

2013-2018年中国房地产金融 市场全景评估与投资战略咨询报告

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

《2013-2018年中国房地产金融市场全景评估与投资战略咨询报告》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/201310/99252.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

房产金融指房屋或建筑物在生产、流通、消费过程中的各种资金融通活动。严格地说它不同于住房金融。住房金融是以住房作为信用的保证，获取资金的融通，如通过住房券、住房抵押贷款、按揭贷款、住房储蓄等来融通住房资金，主要是在住房消费过程中的融资活动。可见，住房金融只是房产金融的一部分，而不是全部。除住房金融的内容外，房产金融还应包括房地产开发与经营公司在房产商品的生产与流通中的资金融通。

房地产金融在国民经济和人们日常生活中的地位与作用日益突出。房地产金融行为对个人住房、房地产企业经营和经济市场的有效性有着直接的影响。房地产业所需要的大量资金以及房地产开发运用的“财务杠杆原理”决定了房地产资金不可能单纯依赖开发商的自有资金，必须依靠金融工具融资。

房地产业融资结构不合理。近几年，由于利润的诱惑吸引了众多企业涉足房地产市场，但真正能达到上市融资标准的企业数量很少。大多数企业融资的主要渠道是银行贷款。全国房地产银行贷款依赖水平在50%左右，而部分大型城市开发商对银行信贷资金的依赖程度已高于80%。银行实际上直接或间接承受了房地产市场各个环节的风险，一旦房地产市场中某一环节出现问题，风险会向银行传递，带来逾期贷款和呆滞资金。

一个地区的房地产市场繁荣与否取决于国家和地区出台的政策能否刺激房地产的发展。但目前出现了一种比较极端的倾向：一些地区片面追求GDP增长，强调房地产业对经济增长的推动作用，这样就造成当地经济增长对房地产开发投资过分依赖。而当房地产开发企业资质较差、竣工期限与房屋质量无保证时，现行的以虚拟房地产作为抵押物的做法会给银行带来更大风险。

在信息源的占有上，开发商与银行相比具有优势。由于银行客户行业的广泛性和离信息源头比较远等原因，银行对开发商的信息只能通过间接途径了解。而开发企业不仅直接掌握自身的全部信息也深知房地产开发的风险，但是由于房地产高收益率的特点和我国信用制度不健全等原因，容易产生房地产开发企业“空手套白狼”向银行借款。如果开发项目成功，开发商可以以小博大、牟取暴利；如果开发项目失败，银行则要承担亏损的大头。

中企顾问发布的《2013-2018年中国房地产金融市场全景评估与投资战略咨询报告》共九章，依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行研究分析。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

- 1.1 房地产金融行业的定义 15
 - 1.1.1 房地产金融的定义 15
 - 1.1.2 房地产金融的分类 15
 - 1.1.3 房地产金融的特征 16
- 1.2 中国房地产金融的发展阶段 17
 - 1.2.1 中国房地产金融发展的第一阶段 17
 - 1.2.2 中国房地产金融发展的第二阶段 17
 - 1.2.3 中国房地产金融发展的第三阶段 18
- 1.3 中国房地产金融的作用 19
 - 1.3.1 中国房地产金融对房地产开发企业的作用 19
 - 1.3.2 中国房地产金融对居民住房消费的作用 20

第二章 房地产金融行业发展环境分析 22

- 2.1 国际宏观经济环境分析 22
 - 2.1.1 欧洲宏观经济环境分析 22
 - 2.1.2 美国宏观经济环境分析 23
 - 2.1.3 日本宏观经济环境分析 25
- 2.2 中国宏观经济形势及政策分析 25
 - 2.2.1 中国货币政策分析 25
 - (1) 2010-2012年中国货币数据分析 26
 - (2) 2010-2012年中国货币政策分析 32
 - (3) 房地产周期与货币政策相关性分析 36
 - (4) 中国货币政策预测 37
 - 2.2.2 中国财政政策分析 38
 - (1) 2010-2012年中国财政政策分析 38
 - (2) 地方政府财政现状分析 39
 - (3) 中国财政政策预测 40
 - 2.2.3 中国经济整体运行情况 41
- 2.3 中国房地产金融行业政策解析 46
 - 2.3.1 中国企业上市融资政策解析 46
 - 2.3.2 中国企业发行债券政策解析 47
 - 2.3.3 中国房地产信托政策解析 47

- 2.3.4 中国REITS政策解析 48
- 2.3.5 中国银行信贷政策解析 50
- 2.3.6 中国土地政策解析 51
 - (1) 农村土地流转制度改革 51
 - (2) 城市土地出让制度改革 52
 - (3) 中国土地改革政策 54
 - (4) 土地改革对房地产的影响 56
- 2.4 中国房地产金融行业社会环境分析 58
 - 2.4.1 中国人口规模及集群分布情况 58
 - 2.4.2 中国消费理念分析 64

第三章 国内外房地产金融行业发展分析 67

- 3.1 国外房地产金融发展研究 67
 - 3.1.1 德国房地产金融发展研究 67
 - 3.1.2 美国房地产金融发展研究 70
 - 3.1.3 新加坡房地产金融发展研究 71
- 3.2 中国房地产金融发展现状分析 73
 - 3.2.1 中国房地产开发资金供求分析 73
 - 3.2.2 中国房地产企业开发资金来源分析 74
 - 3.2.3 中国房地产资本市场融资分析 76
 - (1) 中国房地产企业IPO融资分析 76
 - (2) 中国房地产企业配股融资分析 79
 - (3) 中国房地产企业增发融资分析 79
 - (4) 中国房地产企业债券融资分析 80
 - 3.2.4 中国房地产信托融资分析 81
 - 3.2.5 中国房地产行业并购分析 86
 - 3.2.6 中国房地产私募基金发展分析 88

第四章 中国房地产企业金融战略部署与多元化金融体系分析 90

- 4.1 中国房地产企业的金融战略部署 90
 - 4.1.1 优秀房地产企业的金融战略部署 90
 - 4.1.2 新环境下中小房地产企业的金融战略部署 93

4.2 中国房地产企业金融体系存在问题解析	97
4.2.1 我国房地产企业金融体系存在的问题	97
4.2.2 造成房地产企业融资困局的原因解析	98
(1) 政策层面	98
(2) 银行层面	99
(3) 渠道层面	99
4.3 中国房地产企业“多元化”金融体系研究	100
4.3.1 上市融资	100
(1) 直接上市	100
(2) 借壳上市	102
(3) 海外上市	104
4.3.2 房地产信托	106
(1) 房地产信托融资优劣势分析	106
(2) 房地产信托融资方式的应用现状	107
(3) 房地产信托融资案例研究	108
4.3.3 房地产投资信托基金REITS	108
(1) 房地产REITS的特征	108
(2) 房地产REITS优劣势分析	109
(3) 房地产REITS的应用现状	110
(4) 房地产REITS案例研究	110
4.3.4 房地产债券融资	111
(1) 房地产债券融资优劣势分析	111
(2) 房地产债券融资案例研究	112
4.3.5 前沿货币合约	112
(1) 前沿货币合约优劣势分析	112
(2) 前沿货币合约案例研究	112
4.3.6 租赁融资	112
(1) 回租融资	113
(2) 回买融资	114
4.3.7 房地产辛迪加	114
(1) 房地产辛迪加优劣势分析	114
(2) 房地产辛迪加案例研究	114

4.3.8 房地产典当融资 115

(1) 房地产典当融资优劣势分析 116

(2) 房地产典当融资案例研究 117

4.3.9 夹层融资 117

(1) 夹层融资优劣势分析 117

(2) 夹层融资案例研究 117

4.4 中国房地产企业不同时期可供选择的金融体系分析 119

4.4.1 中国房地产企业初创期金融体系 119

4.4.2 中国房地产企业成长期金融体系 119

4.4.3 中国房地产企业成熟期金融体系 119

4.4.4 中国房地产企业衰退期金融体系 120

4.5 中国房地产企业金融渠道分析 120

4.5.1 外资银行渠道分析 120

(1) 外资银行中国业务战略与竞争策略 120

(2) 房企外资银行合作战略构建与合作关系管理 122

4.5.2 民间资本渠道分析 122

(1) 民间资本集结模式 122

(2) 民间资本投资新动向 122

(3) 房地产企业民间融资成本分析 123

(4) 民间资本与房地产企业资金互助 123

4.5.3 国际基金渠道分析 123

(1) 国际基金对中国房地产的投资战略分析 124

(2) 中国房地产企业与国际基金合作模式设计与实施 124

(3) 国际基金投资中国房地产典型案例研究 125

第五章 房地产PE/VC研究 127

5.1 房地产PE基金 127

5.1.1 PE基金的设立、募集 127

5.1.2 PE基金的风险内控 129

5.1.3 国内房地产私募基金发起与运作 131

5.1.4 房地产PE基金的操作实务 137

5.2 房地产私募风险投资的融资活动 141

5.2.1 房地产风投融资商务计划书的编写 141

- 5.2.2 房地产风投融资的实务与流程 143
- 5.2.3 房地产风投融资活动中的政策限制 145
- 5.2.4 如何规避房地产风投融资过程中的风险 145
- 5.3 房地产私募风险投资的退出机制 145
- 5.3.1 房地产私募风险投资的退出渠道 145
- 5.3.2 房地产私募风险投资的退出战略 146

第六章 房地产企业上市融资深度剖析 159

- 6.1 房地产企业直接上市深度剖析 159
- 6.1.1 房地产企业直接上市的意义 159
- 6.1.2 可供房地产企业选择的上市地点辨析 160
- 6.1.3 证券交易所上市条件比较分析 162
- 6.1.4 房地产企业直接上市前的改制、重组及融资分析 164
- 6.1.5 房地产企业直接上市案例解析 165
- 6.2 房地产企业借壳上市深度剖析 165
- 6.2.1 房地产企业借壳上市的意义 165
- 6.2.2 房地产企业借壳上市的模式分析 167
- 6.2.3 房地产企业借壳上市的操作途径分析 167
- 6.2.4 房地产企业借壳上市风险控制分析 169
- 6.2.5 房地产企业借壳上市案例解析 169

第七章 新形势下房地产企业夹层融资模式探讨

- 7.1 夹层融资在房地产融资中的应用 172
- 7.1.1 夹层融资的含义 172
- (1) 夹层融资的概念 172
 - (2) 夹层融资的风险和回报 172
 - (3) 夹层融资的形式 172
 - (4) 夹层融资的特点 173
- 7.1.2 夹层融资在房地产融资中的应用 174
- (1) 夹层融资与房地产融资的关系分析 174
 - (2) 欧美国家夹层融资发展分析 174
- 7.2 新形势下房企夹层融资必要性和可行性分析 175

- 7.2.1 房企夹层融资必要性分析 175
- 7.2.2 房企夹层融资可行性分析 177
- 7.3 房地产夹层融资操作途径探讨 180
 - 7.3.1 夹层融资引入载体选择 180
 - 7.3.2 夹层融资结构选择 181
 - 7.3.3 夹层融资风险控制选择 183
 - 7.3.4 夹层融资的进入条件 184
 - 7.3.5 夹层融资的法律体系 184
 - 7.3.6 夹层融资退出机制选择 185

第八章 房地产金融行业领先企业分析 186

- 8.1 优秀房地产企业金融体系分析 186
 - 8.1.1 万科企业股份有限公司金融体系分析 186
 - (1) 企业发展简况分析 186
 - (2) 主要经济指标分析 187
 - (3) 企业盈利能力分析 187
 - (4) 企业运营能力分析 188
 - (5) 企业偿债能力分析 188
 - (6) 企业发展能力分析 189
 - (7) 企业金融体系架构分析 189
 - (8) 企业融资渠道分析 189
 - (9) 企业融资案例分析 189
 - (10) 企业金融体系风险控制分析 191
 - (11) 企业优劣势分析 193
 - (12) 企业最新发展动向分析 193
 - 8.1.2 恒大地产集团金融体系分析 193
 - (1) 企业发展简况分析 193
 - (2) 主要经济指标分析 194
 - (3) 企业盈利能力分析 194
 - (4) 企业运营能力分析 195
 - (5) 企业偿债能力分析 195
 - (6) 企业发展能力分析 196

(7) 企业金融体系架构分析	196
8.1.3 保利房地产(集团)股份有限公司金融体系分析	199
8.1.4 华润置地有限公司金融体系分析	205
8.2 中国房地产金融行业信贷重点银行发展状况分析	240
8.2.1 中国银行房地产信贷发展状况分析	240
(1) 企业发展简况分析	240
(2) 企业房地产信贷政策分析	242
(3) 企业房地产信贷规模分析	242
(4) 主要经济指标分析	242
(5) 盈利能力分析	243
(6) 运营能力分析	243
(7) 资产质量分析	244
(8) 发展能力分析	244
(9) 优劣势分析	245
(10) 最新发展动向分析	245
8.2.2 中国农业银行房地产信贷发展状况分析	246
8.3 中国房地产金融行业基金投资情况分析	274
8.3.1 中国住宅产业精瑞基金投资情况分析	274
(1) 基金发展简况分析	275
(2) 基金规模分析	275
(3) 基金募集方式分析	275
(4) 基金投资目标分析	275
(5) 基金投资理念分析	276
(6) 基金投资策略分析	276
(7) 基金投资限制分析	276
(8) 基金投资决策与执行	277
(9) 基金风险控制	277
(10) 基金优劣势分析	279
8.3.2 领汇房地产投资信托基金投资情况分析	279
(1) 基金发展简况分析	279
(2) 基金规模分析	280
(3) 主要经济指标分析	280

- (4) 基金盈利能力分析 280
- (5) 基金偿债能力分析 281
- (6) 基金发展能力分析 281
- (7) 基金投资目标分析 282
- (8) 基金投资策略分析 282
- (9) 基金风险控制 282
- 8.3.3 泓富产业信托投资情况分析 284
- 8.3.4 越秀房产信托基金投资情况分析 292
- 8.3.5 冠君产业信托投资情况分析 296

第九章 中国房地产金融发展趋势分析 345

- 9.1 中国的REITs发展趋势分析 345
 - 9.1.1 REITs发展的国际经验比较 345
 - (1) 美国REITs分析 345
 - (2) 日本REITs分析 350
 - (3) 新加坡REITs分析 350
 - (4) 香港REITs分析 352
 - (5) 台湾REITs分析 355
 - 9.1.2 REITs在中国的发展主要考虑因素分析 355
 - 9.1.3 中国REITs的模式选择预测 358
 - (1) 中国REITs组织形式的选择预测 358
 - (2) 中国REITs运作流程选择预测 358
 - (3) 中国REITs发行方式选择预测 359
 - (4) 中国REITs投资类型选择预测 359
- 9.2 人民币基金发展趋势分析 359
 - 9.2.1 人民币基金的界定 359
 - 9.2.2 外商创投企业发展趋势分析 359
 - (1) 外商创投企业发展机遇分析 360
 - (2) 外商创投企业发展限制分析 360
 - (3) 外商创投企业税收优惠 360
 - 9.2.3 股权投资基金发展趋势分析 361
 - (1) 股权投资基金发展机遇分析 362

(2) 股权投资基金发展限制分析	362
(3) 股权投资基金税收影响	363
9.3 伊斯兰金融发展趋势分析	364
9.3.1 伊斯兰金融的界定	364
9.3.2 伊斯兰金融的原则和产品	364
9.3.3 伊斯兰金融在中国的发展趋势分析	366
9.4 中国房地产信托发展趋势分析	367
9.4.1 中国房地产信托发展趋势分析	367
9.4.2 房地产投资信托基金发展前景展望	368
(1) 中国房地产投资信托基金发展潜力分析	368
(2) 中国房地产信托市场预测	369
(3) 中国房地产信托监管政策预测	370

报告图表摘要

图表1 2005-2012年房地产开发资金来源及各项占比(单位:%)	2
图表2 2007-2012年欧洲基准利率与通货膨胀(单位:%)	23
图表3 2005-2012年全球GDP运行趋势(单位:%)	24
图表4 2007-2012年美国实际GDP修订前后对比(单位:%)	25
图表5 2005-2012年M0、M1、M2同比增速(单位:%)	26
图表6 2008-2012年人民币存款余额及同比增速(单位:十亿, %)	27
图表7 2009-2012年人民币存款新增额主体结构(单位:十亿)	28
图表8 2008-2012年人民币贷款增加额及同比增速(单位:十亿, %)	28
图表9 2012年前三季度分机构人民币贷款情况(单位:十亿)	29
图表10 2012年金融机构人民币贷款个利率区间占比表(单位:%)	31
图表11 2012年大额美元存款与美元贷款平均利率表(单位:%)	31
图表12 2010-2012年跨境贸易人民币结算情况(单位:亿元)	34
图表13 房地产周期与货币政策周期示意图	37
图表14 2001-2012年我国GDP累计同比增长(单位:%)	41
图表15 2006-2012年我国固定资产投资同比增长(单位:%)	42
图表16 2002-2012年我国进出口情况(单位:亿美元, %)	43
图表17 2012年前三季度CPI涨幅情况(单位:%)	44
图表18 中国农村土地制度变迁	52

图表19 当前城市土地制度 54

图表20 农村土地经营权流转和宅基地流转试点模式 54

图表21 农村宅基地流转试点模式 55

图表22 城市人口比重变化图(单位:%) 58

图表23 末中国地区总人口(单位:万人) 59

图表24 末中国人口排行前十位地区(单位:万人, %) 60

图表25 末中国人口排行前五位地区占比(单位:%) 60

图表26 中国六次人口调查家庭户数变化图(单位:万户) 61

图表27 中国人口年龄结构变化趋势(单位:%) 61

图表28 城乡人口变化(单位:亿人) 62

图表29 城市人口比重(单位:%) 62

图表30 德国房价指数变化情况(单位:%) 67

图表31 德国房价指数与名义GDP增长率变化(单位:%) 68

图表32 1958-2005德国房价指数与名义GDP增长率变化分阶段情况(单位:%) 68

图表33 1980-2008年德国房价指数与居民工资收入指数(单位:%) 69

图表34 1990-1996年德国房价指数与名义GDP增长率变化分阶段情况(单位:%) 70

图表35 新加坡中央公积金偿还房屋贷款上限调降进度(单位:%) 72

图表36 1998-2012年房地产开发资金来源总额(单位:亿元) 74

图表37 2005-2012年房地产开发资金来源情况(单位:%) 75

图表38 2005-2012年房地产开发资金来源及各项占比(单位:%) 75

图表39 内地股市房地产业IPO融资情况(单位:家, 亿元) 76

图表40 房地产A股上市企业现金流入情况(单位:亿元) 77

图表41 香港股市房地产业IPO融资情况(单位:百万股, 百万港币) 77

图表42 内地股市房地产业增发融资情况(单位:次, 亿元) 80

图表43 内地股市房地产业增发融资情况(单位:亿元) 80

图表44 内地股市房地产业增发融资情况(单位:亿元) 81

图表45 房地产信托统计(单位:亿元, %) 82

图表46 信托发行前十名信托发行量(单位:只) 83

图表47 房地产信托收益率(单位:%) 83

图表48 并购数量前十大省份(单位:起) 87

图表49 并购案例分析(单位:起, 亿元, %) 87

图表50 并购案例对比分析(单位:起, 亿元, %) 88

图表51 私募股权基金分类(单位:只) 89

图表52 基金组织形式(单位:只) 89

图表53 万科历年来利用外资情况表(单位:%) 92

图表54 中小企业系统性融资方式 94

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201310/99252.html>