

2014-2019年中国房地产金融 融市场监测与发展前景评估报告

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

《2014-2019年中国房地产金融市场监管与发展前景评估报告》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/201403/102485.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

房地产业作为一个资金密集型行业，对金融有很强的依赖性。与房地产相联系的房地产金融是指在房地产开发、建设、经营、流通和消费过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务的一系列金融活动的总称。

房地产金融有广义和狭义之分，广义的房地产金融，是与房地产活动有关的一切金融活动。狭义的房地产金融表现为一些具体的金融形式，如对房地产银行发行债券，成立住房储蓄机构，安排房地产企业和基金上市，成立按揭类的证券公司，抵押贷款证券化等等。一种看法认为，房地产金融最简单的含义就是房地产资金的融通，其实，房地产资金的融通不等于房地产金融，融资是房地产金融的一个主要方面，它包括房地产信贷融资、房地产股本融资、房地产债券融资和运用信托方式融资等。房地产金融除了融资功能还有许多其他的金融功能，如房地产保险、房地产信托、房地产证券、房地产典当等。我国目前的房地产金融现状，还没有形成真正意义上的房地产金融。

房地产金融包括政策性的房地产金融和商业性的房地产金融。政策性房地产金融主要是房改金融，它是与住房制度改革有关的一系列金融活动。广义的房地产是土地与房屋的合称，因而房地产金融也可以进一步分为房产金融和地产金融。

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。

地产金融又称土地金融，指围绕土地的有偿使用而产生的融资活动。具体来说，又可分解为市地金融、农地金融。市地金融是指围绕城市土地的开发、建设、经营所展开的资金融通活动，包括市地获得金融、市地改良金融、市地转让与经营金融。农地金融是围绕农地的开发、生产、经营而展开的资金融通活动，在国外又称农业金融，主要包括农地获得金融、农地改良金融、农地经营金融。两者相比，前者的货币化程度和贷款利率都较高，贷出的资金回收容易，偿还期限短，并且分期偿还的情况较多出现；后者则通常与各国的土地政策相配合，在政府的扶持下，不以盈利为目的，发放贷款的期限较长，一般多达几年、十几年，甚至几十年。在我国，农业金融又有广义与狭义之分。广义的农业金融又称农村金融，包括农村领域内一切与生产经营相关的吸收存款、发放贷款、办理结算、现金管理以及农村信用合作等金融活动；狭义的农业金融即是指农地经营金融，是与农业生产活动有关的资金融通。

为了全面而准确地反映房地产金融产业的发展现状以及未来趋势，推出本报告在大量周密

的市场调研基础上，主要依据中国国家统计局、国家海关总署、相关行业协会、国内外相关报刊杂志的基础信息以及专业研究单位等公布和提供的大量资料。对我国房地产金融行业现状、房地产金融市场供需状况、房地产金融产业链现状、房地产金融重点企业状况等内容进行详细的阐述和深入的分析，着重对房地产金融市场发展动向作了详尽深入的分析，并根据行业的发展轨迹对未来的发展前景与趋势作了审慎的判断，为房地产金融产业投资者寻找新的投资机会。为企业了解房地产金融行业、投资该领域提供决策参考依据。

【 目 录 】

第一章 中国房地产金融行业发展综述 15

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分析 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

详细请访问：<http://www.cction.com/report/201403/102485.html>