS企业的品牌战略
- 13.2.5 住房租赁REITS品牌战略管理的策略
- 13.3 住房租赁REITS经营策略分析
  - 13.3.1 住房租赁REITS市场细分策略
  - 13.3.2 住房租赁REITS市场创新策略
  - 13.3.3 品牌定位与品类规划
  - 13.3.4 住房租赁REITS新产品差异化战略
- 13.4 住房租赁REITS行业投资战略研究
  - 13.4.1 2019年住房租赁REITS行业投资战略
  - 13.4.2 2022-2028年住房租赁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 住房租赁REITS行业研究结论
- 14.2 住房租赁REITS行业投资价值评估
- 14.3 住房租赁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/202204/286540.html>