

2018-2024年中国房地产金融行业市场监测与投资前景分析报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2018-2024年中国房地产金融行业市场监测与投资前景分析报告》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/883827JCIE.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

2016年货币环境前松后紧，整体表现宽松，M2余额超155万亿，但增速低于全年目标。2016年前三季度货币环境较为宽松，“930新政”之后，政策严控银行、保险、信托、基金等金融机构资金投向，流动性趋势性收紧。从货币供应量来看，2016年M2余额高达155.01万亿元，并且央行全年净投放现金5087亿元，较2015年大幅提升72%。从货币供应增速来看，2016年M2同比增长11.3%。2004-2016年我国M1、M2余额同比增速月度走势资料来源：公开资料整理2004-2016年央行年净投放现金量走势资料来源：公开资料整理

2016年央行五年以上长期贷款利率仍保持在4.9%的历史低点，企业资金压力得到有效释放。除此之外，房企利用资本市场进行融资的规模也大幅增长，据不完全统计，2016年房企债券融资达9039亿元，同比增长77%，平均利率为5.07%，低于2015年1.2个百分点。受益于房地产行业贷款和融资成本降低，企业融资环境趋好，资金压力有所减轻。

2015年以来企业债券融资情况资料来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国房地产金融行业市场监测与投资前景分析报告》共九章。首先介绍了中国房地产金融行业市场发展环境、房地产金融整体运行态势等，接着分析了中国房地产金融行业市场运行的现状，然后介绍了房地产金融市场竞争格局。随后，报告对房地产金融做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国房地产金融行业发展趋势与投资预测。您若想对房地产金融产业有个系统的了解或者想投资中国房地产金融行业，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 中国房地产金融行业发展综述

1.1 房地产金融行业的定义

1.1.1 房地产金融的定义

房地产是互联网金融率先启动的行业。这是典型的重资产行业，而且资金周转慢。2014年A股上市的房地产开发公司存货周转天数为1338天。从拿地到销售平均需要三年半时间，如果加上应收账款的回收，这个时间更长。重资产、慢周转使房地产行业需要较高的杠杆。但产业链上的中小型企业受到政策调控和自身业务特殊性的影响，很难从银行获得贷款。这就为互联网金融创造了机会。资料来源：公开资料整理地产金融流程

资料来源：公开资料整理、

1.1.2 房地产金融的分类

- 1.1.3 房地产金融的特征
- 1.2 中国房地产金融的发展阶段
 - 1.2.1 中国房地产金融发展的第一阶段
 - 1.2.2 中国房地产金融发展的第二阶段
 - 1.2.3 中国房地产金融发展的第三阶段
- 1.3 中国房地产金融的作用
 - 1.3.1 中国房地产金融对房地产开发企业的作用
 - 1.3.2 中国房地产金融对居民住房消费的作用

第二章 房地产金融行业发展环境分析

- 2.1 国际宏观经济环境分析
 - 2.1.1 欧洲宏观经济环境分析
 - 2.1.2 美国宏观经济环境分析
 - 2.1.3 日本宏观经济环境分析
- 2.2 中国宏观经济形势及政策分析
 - 2.2.1 中国货币政策分析
 - (1) 2012-2017年中国货币数据分析
 - (2) 2012-2017年中国货币政策分析
 - (3) 房地产周期与货币政策相关性分析
 - (4) 中国货币政策预测
 - 2.2.2 中国财政政策分析
 - (1) 2012-2017年中国财政政策分析
 - (2) 地方政府财政现状分析
 - (3) 中国财政政策预测
 - 2.2.3 中国经济整体运行情况
- 2.3 中国房地产金融行业政策解析
 - 2.3.1 中国企业上市融资政策解析
 - 2.3.2 中国企业发行债券政策解析
 - 2.3.3 中国房地产信托政策解析
 - 2.3.4 中国REITS政策解析
 - 2.3.5 中国银行信贷政策解析
 - 2.3.6 中国土地政策解析
 - (1) 农村土地流转制度改革

(2) 城市土地出让制度改革

(3) 中国土地改革政策

(4) 土地改革对房地产的影响

2.4 中国房地产金融行业社会环境分析

2.4.1 中国人口规模及集群分布情况

2.4.2 中国消费理念分析

第三章 国内外房地产金融行业发展分析

3.1 国外房地产金融发展研究

3.1.1 德国房地产金融发展研究

3.1.2 美国房地产金融发展研究

3.1.3 新加坡房地产金融发展研究

3.2 中国房地产金融发展现状分析

3.2.1 中国房地产开发资金供求分析

3.2.2 中国房地产企业开发资金来源分析

3.2.3 中国房地产资本市场融资分析

(1) 中国房地产企业IPO融资分析

(2) 中国房地产企业配股融资分析

(3) 中国房地产企业增发融资分析

(4) 中国房地产企业债券融资分析

3.2.4 中国房地产信托融资分析

3.2.5 中国房地产行业并购分析

3.2.6 中国房地产私募基金发展分析

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

4.1 中国房地产企业的金融战略部署

4.1.1 优秀房地产企业的金融战略部署

4.1.2 新环境下中小房地产企业的金融战略部署

4.2 中国房地产企业金融体系存在问题解析

4.2.1 我国房地产企业金融体系存在的问题

4.2.2 造成房地产企业融资困局的原因解析

(1) 政策层面

(2) 银行层面

(3) 渠道层面

4.3 中国房地产企业“多元化”金融体系研究

4.3.1 上市融资

- (1) 直接上市
- (2) 借壳上市
- (3) 海外上市

4.3.2 房地产信托

- (1) 房地产信托融资优劣势分析
- (2) 房地产信托融资方式的应用现状
- (3) 房地产信托融资案例研究

4.3.3 房地产投资信托基金REITS

- (1) 房地产REITS的特征
- (2) 房地产REITS优劣势分析
- (3) 房地产REITS的应用现状
- (4) 房地产REITS案例研究

4.3.4 房地产债券融资

- (1) 房地产债券融资优劣势分析
- (2) 房地产债券融资案例研究

4.3.5 前沿货币合约

- (1) 前沿货币合约优劣势分析
- (2) 前沿货币合约案例研究

4.3.6 租赁融资

- (1) 回租融资
- (2) 回买融资

4.3.7 房地产辛迪加

- (1) 房地产辛迪加优劣势分析
- (2) 房地产辛迪加案例研究

4.3.8 房地产典当融资

- (1) 房地产典当融资优劣势分析
- (2) 房地产典当融资案例研究

4.3.9 夹层融资

- (1) 夹层融资优劣势分析
- (2) 夹层融资案例研究

4.4 中国房地产企业不同时期可供选择的金融体系分析

4.4.1 中国房地产企业初创期金融体系

4.4.2 中国房地产企业成长期金融体系

4.4.3 中国房地产企业成熟期金融体系

4.4.4 中国房地产企业衰退期金融体系

4.5 中国房地产企业金融渠道分析

4.5.1 外资银行渠道分析

(1) 外资银行中国业务战略与竞争策略

(2) 房企外资银行合作战略构建与合作关系管理

4.5.2 民间资本渠道分析

(1) 民间资本集结模式

(2) 民间资本投资新动向

(3) 房地产企业民间融资成本分析

(4) 民间资本与房地产企业资金互助

4.5.3 国际基金渠道分析

(1) 国际基金对中国房地产的投资战略分析

(2) 中国房地产企业与国际基金合作模式设计与实施

(3) 国际基金投资中国房地产典型案例研究

第五章 房地产PE/VC研究1275.1 房地产PE基金

5.1.1 PE基金的设立、募集

5.1.2 PE基金的风险内控

5.1.3 国内房地产私募基金发起与运作

5.1.4 房地产PE基金的操作实务

5.2 房地产私募风险投资的融资活动

5.2.1 房地产风投融资商务计划书的编写

5.2.2 房地产风投融资的实务与流程

5.2.3 房地产风投融资活动中的政策限制

5.2.4 如何规避房地产风投融资过程中的风险

5.3 房地产私募风险投资的退出机制

5.3.1 房地产私募风险投资的退出渠道

5.3.2 房地产私募风险投资的退出战略

第六章 房地产企业上市融资深度剖析

- 6.1 房地产企业直接上市深度剖析
 - 6.1.1 房地产企业直接上市的意义
 - 6.1.2 可供房地产企业选择的上市地点辨析
 - 6.1.3 证券交易所上市条件比较分析
 - 6.1.4 房地产企业直接上市前的改制、重组及融资分析
 - 6.1.5 房地产企业直接上市案例解析

- 6.2 房地产企业借壳上市深度剖析
 - 6.2.1 房地产企业借壳上市的意义
 - 6.2.2 房地产企业借壳上市的模式分析
 - 6.2.3 房地产企业借壳上市的操作途径分析
 - 6.2.4 房地产企业借壳上市风险控制分析
 - 6.2.5 房地产企业借壳上市案例解析

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
 - 7.1.1 夹层融资的含义
 - (1) 夹层融资的概念
 - (2) 夹层融资的风险和回报
 - (3) 夹层融资的形式
 - (4) 夹层融资的特点
 - 7.1.2 夹层融资在房地产融资中的应用
 - (1) 夹层融资与房地产融资的关系分析
 - (2) 欧美国家夹层融资发展分析
- 7.2 新形势下房企夹层融资必要性和可行性分析
 - 7.2.1 房企夹层融资必要性分析
 - 7.2.2 房企夹层融资可行性分析
- 7.3 房地产夹层融资操作途径探讨
 - 7.3.1 夹层融资引入载体选择
 - 7.3.2 夹层融资结构选择
 - 7.3.3 夹层融资风险控制选择
 - 7.3.4 夹层融资的进入条件
 - 7.3.5 夹层融资的法律体系
 - 7.3.6 夹层融资退出机制选择

第八章 房地产金融行业领先企业分析

8.1 优秀房地产企业金融体系分析

8.1.1 万科企业股份有限公司金融体系分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业金融体系架构分析
- (8) 企业融资渠道分析
- (9) 企业融资案例分析
- (10) 企业金融体系风险控制分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

8.1.2 恒大地产集团金融体系分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业金融体系架构分析
- (8) 企业融资渠道分析
- (9) 企业融资案例分析
- (10) 企业金融体系风险控制分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

8.1.3 保利房地产（集团）股份有限公司金融体系分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析

- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业金融体系架构分析
- (8) 企业融资渠道分析
- (9) 企业融资案例分析
- (10) 企业金融体系风险控制分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

8.1.4 华润置地有限公司金融体系分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 主要经济指标分析
- (3) 企业盈利能力分析
- (4) 企业运营能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业金融体系架构分析
- (8) 企业融资渠道分析
- (9) 企业融资案例分析
- (10) 企业金融体系风险控制分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

8.2 中国房地产金融行业信贷重点银行发展状况分析

8.2.1 中国银行房地产信贷发展状况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业房地产信贷政策分析
- (3) 企业房地产信贷规模分析
- (4) 主要经济指标分析
- (5) 盈利能力分析
- (6) 运营能力分析
- (7) 资产质量分析
- (8) 发展能力分析

(9) 优劣势分析

(10) 最新发展动向分析

8.2.2 中国农业银行房地产信贷发展状况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业房地产信贷政策分析

(3) 企业房地产信贷规模分析

(4) 企业房地产信托产品创新分析

(5) 企业房地产信托产品盈利水平分析

(6) 主要经济指标分析

(7) 盈利能力分析

(8) 资产质量分析

(9) 发展能力分析

(10) 优劣势分析

(11) 最新发展动向分析

8.3 中国房地产金融行业基金投资情况分析

8.3.1 中国住宅产业精瑞基金投资情况分析

(1) 基金发展简况分析

(2) 基金规模分析

(3) 基金募集方式分析

(4) 基金投资目标分析

(5) 基金投资理念分析

(6) 基金投资策略分析

(7) 基金投资限制分析

(8) 基金投资决策与执行

(9) 基金风险控制

(10) 基金优劣势分析

8.3.2 领汇房地产投资信托基金投资情况分析

(1) 基金发展简况分析

(2) 基金规模分析

(3) 主要经济指标分析

(4) 基金盈利能力分析

(5) 基金偿债能力分析

- (6) 基金发展能力分析
- (7) 基金投资目标分析
- (8) 基金投资策略分析
- (9) 基金风险控制
- (10) 基金投资案例分析
- (11) 基金优劣势分析

8.3.3 泓富产业信托投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业规模分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业投资目标分析
- (8) 企业投资策略分析
- (9) 企业风险控制
- (10) 企业投资案例分析
- (11) 企业优劣势分析

8.3.4 越秀房产信托基金投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业规模分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (6) 企业发展能力分析
- (7) 企业投资目标分析
- (8) 企业投资策略分析
- (9) 企业风险控制
- (10) 企业投资案例分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

8.3.5 冠君产业信托投资情况分析

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业规模分析
- (3) 主要经济指标分析
- (4) 企业盈利能力分析
- (5) 企业偿债能力分析
- (7) 企业投资目标分析
- (8) 企业投资策略分析
- (9) 企业风险控制
- (10) 企业投资案例分析
- (11) 企业优劣势分析
- (12) 企业最新发展动向分析

第九章中国房地产金融发展趋势分析 (ZY GXH)

9.1 中国的REITs发展趋势分析

9.1.1 REITs发展的国际经验比较

- (1) 美国REITs分析
- (2) 日本REITs分析
- (3) 新加坡REITs分析
- (4) 香港REITs分析
- (5) 台湾REITs分析

9.1.2 REITs在中国的发展主要考虑因素分析

9.1.3 中国REITs的模式选择预测

- (1) 中国REITs组织形式的选择预测
- (2) 中国REITs运作流程选择预测
- (3) 中国REITs发行方式选择预测
- (4) 中国REITs投资类型选择预测

9.2 人民币基金发展趋势分析

9.2.1 人民币基金的界定

9.2.2 外商创投企业发展趋势分析

- (1) 外商创投企业发展机遇分析
- (2) 外商创投企业发展限制分析
- (3) 外商创投企业税收优惠

9.2.3 股权投资基金发展趋势分析

(1) 股权投资基金发展机遇分析

(2) 股权投资基金发展限制分析

(3) 股权投资基金税收影响

9.3 伊斯兰金融发展趋势分析

9.3.1 伊斯兰金融的界定

9.3.2 伊斯兰金融的原则和产品

9.3.3 伊斯兰金融在中国的发展趋势分析

9.4 中国房地产信托发展趋势分析

9.4.1 中国房地产信托发展趋势分析

9.4.2 房地产投资信托基金发展前景展望

(1) 中国房地产投资信托基金发展潜力分析

(2) 中国房地产信托市场预测

(3) 中国房地产信托监管政策预测 (ZY GXH)

图表目录：

图表 1：2011-2017年房地产开发资金来源及各项占比（单位：%）

图表 2：2012-2017年欧洲基准利率与通货膨胀（单位：%）

图表 3：2011-2017年全球GDP运行趋势（单位：%）

图表 4：2012-2017年美国实际GDP修订前后对比（单位：%）

图表 5：2011-2017年M0、M1、M2同比增速（单位：%）

图表 6：2010-2017年人民币存款余额及同比增速（单位：十亿，%）

图表 7：2012-2017年人民币存款新增额主体结构（单位：十亿）

图表 8：2010-2017年人民币贷款增加额及同比增速（单位：十亿，%）

图表 9：2017年分机构人民币贷款情况（单位：十亿）

图表 10：2017年金融机构人民币贷款个利率区间占比表（单位：%）

图表 11：2017年大额美元存款与美元贷款平均利率表（单位：%）

图表 12：2012-2017年跨境贸易人民币结算情况（单位：亿元）

图表 13：房地产周期与货币政策周期示意图

图表 14：2001-2017年我国GDP累计同比增长（单位：%）

图表 15：2011-2017年我国固定资产投资同比增长（单位：%）

图表 16：2002-2017年我国进出口情况（单位：亿美元，%）

图表 17：2017年CPI涨幅情况（单位：%）

图表 18：中国农村土地制度变迁

图表 19：当前城市土地制度

图表 20：农村土地经营权流转和宅基地流转试点模式

图表 21：农村宅基地流转试点模式

图表 22：城市人口比重变化图（单位：%）

图表 23：未中国地区总人口（单位：万人）

图表 24：未中国人口排行前十位地区（单位：万人，%）

图表 25：未中国人口排行前五位地区占比（单位：%）

图表 26：中国六次人口普查家庭户数变化图（单位：万户）

图表 27：中国人口年龄结构变化趋势（单位：%）

图表 28：城乡人口变化（单位：亿人）

图表 29：城市人口比重（单位：%）

图表 30：德国房价指数变化情况（单位：%）

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/883827JCIE.html>