

# 2020年中国房地产信托市场前景研究报告- 市场深度分析与投资前景研究

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国房地产信托市场前景研究报告-市场深度分析与投资前景研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/jinrongyinhang/313309313309.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

随着我国经济的不断发展、人们生活水平的不断提高，人们的消费观念和消费水平也有了很大的转变与提升。在这个契机下，房地产信托行业也得到了快速发展，2016年我国房地产信托行业的市场规模达到##亿元，2017年市场规模为##亿元，同比增长了##%，从这两年的市场规模发展来看，行业正处于快速发展之中，预计2018年将保持##的增速，达到##亿元。

2012-2017年行业市场规模情况 资料来源：观研天下数据中心整理（具体数据详见报告正文）

房地产信托行业的产业链主要分为上游、中游、下游三个环节，其中上游为##行业、##行业、##行业等，中游为其本身行业，下游主要行业为##行业、##行业等。

从产业链结构来看，上游行业是该行业发展的基础，其中##行业与对于房地产信托行业的影响最大，从目前国内市场来看，##行业发展状况较#，促进房地产信托行业处于较#发展之中。下游行业是该行业主要利润增长点，下游行业的繁荣是该行业发展的主要动力，近年来我国经济保持稳定增长，国内消费拉动房地产信托行业需求，预计未来房地产信托行业将保持快速增长。

我国高速增长的经济为房地产信托行业提供了广阔的市场空间，随着人民生活水平的不断提高，行业需求量激增，行业利润水平不断提高。但同时，随着行业内企业数量的增加，业内竞争逐渐加剧，行业内优秀的企业越来越重视市场的研究，特别是企业发展环境和需求趋势变化的研究。

观研天下发布的《2020年中国房地产信托市场前景研究报告-市场运营态势与发展前景研究》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。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。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中

国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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房地产信托交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

## 【报告大纲】

### 第一章 房地产信托行业发展环境分析

#### 1.1 房地产信托行业相关定义

##### 1.1.1 房地产信托的定义

##### 1.1.2 房地产信托相关要素

##### 1.1.3 房地产信托的分类

- (1) 按信托标的物类别划分
- (2) 按房地产信托运用方式划分
- (3) 按房地产信托资金募集渠道划分

##### 1.1.4 房地产信托运作流程

#### 1.2 房地产信托行业宏观环境分析

##### 1.2.1 房地产信托行业政策环境分析

- (1) 房地产行业监管政策分析
- (2) 监管政策对行业的影响分析
- (3) 房地产信托行业监管政策趋势

##### 1.2.2 房地产信托行业经济环境分析

- (1) 国家经济运行状况分析
- (2) 国家经济发展前景预测
- (3) 国家宏观经济风险预警

##### 1.2.3 房地产信托行业金融环境分析

- (1) 行业总体金融环境分析
- (2) 人民币汇率变动情况分析
- (3) 央行存款准备金率调整分析
- (4) 央行存贷利率调整分析
- (5) 房地产贷款政策分析

- (6) 利率市场化影响分析
- (7) 央行货币政策前瞻
- 1.2.4 房地产信托行业宏观环境形势小结
- 1.3 房地产信托的宏观经济效应分析
  - 1.3.1 房地产信托对宏观经济的直接效应
    - (1) 对宏观经济总量的影响
    - (2) 对金融市场的影响
    - (3) 对房地产宏观调控政策的影响
  - 1.3.2 房地产信托对宏观经济的间接效应
    - (1) 房地产信托对消费的作用
    - (2) 房地产信托对投资的作用
- 第二章 房地产企业融资需求与渠道分析
  - 2.1 2012年房地产企业资金来源
  - 2.2 我国房地产企业融资渠道分析
    - 2.2.1 目前可行的房地产企业融资渠道分析
      - (1) 预售房款的融资渠道分析
      - (2) 银行贷款的融资渠道分析
      - (3) 房地产项目的融资渠道分析
    - 2.2.2 目前房地产企业融资方式存在问题分析
      - (1) 企业自有资金不足，负债率高
      - (2) 企业数量多、规模小、信用低
      - (3) 国资房企份额大，企业融资水平差异大
      - (4) 我国房地产资金进入退出机制不健全
      - (5) 房地产企业融资缺乏理性
      - (6) 境外资本投资受限
    - 2.2.3 未来可能房地产企业融资渠道预测分析
      - (1) 房地产企业通过上市融资的渠道分析
      - (2) 房地产企业债券融资的渠道分析
      - (3) 夹层融资的方式分析
      - (4) 房地产销售期权的融资方式分析
      - (5) 保险金融的融资方式分析
      - (6) 住宅抵押贷款证券化
  - 2.3 房地产信托融资的特点及优势
    - 2.3.1 房地产信托融资的特点分析
    - 2.3.2 房地产信托融资的优劣势分析

- (1) 房地产信托融资的优势分析
- (2) 房地产信托融资的劣势分析
- 2.3.3 房地产信托融资的比较优势分析
  - (1) 与银行贷款的方式相比较
  - (2) 与上市融资的方式相比较
  - (3) 与债券融资的方式相比较

### 第三章 房地产信托行业市场规模与竞争分析

- 3.1 房地产信托行业发展历程分析
    - 3.1.1 房地产信托行业发展阶段I
    - 3.1.2 房地产信托行业发展阶段II
    - 3.1.3 房地产信托行业发展阶段III
    - 3.1.4 房地产信托行业发展阶段IV
  - 3.2 信托行业发展规模与盈利分析
  - 3.3 房地产信托行业发展规模分析
  - 3.4 房地产信托行业收益与投资分析
    - 3.4.1 2017-2020年房地产信托的收益率分析
    - 3.4.2 2017-2020年房地产信托投资方式分析
  - 3.5 房地产信托行业竞争态势分析
    - 3.5.1 房地产信托行业的SWOT分析
      - (1) 房地产信托行业优势分析
      - (2) 房地产信托行业劣势分析
      - (3) 房地产信托行业风险分析
      - (4) 房地产信托行业机遇分析
    - 3.5.2 房地产信托行业竞争格局分析
    - 3.5.3 房地产信托行业竞争结构分析
  - 3.6 房地产信托行业兑付风险分析
    - 3.6.1 房地产信托行业“保兑付”背景
    - 3.6.2 房地产信托行业兑付压力分析
    - 3.6.3 房地产信托行业兑付风险分析
    - 3.6.4 不能兑付下的应对措施分析
- ### 第四章 房地产信托行业产品模式与创新分析
- 4.1 房地产信托的一般运作流程
  - 4.2 房地产信托的运作模式分析
  - 4.3 房地产贷款类信托模式分析
    - 4.3.1 贷款类信托模式的定义

- 4.3.2 贷款类信托模式的特点
- 4.3.3 贷款类信托模式实例分析
- 4.4 房地产股权类信托模式分析
  - 4.4.1 房地产股权类信托模式的定义
  - 4.4.2 房地产股权类信托模式的特点
  - 4.4.3 房地产股权类信托模式实例分析
- 4.5 房地产受益权转让类信托模式分析
  - 4.5.1 受益权转让类信托模式的定义
  - 4.5.2 受益权转让类信托模式的特点
  - 4.5.3 受益权转让类信托模式实力分析
- 4.6 房地产结构化类信托模式分析
  - 4.6.1 房地产结构化类信托模式的定义
  - 4.6.2 房地产结构化类信托模式的特点
  - 4.6.3 房地产结构化类信托模式实力分析
- 4.7 房地产类REITs信托模式分析
  - 4.7.1 房地产类REITs信托模式的定义
  - 4.7.2 房地产类REITs信托模式的特点
  - 4.7.3 房地产类REITs信托模式实力分析
- 4.8 国内房地产信托模式的比较
- 4.9 典型国家（地区）房地产信托发展经验
  - 4.9.1 美国房地产信托发展模式分析
    - （1）美国房地产信托设立条件
    - （2）美国房地产信托产品类型
    - （3）美国房地产信托运行模式
    - （4）美国房地产信托监管分析
  - 4.9.2 欧洲房地产信托发展模式分析
    - （1）英国房地产信托发展模式分析
    - （2）德国房地产信托发展模式分析
    - （3）法国房地产信托发展模式分析
  - 4.9.3 亚洲房地产信托发展模式分析
    - （1）新加坡房地产信托发展模式分析
    - （2）日本房地产信托发展模式分析
    - （3）香港房地产信托发展模式分析
  - 4.9.4 境外房地产信托发展经验总结
- 4.10 我国房地产信托产品的创新性分析

#### 4.10.1 现有房地产信托产品的创新性分析

- (1) 房地产信托产品的品种创新
  - 1) 股权信托的创新性分析
  - 2) 财产信托的创新性分析
  - 3) 住房消费信托产品的创新性分析
  - 4) 组合信托产品的创新性分析
  - 5) 准房地产信托基金的创新性分析
- (2) 房地产信托产品的“三性”创新
  - 1) 房地产信托的收益性创新
  - 2) 房地产信托的风险控制手段创新
  - 3) 房地产信托的流动性创新

#### 4.10.2 现有房地产信托产品创新的制约因素

- (1) 房地产信托的政策性制约因素
- (2) 现有房地产信托产品自身的局限性

#### 4.10.3 房地产信托产品进一步开展创新的方向

- (1) 制度创新
- (2) 实现产品功能拓展创新的思路
- (3) 实施“三性”创新的具体措施

### 第五章 房地产信托行业风险管理与投资前景

#### 5.1 房地产信托行业风险管理与防范措施

##### 5.1.1 房地产信托投资风险分析

- (1) 宏观经济因素的风险
- (2) 房地产行业的风险
- (3) 房地产市场的风险
- (4) 房地产项目的风险

##### 5.1.2 房地产信托运作风险分析

- (1) 信息不对称风险分析
- (2) 经营风险分析
- (3) 财务风险分析
- (4) 自身信用风险分析
- (5) 产品设计风险分析
- (6) 流动性风险分析

##### 5.1.3 房地产信托风险定量分析

- (1) 我国信托信用风险度量现状
- (2) 我国信托信用风险度量建议



#### 5.1.4 房地产信托风险防范对策

- (1) 宏观层面的风险防范措施
- (2) 中观层面的风险防范措施
- (3) 微观层面的风险防范措施

#### 5.2 房地产信托产品风险分析与处理手段

##### 5.2.1 房地产信托产品的风险来源分析

- (1) 房地产信托融资方资质和实力
- (2) 信托公司管理、风控能力及股东背景
- (3) 房地产信托的风险控制措施

##### 1) 抵押担保方面的措施分析

##### 2) 质押担保方面的措施分析

##### 3) 保证担保方面的措施分析

##### 5.2.2 房地产信托产品风险处置手段

- (1) 地产商筹资自救
- (2) 信托公司风险处置措施

##### 1) 借新还旧或展期

##### 2) 其他公司接盘

##### 3) 司法拍卖抵押物

##### 4) 自有资金接盘

#### 5.3 房地产信托行业存在问题与对策建议

##### 5.3.1 房地产信托行业存在问题分析

- (1) 房地产信托产品模式单一
- (2) 房地产信托产品期限短
- (3) 房地产信托产品缺乏流动性
- (4) 房地产信托产品信息透明度不足
- (5) 相应税收制度缺乏
- (6) 专业人才缺乏

##### 5.3.2 房地产信托行业发展对策建议

- (1) 制定优惠的房地产信托税收制度
- (2) 大力推行房地产信托产品创新
- (3) 发展和完善信托产品的二级市场

##### 5.3.3 加快培养机构投资者

- (1) 培养专业化房地产信托管理人才

#### 5.4 房地产信托行业发展前景与投资机会

##### 5.4.1 房地产前景对房地产信托的影响

5.4.2 房地产信托行业发展速度预测

5.4.3 房地产信托行业发展空间预测

5.4.4 房地产信托行业发展机会预测

第六章 房地产信托企业经营状况分析

6.1 中信信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.2 中融国际信托有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.3 中诚信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.4 平安信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.5 华润深国投信托有限公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.6 华融国际信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.7 新华信托股份有限公司经营情况分析

- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.8 中国对外经济贸易信托有限公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.9 重庆国际信托有限公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.10 中海信托股份有限公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.11 江苏省国际信托有限责任公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.12 北京国际信托有限公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.13 上海国际信托有限公司经营情况分析
- 1、企业发展简况分析
  - 2、企业产品服务分析
  - 3、企业发展现状分析
  - 4、企业竞争优势分析
- 6.14 中铁信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

6.15 昆仑信托有限责任公司经营情况分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

图表目录

图表1：信托行业主要法律法规情况汇总

图表2：《关于规范银信理财合作业务有关事项的通知》核心规范内容

图表3：社会融资规模变动情况（单位：亿元）

图表4：信托资产中融资占比情况（单位：亿元）

图表5：固定资产投资增长情况（单位：%）

图表6：信托资产中融资占比情况（单位：亿元）

图表7：中国宏观经济预警指数

图表8：中国宏观经济预警指示

图表9：货币供应量变动情况（单位：亿元）

图表10：人民币对美元中间价变动情况

图表11：国际收支顺差结构（单位：亿美元，%）

图表12：存款准备金率调整（单位：%）

图表13：金融机构人民币存贷款基准利率调整表（单位：百分点）

图表14：投向房地产行业的信托资金情况（单位：亿元）

图表15：2017-2020年房地产信托各监管政策

图表16：房地产价格走势（单位：元/平方米）

图表17：二三线城市房地产价格走势（单位：元/平方米）

图表18：一线城市房地产价格走势（单位：元/平方米）

图表19：开发商新增资金规模（单位：亿元）

图表20：开发商资金来源占比变化（单位：%）

图表详见报告正文 . . . . .（GYSYL）

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/jinrongyinhang/313309313309.html>