

2018年中国房地产信托市场分析报告- 行业运营态势与发展趋势研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国房地产信托市场分析报告-行业运营态势与发展趋势研究》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/jiudian/339717339717.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

一、房地产信托概况

房地产信托，也被叫做不动产信托。它指的是出于对信托公司的认可，委托人用自己的资金当做标的物，然后信托公司根据委托人的想法，按自己的名义，为了委托人的权利或某些要求，把资金运用到房地产业，并对其管理和处分的行为。房地产信托又分为财产信托和资金信托。房地产信托的组织结构大体上包括以下几方面内容。分别是投资人也称作信托委托人、受托人也称作信托公司和保管人。他们在这个关系中可以行使的好处和履行的责任。

图表：房地产信托

图表来源：公开资料整理

二、房地产信托的特点及优势

(一) 房地产信托的特点

1、投资参与者普遍化。由于投资于房地产行业需要耗费大额资金，投资门槛比较高，资金一旦投入占用时间比较长，对于散户来说，直接对房地产行业进行投资变得十分不切实际。但是引入房地产信托后，间接降低了该行业的投资门槛，因此使得房地产信托的投资参与者慢慢普遍化。

2、投资收益率稳定且较高，风险相对较低。房地产行业因其具有的特殊性，利润空间很大，和资本市场上的金融产品相比，房地产行业风险低而且收益稳定。这是因为股价的高低跟公司的绩效挂钩，一旦公司经营不当，投资者就会跟着亏损;而地产却不同，而且信托公司一般会设置土地典质进行信用增级，一旦房地产走势下降，就会进行土地拍卖，以便把风险降到最低，除此之外信托公司采用“刚性兑付”原则，总体来说房地产信托的风险很小。

(二) 房地产信托的优势

1、发行个性化产品。按照房地产企业的要求，信托公司会专门制作，设计个性化的产品，让房地产企业去抉择，另一方面也拓宽了市场上投资者的选择范围。

2、具有风险隔离的功能。房地产信托可以把风险隔离，这是由其独立性决定。一般说来乐意看成是:受托资产和自有资产，两者相互分开，分别运行。

3、融资速度快。一般来说，传统的融资方式是银行贷款，但是银行贷款的办理程序严谨、步骤繁多而且约束条件也比较多。而房地产信托产品因其自身收益高风险低，能够很快在短时间内筹集到大量资金。

三、我国房地产信托的现状

(一)产品发行数量及规模在2002年，第一只房地产信托产品开始发行，至2013年12月，一共发行房地产信托产品4085个，发行总规模达到11041.65万元。

(二)发行与投资方式我国房地产信托的发行方式主要有以下两个，分别为集合资金房

地产信托和单一资金房地产信托。而它的投资方式，包括以下四个类别:股权投资型;贷款型;权益投资型和前述几种的加以整合整理。

(三)风险控制方式现阶段，我国房地产资金信托的风险控制措施大体上包含以下几种。担保、土地质押、资产抵押等。资金一般通过贷款的方法发下去。担保和资产抵押作为的方式居多。房地产公司一方面可以将土地或其他资产抵押给信托公司，另一方面还可以把这些抵押给银行，进行贷款。

四、我国房地产信托存在的问题及对策

(一)问题

1、产品结构有漏洞。我国的房地产信托主要是股权投资型信托和贷款型信托，形式主要是集合资金，投资品种比较少。由信托公司从散户手中得到的资金，一旦当经济走下坡路的时候，资金的还款风险也会变大，不利于之后的钱货兑付。

2、法律法规不完善。我国还没有出台关于房地产信托的专门的法规，产品公开募集的情况不是很多，流通不是特别好。在税收优惠和会计方面，缺乏相应的配套设施和;监管也不够严谨。要想解决好这些问题，需要建立健全法律法规，解决投向的具体产业。

3、信息披露不充分。房地产信托投资时还是存在着一定的风险。但我国现在的情况是，在信息披露的频率和完整性这两方面，存在很大的漏洞，最终导致的后果是，暗箱操作，使得投资者的利益受到很大的损害。

(二)我国房地产信托健康发展的对策

1、完善法规和监管系统。在全球范围内，房地产信托的法律结构主要有信托型和投资公司型两类。而我国也执行了“一法两规”，在信托业务操作层面没有实质性的实施，在其他的各个方面也都没有明确行的规定。

2、建立合理的税收制度。我国实行的税收规定，不利于房地产信托的非交易过户，同时也加大了税收的负担。除此之外，在房地产信托中涉及的，例如房地产的开发和股权收购中，所得税、流转税等各种各样的税收，也会导致税收负担巨大。

3、产品创新，增强流通性。由于二级市场还不多见，这样一来通过风险变化来确定房地产信托的内在值变得不确定，持有标的物露的人也无法实现按自己的意愿进行买卖。现阶段主要任务是研发标准化的信托产品，促进我国的房地产信托产品逐步实现标准化、组合投资、基金化、REITS方向发展;同时还应健全房地产信托的二级流通市场。放眼长远来看，我们可以发现大力推动内部管理型的REITS是众望所归。

五、我国房地产信托的发展趋势

(一)我国房地产信托仍具发展潜力大

多数投资者对房地产市场也十分看好，主要由以下原因:首先是因为国家综合国力在增强，居民生活水平提高，人们有了实力和意愿去买房;其次是对于许多大城市而言，总是不断地有外来人进入，对房子的需求不会减少。会看以往的情形我们可以发现，即使在淡季，房地产企业收入也依旧可观。许多上市房地产企业对楼市的未来还是很看好的，并且愿意主

调高销售业绩。

(二)我国房地产信托融资通道监管将升级

投资者认为发行方和销售机构对这些产品一定付出了一些看不见的担保，所以业务量会出现急速的增长。“刚性兑付”是信托行业的看不见的规则，这也是造成中国信托业的“非理性繁荣”的原因。之前发生的中诚信托兑付危机，和在他之前的信托产品不按约定履行的事例，通过各个渠道得到了解决。

(三)房地产信托将转型

放眼全球，我们可以发现，信托产品的发展大多经历了三个阶段，从产品营销到资产管理再到财富管理。对于我国而言，我国信托行业，现在还是处于营销和资金管理的初步的发展时期。由于很多的这个行业的项目投资基本上属于针对单个对单个的，这会造成投资风险相对让人难以承受。纵观近几年来发生的违规事件，也证明了房地产信托急需转型。

资料来源：公开资料，观研天下整理，转载请注明出处

观研天下发布的《2018年中国房地产信托市场分析报告-行业运营态势与发展趋势研究》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证券交易所等，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 2016-2018年中国房地产信托行业发展概述

第一节 房地产信托行业发展情况概述

一、房地产信托行业相关定义

二、房地产信托 行业基本情况介绍

三、房地产信托 行业发展特点分析

第二节中国房地产信托 行业上下游产业链分析

一、产业链模型原理介绍

二、房地产信托 行业产业链条分析

三、中国房地产信托 行业产业链环节分析

1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国房地产信托 行业生命周期分析

一、房地产信托 行业生命周期理论概述

二、房地产信托 行业所属的生命周期分析

第四节 房地产信托 行业经济指标分析

一、房地产信托 行业的赢利性分析

二、房地产信托 行业的经济周期分析

三、房地产信托 行业附加值的提升空间分析

第五节 国中房地产信托 行业进入壁垒分析

一、房地产信托 行业资金壁垒分析

二、房地产信托 行业技术壁垒分析

三、房地产信托 行业人才壁垒分析

四、房地产信托 行业品牌壁垒分析

五、房地产信托 行业其他壁垒分析

第二章 2016-2018年全球房地产信托 行业市场发展现状分析

第一节 全球房地产信托 行业发展历程回顾

第二节全球房地产信托 行业市场区域分布情况

第三节 亚洲房地产信托 行业地区市场分析

一、亚洲房地产信托 行业市场现状分析

二、亚洲房地产信托 行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲房地产信托 行业市场前景分析

第四节 北美房地产信托 行业地区市场分析

一、北美房地产信托 行业市场现状分析

二、北美房地产信托 行业市场规模与市场需求分析

三、北美房地产信托 行业市场前景分析

第五节 欧盟房地产信托 行业地区市场分析

一、欧盟房地产信托 行业市场现状分析

二、欧盟房地产信托 行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟房地产信托 行业市场前景分析

第六节 2018-2024年世界房地产信托 行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球房地产信托 行业市场规模预测

第三章 中国房地产信托 产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品房地产信托 总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国房地产信托 行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节 中国房地产信托 产业社会环境发展分析

一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 中国房地产信托 行业运行情况

第一节 中国房地产信托 行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国房地产信托 行业市场规模分析

第三节 中国房地产信托 行业供应情况分析

第四节 中国房地产信托 行业需求情况分析

第五节 中国房地产信托 行业供需平衡分析

第六节 中国房地产信托 行业发展趋势分析

第五章 中国房地产信托 所属行业运行数据监测

第一节 中国房地产信托 所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国房地产信托 所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国房地产信托 所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2016-2018年中国房地产信托 市场格局分析

第一节 中国房地产信托 行业竞争现状分析

一、中国房地产信托 行业竞争情况分析

二、中国房地产信托 行业主要品牌分析

第二节 中国房地产信托 行业集中度分析

一、中国房地产信托 行业市场集中度分析

二、中国房地产信托 行业企业集中度分析

第三节 中国房地产信托 行业存在的问题

第四节 中国房地产信托 行业解决问题的策略分析

第五节 中国房地产信托 行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2016-2018年中国房地产信托 行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国房地产信托 行业消费特点

第二节 中国房地产信托 行业消费偏好分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 房地产信托 行业成本分析

第四节 房地产信托 行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国房地产信托 行业价格现状分析

第六节 中国房地产信托 行业平均价格走势预测

一、中国房地产信托 行业价格影响因素

二、中国房地产信托 行业平均价格走势预测

三、中国房地产信托 行业平均价格增速预测

第八章 2016-2018年中国房地产信托 行业区域市场现状分析

第一节 中国房地产信托 行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区房地产信托 市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区房地产信托 市场规模分析

四、华东地区房地产信托 市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区房地产信托 市场规模分析

四、华中地区房地产信托 市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区房地产信托 市场规模分析

第九章 2016-2018年中国房地产信托 行业竞争情况

第一节 中国房地产信托 行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 中国房地产信托 行业SWOT分析

一、行业优势分析

二、行业劣势分析

三、行业机会分析

四、行业威胁分析

第三节 中国房地产信托 行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第十章 房地产信托 行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章 2018-2024年中国房地产信托 行业发展前景分析与预测

第一节中国房地产信托 行业未来发展前景分析

一、房地产信托 行业国内投资环境分析

二、中国房地产信托 行业市场机会分析

三、中国房地产信托 行业投资增速预测

第二节中国房地产信托 行业未来发展趋势预测

第三节中国房地产信托 行业市场发展预测

一、中国房地产信托 行业市场规模预测

二、中国房地产信托 行业市场规模增速预测

三、中国房地产信托 行业产值规模预测

四、中国房地产信托 行业产值增速预测

五、中国房地产信托 行业供需情况预测

第四节中国房地产信托 行业盈利走势预测

一、中国房地产信托 行业毛利润同比增速预测

二、中国房地产信托 行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2024年中国房地产信托 行业投资风险与营销分析

第一节 房地产信托 行业投资风险分析

一、房地产信托 行业政策风险分析

二、房地产信托 行业技术风险分析

三、房地产信托 行业竞争风险分析

四、房地产信托 行业其他风险分析

第二节 房地产信托 行业企业经营发展分析及建议

一、房地产信托 行业经营模式

二、房地产信托 行业销售模式

三、房地产信托 行业创新方向

第三节 房地产信托 行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2018-2024年中国房地产信托 行业发展策略及投资建议

第一节 中国房地产信托 行业品牌战略分析

一、房地产信托 企业品牌的重要性

二、房地产信托 企业实施品牌战略的意义

三、房地产信托 企业品牌的现状分析

四、房地产信托 企业的品牌战略

五、房地产信托 品牌战略管理的策略

第二节 中国房地产信托 行业市场的重点客户战略实施

一、实施重点客户战略的必要性

二、合理确立重点客户

三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国房地产信托 行业战略综合规划分析

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第十四章 2018-2024年中国房地产信托 行业发展策略及投资建议

第一节中国房地产信托 行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国房地产信托 行业定价策略分析

第三节中国房地产信托 行业营销渠道策略

一、房地产信托 行业渠道选择策略

二、房地产信托 行业营销策略

第四节中国房地产信托 行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国房地产信托 行业重点投资区域分析

二、中国房地产信托 行业重点投资产品分析

图表详见正文（GYJPZQ）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/jiudian/339717339717.html>