

# 2021-2027年中国房地产资 产证券化市场发展态势与未来发展趋势报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2021-2027年中国房地产资产证券化市场发展态势与未来发展趋势报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/006189HWDY.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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

房地产资产证券化是指将非证券形态的、流通性较差的房地产投融资资产转化成为能够在金融市场上出售和流通的证券，使房地产投融资主体与投融资客体之间非证券形式的物权、债权转化为证券形式的股权、债权的过程。

房地产资产证券化按其现金流来源的不同又可进一步细分为房地产实物产权证券化和房地产债权证券化。房地产实物产权证券化是依赖房地产实物产权在未来能够产生的收益流（如出售或租赁房地产所带来的收入）而发行证券的过程；房地产债权证券化是依赖房地产债权在未来能够产生的收益流而发行证券的过程，主要是指以住房抵押贷款证券化为代表的过程。

智研数据研究中心发布的《2021-2027年中国房地产资产证券化市场发展态势与未来发展趋势报告》共十一章。首先介绍了中国房地产资产证券化行业市场发展环境、房地产资产证券化整体运行态势等，接着分析了中国房地产资产证券化行业市场运行的现状，然后介绍了房地产资产证券化市场竞争格局。随后，报告对房地产资产证券化做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国房地产资产证券化行业发展趋势与投资预测。您若想对房地产资产证券化产业有个系统的了解或者想投资中国房地产资产证券化行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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。

报告目录：

### 第一章 房地产资产证券化概述

#### 1.1 房地产资产证券化的定义及类型

##### 1.1.1 资产证券化概念基本界定

##### 1.1.2 资产证券化基础资产范围

##### 1.1.3 房地产资产证券化的定义

##### 1.1.4 房地产资产证券化的类型

#### 1.2 房地产资产证券化的特征

##### 1.2.1 参与者众多复杂

##### 1.2.2 独特的融资模式

1.2.3 市场安全系数高

1.2.4 证券品种多样化

## 第二章 国外房地产资产证券化发展经验借鉴

### 2.1 美国房地产资产证券化市场

2.1.1 发展模式分析

2.1.2 市场实践特征

2.1.3 市场发展经验

2.1.4 对我国的启示

### 2.2 日本房地产资产证券化市场

2.2.1 市场发展历程

2.2.2 市场架构类型

2.2.3 市场发展现状

2.2.4 市场发展规模

2.2.5 发展经验借鉴

### 2.3 国外房地产资产证券化市场比较分析

2.3.1 市场起源对比

2.3.2 主要产品对比

2.3.3 运作模式对比

2.3.4 监管模式比较

2.3.5 发展启示分析

## 第三章 2015-2019年中国房地产资产证券化发展环境

### 3.1 经济环境

3.1.1 宏观经济概况

3.1.2 对外经济分析

3.1.3 工业运行情况

3.1.4 固定资产投资

3.1.5 宏观经济展望

### 3.2 政策环境

3.2.1 房地产金融监管政策

3.2.2 房地产发展长效机制

- 3.2.3 住房租赁相关政策法规
- 3.2.4 资产证券化法律体系
- 3.2.5 资产证券化发行规则
- 3.3 房地产运行状况分析
  - 3.3.1 房地产开发投资规模
  - 3.3.2 商品房销售状况分析
  - 3.3.3 房地产资金到位状况
  - 3.3.4 房地产开发景气程度
  - 3.3.5 房地产去库存工作现状
- 3.4 资产证券化市场运行分析
  - 3.4.1 市场产品过会状况
  - 3.4.2 市场发行规模统计
  - 3.4.3 市场基础资产分布
  - 3.4.4 产品发行利率变化
  - 3.4.5 市场信用评级分布
  - 3.4.6 市场交易规模统计
  - 3.4.7 市场发展前景展望

#### 第四章 2015-2019年中国房地产资产证券化市场发展全面分析

- 4.1 2015-2019年中国房地产资产证券化市场运行状况
  - 4.1.1 基础资产发行状况
  - 4.1.2 细分市场发展规模
  - 4.1.3 细分市场类别分布
  - 4.1.4 产品发行利率变化
- 4.2 房地产资产证券化产品
  - 4.2.1 长租公寓类资产证券化产品
  - 4.2.2 类REITs产品
  - 4.2.3 CMBS或CMBN产品
- 4.3 房地产资产证券化发展存在的问题
  - 4.3.1 市场相关法规不健全
  - 4.3.2 市场配套设施不完善
  - 4.3.3 金融信用制度不健全

- 4.3.4 中介服务机构不完善
- 4.3.5 证券市场发展不完善
- 4.4 房地产资产证券化完善发展的对策
  - 4.4.1 完善相关法律法规
  - 4.4.2 加强信用体系建设
  - 4.4.3 培育市场专业人才
  - 4.4.4 规范金融中介机构

## 第五章 房地产投资信托基金（REITs）模式发展分析

- 5.1 房地产投资信托基金（REITs）发展综述
  - 5.1.1 基本概念界定
  - 5.1.2 主要特征分析
  - 5.1.3 资产类型分类
  - 5.1.4 发展模式介绍
  - 5.1.5 法律组织架构
  - 5.1.6 产品交易结构
- 5.2 房地产投资信托基金（REITs）市场发展状况
  - 5.2.1 全球市场发展现状
  - 5.2.2 国内产品发行规模
  - 5.2.3 市场发展问题分析
- 5.3 房地产投资信托基金（REITs）经济效益分析
  - 5.3.1 满足普通投资者投资需求
  - 5.3.2 有助金融服务供给侧改革
  - 5.3.3 金融体系供给侧改革重点
- 5.4 大融城REITs案例剖析
  - 5.4.1 产品基本介绍
  - 5.4.2 产品交易结构
  - 5.4.3 产品增信措施
  - 5.4.4 标的资产分析
- 5.5 兴业皖新REITs案例剖析
  - 5.5.1 产品基本介绍
  - 5.5.2 产品交易结构

- 5.5.3 产品增信措施
- 5.5.4 基础资产分析
- 5.6 促进中国公募REITs试点发展建议
  - 5.6.1 公募REITs试点模式选择
  - 5.6.2 试点产品设计问题和建议
  - 5.6.3 试点税收政策和市场建设

## 第六章 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）模式发展分析

- 6.1 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）发展综述
  - 6.1.1 基本概念界定
  - 6.1.2 主要特点分析
  - 6.1.3 产品发展意义
  - 6.1.4 模式比较分析
- 6.2 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）市场发展状况
  - 6.2.1 发行规模现状
  - 6.2.2 典型交易结构
  - 6.2.3 底层资产选择
  - 6.2.4 风险防范机制
  - 6.2.5 发展前景展望
- 6.3 北京银泰中心CMBS案例剖析
  - 6.3.1 项目基本介绍
  - 6.3.2 产品交易结构
  - 6.3.3 产品增信措施
  - 6.3.4 基础资产分析
  - 6.3.5 目标资产分析

## 第七章 商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）模式发展分析

- 7.1 商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）发展综述
  - 7.1.1 基本概念界定
  - 7.1.2 发行规模现状
  - 7.1.3 与CMBS比较
- 7.2 世贸国际CMBN案例剖析

- 7.2.1 产品基本介绍
- 7.2.2 产品交易结构
- 7.2.3 产品增信措施
- 7.2.4 基础资产分析
- 7.2.5 目标资产分析
- 7.3 世纪海翔CMBN案例剖析
- 7.3.1 项目基本介绍
- 7.3.2 产品交易结构
- 7.3.3 资产形成过程

## 第八章 其他类型房地产资产证券化模式发展分析

- 8.1 购房尾款ABS
  - 8.1.1 产品基本概述
  - 8.1.2 产品交易结构
  - 8.1.3 发行规模现状
  - 8.1.4 产品操作要点
- 8.2 物业管理费ABS
  - 8.2.1 产品基本概述
  - 8.2.2 产品交易结构
  - 8.2.3 发行规模现状
  - 8.2.4 产品操作要点
- 8.3 地产供应链ABS
  - 8.3.1 产品基本概述
  - 8.3.2 产品交易结构
  - 8.3.3 发行规模现状
  - 8.3.4 产品操作要点

## 第九章 中国住房租赁资产证券化发展实践分析

- 9.1 中国住房租赁资产证券化发展综述
  - 9.1.1 租赁地产ABS概述
  - 9.1.2 租赁地产ABS特点
  - 9.1.3 租赁地产ABS风险



- 9.1.4 市场产品发行动态
- 9.1.5 国家推进发展政策
- 9.2 中国长租公寓资产证券化运营状况
  - 9.2.1 长租公寓运营主体分类
  - 9.2.2 长租公寓运营模式分类
  - 9.2.3 长租公寓ABS产品介绍
- 9.3 房企系长租公寓REITs路径
  - 9.3.1 房企系长租公寓REITs发展规模
  - 9.3.2 房企系长租公寓REITs运营模式
  - 9.3.3 房企系长租公寓REITs交易结构
- 9.4 中国住房租赁资产证券化案例全面解析
  - 9.4.1 新派公寓
  - 9.4.2 保利地产
  - 9.4.3 旭辉领寓
  - 9.4.4 招商蛇口
  - 9.4.5 龙湖冠寓

## 第十章房地产资产证券化相关企业经营状况

- 10.1 步步高投资集团股份有限公司
  - 10.1.1 企业发展简况分析
  - 10.1.2 企业经营情况分析
  - 10.1.3 企业经营优劣势分析
- 10.2 保利房地产（集团）股份有限公司
  - 10.2.1 企业发展简况分析
  - 10.2.2 企业经营情况分析
  - 10.2.3 企业经营优劣势分析
- 10.3 万科企业股份有限公司
  - 10.3.1 企业发展简况分析
  - 10.3.2 企业经营情况分析
  - 10.3.3 企业经营优劣势分析
- 10.4 华远地产股份有限公司
  - 10.4.1 企业发展简况分析

- 10.4.2 企业经营情况分析
- 10.4.3 企业经营优劣势分析

## 第十一章 2021-2027年中国房地产资产证券化投资分析及前景预测

- 11.1 中国房地产资产证券化投资分析
  - 11.1.1 投资机会
  - 11.1.2 投资风险
  - 11.1.3 投资建议
- 11.2 2021-2027年中国房地产资产证券化预测分析
  - 11.2.1 影响因素分析
  - 11.2.2 市场规模预测

图表目录：

- 图表 日本不动产证券化市场的主要类型
  - 图表 J-REIT上市条件
  - 图表 J-REIT监管部门和职责
  - 图表 J-REIT的基本结构
  - 图表 J-REIT的资产类型分布
  - 图表 J-REIT保有房地产-按用途分布图
  - 图表 2015-2019年J-REIT平均收益率
  - 图表 2015-2019年J-REIT总分红金额
  - 图表 按保有金额分类J-REIT投资者结构
  - 图表 2015-2019年J-REIT股价指数及市值推移
  - 图表 J-REIT公司的专业公司分布
  - 图表 2015-2019年国内生产总值及其增长速度
  - 图表 2015-2019年三次产业增加值占全国生产总值比重
- 更多图表见正文&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/006189HWDY.html>