

# 2024-2030年中国房地产信托行业前景展望与行业竞争对手分析报告

## 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

《2024-2030年中国房地产信托行业前景展望与行业竞争对手分析报告》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/202310/415308.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（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。2022年1季度，信托业固有资产总额、所有者权益总额同比均有提升，反映出行业资本实力稳中有升的总体态势。从固有资产总额来看，1季度末达到了8687.46亿元，同比增长5.74%；尽管环比略有下降0.75%，但符合正常的季节波动特征。

2023年2月20日，证监会启动不动产私募投资基金试点工作。对于投资者的要求方面，试点基金产品的投资者首轮实缴出资不低于1000万元人民币，且以机构投资者为主。在基金规模方面，不动产私募投资基金首轮实缴募集资金规模不得低于3000万元人民币，在符合一定要求前提下可以扩募。鼓励境外投资者以QFLP方式投资不动产私募投资基金。此外要求不动产私募投资基金须持有被投资企业75%以上股权，或者持有被投资企业51%以上股权且被投资企业提供担保。在证监会指导下，中国证券投资基金业协会同日正式发布《不动产私募投资基金试点备案指引（试行）》，进一步规范私募投资基金从事不动产投资业务。《不动产试点指引》共二十一条，遵循试点先行、稳妥推进原则，明确不动产投资范围、管理人试点要求、向适格投资者募集、适度放宽股债比及扩募限制、加强事中事后监测等，从基金募集、投资、运作、信息披露等方面进行规范，较好地兼顾了行业规范和发展。

2023年2月24日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，《意见》提出稳步发展房地产投资信托基金（REITs），稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长期租赁住房。支持房地产投资信托基金（REITs）份额交易流通，促进长期稳定经营，防范短期炒作。优先支持雄安新区、海南自由贸易港、深圳中国特色社会主义先行示范区等国家政策重点支持区域以及人口净流入的大城市开展房地产投资信托基金（REITs）试点，为利用各类建设用地（含集体建设用地、企事业单位自有空闲土地等）依法依规建设和持有运营长期租赁住房的企业提供资金支持。

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。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国房地产信托行业前景展望与行业竞争对手分析报告》共九章。首先介绍了房地产信托的概念、种类、业务内容、运作模式、功能作用等，接着对我国房地产信托业务的发展环境做了阐述和分析。然后分析了国内外房地产信托的发展现状，并介绍了房地产信托投资基金（REITs）的发展情况。随后，报告对房地产信托业务做了投融资分析和政策背景分析，最后分析了房地产信托市场的未来前景与发展趋势。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、银保监会、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心、信托业协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对房地产信托有个系统深入的了解、或者想投资房地产信托市场，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

## 报告目录：

### 第一章 房地产信托相关概述

#### 1.1 信托的介绍

##### 1.1.1 信托的定义

##### 1.1.2 信托的基本特征

##### 1.1.3 信托的基本原理

#### 1.2 房地产信托的概念阐释

##### 1.2.1 房地产信托的定义

##### 1.2.2 房地产信托的含义

##### 1.2.3 房地产信托与REITs的区别

#### 1.3 房地产信托的主要种类及特点

##### 1.3.1 抵押贷款型

##### 1.3.2 股权投资型

##### 1.3.3 组合投资型

##### 1.3.4 权益投资型

#### 1.4 房地产信托的内容、模式及作用

##### 1.4.1 房地产信托经营业务内容

##### 1.4.2 房地产信托运作流程模式

##### 1.4.3 房地产信托的作用

### 第二章 2021-2023年房地产信托业的发展环境

## 2.1 2021-2023年宏观经济环境

### 2.1.1 经济增长

### 2.1.2 居民收入

### 2.1.3 物价水平

### 2.1.4 对外贸易

## 2.2 2021-2023年房地产市场现状

### 2.2.1 投资状况

### 2.2.2 行业运行

### 2.2.3 发展特点

### 2.2.4 热点回顾

## 2.3 信托融资对房地产业的影响分析

### 2.3.1 减小对银行过度依赖及落实利于调控

### 2.3.2 疏导房地产市场投资性需求

### 2.3.3 缓解外资直接进入我国房地产市场的压力

### 2.3.4 成为券商和信托公司业务创新的新渠道

## 第三章 2021-2023年世界房地产信托的发展

### 3.1 2021-2023年国外房地产信托的发展概述

#### 3.1.1 美国房地产信托的发展概述

#### 3.1.2 日本房地产信托的发展概述

#### 3.1.3 国外房地产信托健康发展条件

#### 3.1.4 国外房地产信托发展的主要经验

### 3.2 国外房地产信托经营的发展模式

#### 3.2.1 现代信托制度的发展

#### 3.2.2 美国的房地产投资信托

#### 3.2.3 德国的房地产信托

#### 3.2.4 日本的土地信托

### 3.3 国外房地产信托发展对中国的启示

#### 3.3.1 重视法律法规建设的基础作用

#### 3.3.2 重视机构投资者的参与和支持

#### 3.3.3 创新和发展是永恒的主题

#### 3.3.4 完善专业管理队伍建设是必要前提

### 3.3.5 正视房地产信托的作用

## 第四章 2021-2023年中国房地产信托的发展

### 4.1 2021-2023年中国房地产信托的发展综述

#### 4.1.1 我国房地产信托的引入

#### 4.1.2 中国发展房地产信托的必要性

#### 4.1.3 中国房地产信托的发展特征

#### 4.1.4 中国房地产信托快速发展的原因

### 4.2 2019年中国房地产信托的发展

#### 4.2.1 整体概述

#### 4.2.2 市场状况

#### 4.2.3 发展特点

#### 4.2.4 行业动态

### 4.3 2020年中国房地产信托的发展

#### 4.3.1 整体概述

#### 4.3.2 市场状况

#### 4.3.3 发展特点

#### 4.3.4 行业动态

### 4.4 2021年中国房地产信托的发展

#### 4.4.1 整体概述

#### 4.4.2 市场状况

#### 4.4.3 行业动态

### 4.5 房地产信托存在的问题

#### 4.5.1 房地产信托面临的主要问题

#### 4.5.2 中国房地产信托存在的不足

#### 4.5.3 我国房地产信托法律法规尚不健全

#### 4.5.4 我国房地产信托经营尚待解决的问题

### 4.6 房地产信托发展的对策

#### 4.6.1 中国房地产信托存在风险的防治

#### 4.6.2 我国房地产信托经营管理模式的选择

#### 4.6.3 中国房地产信托发展需重视的问题

#### 4.6.4 我国房地产信托发展建议

## 第五章 2021-2023年房地产信托投资基金（REITs）

### 5.1 REITs的基本概述

#### 5.1.1 房地产投资信托基金的定义

#### 5.1.2 REITs的分类

#### 5.1.3 REITs融资的优势分析

#### 5.1.4 现阶段我国推行REITs的积极意义

### 5.2 2021-2023年中国REITs发展概况

#### 5.2.1 浅析房地产投资信托基金的市场定位

#### 5.2.2 我国发展REITs的产品模式选择

#### 5.2.3 我国REITs试点拉开帷幕

#### 5.2.4 REITs助中小投资者投资房地产

### 5.3 中国REITs的运作模式探索

#### 5.3.1 国外REITs运行模式分析

#### 5.3.2 国内基本运行模式选择

#### 5.3.3 本土REITs的整体运行框架

#### 5.3.4 国内REITs的组建

### 5.4 中国房地产信托投资的问题与对策

#### 5.4.1 我国REITs发展的主要障碍及需解决的问题

#### 5.4.2 制约本土REITs发展的瓶颈

#### 5.4.3 我国REITs发展思路建议

#### 5.4.4 加快本土REITs发展的政策举措

## 第六章 2021-2023年房地产信托融资分析

### 6.1 2021-2023年中国房地产信托融资概况

#### 6.1.1 中国房地产信托融资正当时

#### 6.1.2 房地产信托融资利率大幅上升

#### 6.1.3 我国房企信托融资面临的处境

#### 6.1.4 房地产信托融资成本一路上升

### 6.2 房地产信托融资的风险

#### 6.2.1 房地产项目本身运作风险

#### 6.2.2 房地产行业系统性风险

### 6.2.3 合规性风险

### 6.2.4 房地产信托只是补充作用

## 6.3 房地产信托融资的案例分析

### 6.3.1 中信盛景星耀地产基金集合信托计划

### 6.3.2 北京国投的“盛鸿大厦”信托项目

### 6.3.3 荣盛发展的城中村改造项目

### 6.3.4 天津房地产信托融资现实情况

## 第七章 2021-2023年房地产信托投资分析

### 7.1 投资机遇

#### 7.1.1 国内房地产信托具备投资优势

#### 7.1.2 房地产信托投资有所放宽

#### 7.1.3 房地产调控为信托产品市场带来机遇

#### 7.1.4 房地产信托产品收益相对较高

### 7.2 投资动态

#### 7.2.1 基金化房地产信托产品受投资者青睐

#### 7.2.2 房地产信托转向股权投资等资金运用方式

#### 7.2.3 新安股份2000万投资房地产信托

#### 7.2.4 银信合作房地产信托产品较为安全

### 7.3 投资风险

#### 7.3.1 房地产信托投资者需注意高风险

#### 7.3.2 投资房地产信托产品要有风险意识

#### 7.3.3 房地产业政策调控前景不明

#### 7.3.4 投资房产信托产品需考虑流动性风险

### 7.4 投资建议

#### 7.4.1 投资者不能只关注投资预期收益

#### 7.4.2 挑选知名度高口碑好的信托公司

#### 7.4.3 房地产信托产品的选择

#### 7.4.4 关注房地产信托的产品结构

## 第八章 2021-2023年房地产信托发展的政策背景

### 8.1 2021-2023年房地产信托监管政策分析



- 8.1.1 2020年房地产信托监管政策回顾
- 8.1.2 2021年房地产信托监管政策分析
- 8.1.3 2022年房地产信托监管政策分析
- 8.2 《房地产信托业务风险提示通知》解读
  - 8.2.1 《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》发布
  - 8.2.2 银监会出台《通知》的背景和初衷
  - 8.2.3 《通知》的主要内容
  - 8.2.4 银监会对房地产信托业务的监管方向和措施
- 8.3 房地产信托发展的政策建议
  - 8.3.1 为实施运作创造必要的法律环境
  - 8.3.2 加快培养大量的机构投资者
  - 8.3.3 完善人才培养和信息公开化制度
  - 8.3.4 建立信托企业信用制度
  - 8.3.5 健全信息披露制度

## 第九章 对中国房地产信托的前景趋势分析

- 9.1 中国信托业的发展前景及趋势
  - 9.1.1 中国信托业发展前景广阔
  - 9.1.2 中国信托业发展趋势预测
  - 9.1.3 信托公司将专注本源塑造强势品牌
  - 9.1.4 我国信托业的发展方向透析
- 9.2 对中国房地产信托的发展前景及趋势分析
  - 9.2.1 中国房地产信托发展潜力大
  - 9.2.2 我国房地产信托仍具发展空间
  - 9.2.3 对2024-2030年中国房地产信托市场预测分析
  - 9.2.4 我国房地产信托融资通道监管可能升级

## 附录

附录一：《信托公司条例(征求意见稿)》

附录二：《信托公司管理办法》

附录二：《中华人民共和国信托法》

附录三：《信托公司私人股权投资信托业务操作指引》

## 图表目录

- 图表 2017-2021年世界工业生产同比增长率
- 图表 2017-2021年世界三大经济体GDP环比增长率
- 图表 2017-2021年世界及主要经济体GDP同比增长率
- 图表 2017-2021年三大经济体零售额同比增长率
- 图表 2017-2021年世界贸易量同比增长率
- 图表 2017-2021年国内生产总值增长速度（累计同比）
- 图表 2017-2021年全国粮食产量
- 图表 2017-2021年规模以上工业增加值增速（月度同比）
- 图表 2017-2021年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）
- 图表 2017-2021年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）
- 图表 2017-2021年居民消费价格上涨情况（月度同比）
- 图表 2017-2021年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）
- 图表 2017-2021年国内生产总值增长速度（累计同比）
- 图表 2017-2021年规模以上工业增加值增速（月度同比）
- 图表 2017-2021年固定资产投资（不含农户）名义增速（累计同比）
- 图表 2017-2021年社会消费品零售总额名义增速（月度同比）
- 图表 2017-2021年居民消费价格上涨情况（月度同比）
- 图表 2017-2021年工业生产者出厂价格涨跌情况（月度同比）
- 图表 2017-2021年房地产开发投资增速
- 图表 2021年东中西部地区房地产开发投资情况
- 图表 2017-2021年房地产开发企业土地购置面积增速
- 图表 2017-2021年房地产开发企业到位资金增速
- 图表 2017-2021年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表 2021年全国房地产开发和销售情况
- 图表 2021年东中西部地区房地产销售情况
- 图表 2017-2021年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况
- 图表 2017-2021年全国房地产开发企业到位资金增速情况
- 图表 2017-2021年全国商品房销售面积及销售额增速
- 图表 2021年东中西部地区房地产销售情况
- 图表 2021年全国房地产开发和销售情况
- 图表 对2024-2030年中国房地产信托业市场规模预测

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/415308.html>