

2017-2022年中国不动产融资租赁市场竞争态势及投资发展趋势预测报告

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

《2017-2022年中国不动产融资租赁市场竞争态势及投资发展趋势预测报告》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/zhengquan/W918940YWT.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

在这种融资模式中，融资租赁公司通过外包建筑等方式购得房产，然后租给有需求的企业，几年租赁期结束后再将所有权转让给企业。这也成为一些企业盘活资金的重要方式。

不过目前房地产租赁还没有进入到住宅，一般是商业物业。多位融资租赁公司人士证实，在北京等城市，有不少商业物业都实行了这种融资租赁模式。

不动产融资租赁面临的问题：

第一、不动产融资租赁合同可能无效

虽然全国人大财经委曾经公布过《融资租赁法草案》，但后来的政策趋势是先不出台融资租赁法律，而是由最高人民法院出台相关司法解释。与此同时，《最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释(讨论稿)》也多次下发至融资租赁行业内征求意见。而在上述讨论稿中，多种情况下能够确认融资租赁合同无效，其中包括“以房屋等不动产或者仅以无形资产为租赁物订立融资租赁合同，但动产作为租赁物附合于不动产的除外”。也就是说，该讨论稿事实上否定了不动产可以作为融资租赁物。如果合同无效，金融租赁公司所购的房产将可能无法交付，抵质押担保也可能无效，租赁公司的租赁债权将有悬空危险。

第二、不动产融资租赁税负较重

目前，税务部门没有直接否定不动产租赁的有效性，只是采用不支持的态度。不动产是否能作为融资租赁物，银监会和最高法院对此的界定还有差异之时，来自税务部门的政策信号也对当前不动产租赁业务不利。

2011年11月18日，国税总局在上海启动了《营业税改增值税改革试点方案》，在今年上海交通运输业和部分服务业的试点中，由于原来的营业税无论盈亏都需要交纳，而增值税只对增值部分征税，这项试点一般被认为能较好解决重复征税的问题，降低企业的税收负担。特别是“营改增”后，有形动产租赁也被纳入服务业范畴，只征收增值税，同时一般纳税人还能享受实际征收3%以上部分即征即退的政策优惠。但有形动产的范畴明显不包括不动产、无形资产、股权等资产，租赁公司如果要继续开展不动产租赁，将不能享受税收优惠，需要继续征收17%的增值税。不过，无论是税务部门不支持，最高院不承认合同有效，还是银监会直接的业务叫停，不动产租赁仍然是一个很纠结的问题。

值得注意的是，由于商务部监管的租赁公司不在银监会监管之列，在最高法院出台最终解释确认合同有效性问题之前，这些公司仍然可以合规开展不动产租赁业务，只是“营改增”后对于租赁公司来说，17%的增值税会影响资金成本。

第三、契税问题

财政部国家税务总局在2012年12月发文《关于企业以售后回租方式进行融资等有关契税政策的通知》中第一条：“对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。”

不过，商务部监管的外商投资租赁公司和内资试点租赁公司并不在此次叫停之列。但是国内操作地产等不动产融资租赁业务的大多是金融租赁公司，内资试点租赁公司很少涉足。在银监会窗口指导叫停银行系租赁公司这项业务后，目前新增不动产租赁业务几乎处于停滞状态。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国不动产融资租赁市场竞争态势及投资发展趋势预测报告》共八章。首先介绍了不动产融资租赁行业市场发展环境、不动产融资租赁整体运行态势等，接着分析了不动产融资租赁行业市场运行的现状，然后介绍了不动产融资租赁市场竞争格局。随后，报告对不动产融资租赁做了重点企业经营状况分析，最后分析了不动产融资租赁行业发展趋势与投资预测。您若想对不动产融资租赁产业有个系统的了解或者想投资不动产融资租赁行业，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 中国不动产融资租赁行业发展综述 10

第一节 租赁行业相关概述 10

一、租赁的概念与分类 10

二、租赁主要形式介绍 16

三、租赁对相关主体作用 20

四、现代租赁的基本特征 22

五、国内租赁公司的分类 24

第二节 融资租赁行业相关概述 25

一、融资租赁的定义 25

二、融资租赁的特征 25

三、融资租赁的种类 26

四、融资租赁的功能 27

五、融资租赁的意义	29
第三节 不动产融资租赁行业相关概述	30
一、不动产融资租赁基本概念	30
二、不动产融资租赁基本特征	30
三、不动产融资租赁业务形式	32
四、不动产融资租赁业务流程	35
第二章 中国不动产融资租赁行业发展环境分析	36
第一节 中国不动产融资租赁经济环境分析	36
一、中国GDP增长情况分析	36
二、工业经济发展形势分析	37
三、社会固定资产投资分析	38
四、全社会消费品零售总额	39
五、城乡居民收入增长分析	40
六、居民消费价格变化分析	41
七、对外贸易发展形势分析	42
第二节 中国不动产融资租赁行业政策环境	43
一、不动产融资租赁行业政策法律框架	43
（一）法律	43
（二）监管	44
（三）税收	45
（四）会计准则	45
二、不动产融资租赁行业立法情况分析	46
（一）融资租赁立法模式解析	46
（二）中国融资租赁立法现状	47
（三）中国融资租赁法制建设前景	48
三、不动产融资租赁行业主要政策解析	49
四、不动产融资租赁行业相关法律法规	50
（一）外汇管理条例	50
（二）金融租赁公司管理办法	59
（三）外商投资租赁业的管理办法	72
（四）金融租赁公司专业子公司管理暂行规定	76

第三节 中国不动产融资租赁金融环境分析 82

一、中国金融行业发展现状 82

二、中国金融机构发展情况 83

(一) 商业银行 83

(二) 信托行业 85

(三) 典当行业 90

(四) 担保行业 91

三、社会资金供需情况分析 92

(一) 社会资金供应环境分析 92

(二) 社会资金需求环境分析 94

第四节 中国不动产融资租赁社会环境分析 95

一、中国人口环境分析 95

二、中国城镇化进程分析 96

三、社会信用体系建设现状 97

四、中小企业融资渠道分析 98

第三章 中国房地产行业市场开发运营分析 100

第一节 商品住宅投资开发市场分析 100

一、商品住宅投资开发规模分析 100

(一) 商品住宅施工面积分析 100

(二) 商品住宅竣工面积分析 100

二、商品住宅销售需求规模分析 101

(一) 商品住宅销售面积分析 101

(二) 商品住宅销售金额分析 101

第二节 办公楼投资开发市场分析 102

一、中国办公楼投资建设分析 102

(一) 办公楼投资规模分析 102

(二) 办公楼施工面积分析 102

(三) 办公楼开工面积分析 103

(四) 办公楼竣工面积分析 103

二、中国办公楼销售情况分析 103

(一) 办公楼的市场景气度 103

(二) 办公楼销售面积分析	106
(三) 办公楼销售金额分析	106
(四) 写字楼销售价格分析	106
第三节 商铺地产及商业街投资开发分析	107
一、商铺地产开发背景分析	107
二、商铺地产经营特点分析	108
三、商业街的主要类型分析	109
四、商铺地产投资技巧分析	110
五、商铺地产投资收益因素	113
第四章 中国融资租赁行业发展分析	115
第一节 中国融资租赁行业发展总述	115
一、融资租赁行业发展历程	115
二、融资租赁行业发展现状	116
三、融资租赁行业发展效应	117
(一) 宏观效应	117
(二) 微观效应	118
(三) 社会效应	121
四、融资租赁行业经营情况	122
(一) 交易规模	122
(二) 市场渗透率	122
(三) 竞争格局	123
第二节 中国各类型融资租赁发展分析	124
一、金融租赁	124
(一) 金融租赁市场概况	124
(二) 金融租赁企业数量	127
(三) 金融租赁企业实力	127
(四) 金融租赁业务规模	128
二、内资租赁	128
(一) 内资租赁市场概况	128
(二) 内资租赁企业数量	129
(三) 内资租赁企业实力	129

(四) 内资租赁业务规模	130
三、外资租赁	130
(一) 外资租赁市场概况	130
(二) 外资租赁企业数量	131
(三) 外资租赁企业实力	131
(四) 外资租赁业务规模	132
第三节 中国融资租赁行业存在的问题	132
一、对融资租赁的认知不平衡	132
二、行业发展不平衡	133
三、投资环境需要进一步完善	133
四、风险意识仍较薄弱	134
五、行业人才紧缺	134
六、“营改增”税收政策不明确统一	135
第五章 中国不动产融资租赁行业发展现状分析	137
第一节 不动产融资租赁行业发展回顾	137
一、不动产融资租赁行业发展概况	137
二、不动产融资租赁交易规模分析	138
三、不动产融资租赁安全问题考量	138
四、不动产融资租赁开展情况分析	139
五、不动产融资租赁市场行情分析	139
第二节 不动产融资租赁各方利益分析	141
一、开发商的利益分析	141
二、出租人的利益分析	141
三、承租人的利益分析	142
四、间接参与方--商业银行的利益分析	143
第三节 房地产融资租赁中的涉税热点问题分析	143
一、房地产融资租赁相关税项分析	143
(一) 房地产税	144
(二) 印花税	144
(三) 营业税	145
(四) 土地增值税	145

- 二、房地产融资租赁的税务风险 146
 - (一) 警惕融资租赁交易中是否存在价外费用 146
 - (二) 谨防计税基础与会计核算中的差异 146
 - (三) 产权发生变动的情况下需缴契税 147
- 第四节 不动产融资租赁案例分析 148
 - 一、舟山在建码头融资租赁 148
 - 二、天津蓟县城市道路售后回租 148
 - 三、武汉城市交通设施售后回租 148
 - 四、云南昆石高速公路售后回租 148
 - 五、天津保税区办公大楼售后回租 149
 - 六、武汉以路桥为标的物的售后回租 149
 - 七、天津港保税区工业厂房在建工程融资租赁 149

第六章 中国不动产融资租赁重点企业经营分析 151

第一节 天津渤海租赁股份有限公司 151

- 一、企业基本情况介绍 151
- 二、企业业务范围分析 151
- 三、企业经营情况分析 153
- 四、企业竞争优势分析 155
- 五、企业发展战略分析 156

第二节 国银金融租赁股份有限公司 156

- 一、企业基本情况介绍 156
- 二、企业业务发展分析 157
- 三、企业合作关系建立 159
- 四、企业竞争优势分析 159
- 五、企业发展战略分析 160

第三节 工银金融租赁有限公司 160

- 一、企业基本情况介绍 160
- 二、企业主要业务分析 161
- 三、企业经营情况分析 162
- 四、企业服务优势分析 162
- 五、企业发展战略分析 163

第四节 长江租赁有限公司 165

一、企业基本情况介绍 165

二、企业业务范围分析 165

三、企业产品服务分析 166

四、企业竞争优势分析 167

五、企业发展战略分析 167

第五节 建信金融租赁股份有限公司 168

一、企业基本情况介绍 168

二、企业经营范围分析 168

三、企业服务领域分析 168

四、企业竞争优势分析 169

五、企业发展战略分析 169

第六节 中国金融租赁有限公司 169

一、企业基本情况介绍 169

二、企业组织架构分析 170

三、企业业务范围分析 170

四、企业发展目标分析 171

五、企业战略合作分析 172

第七节 国泰租赁有限公司 172

一、企业基本情况介绍 172

二、企业组织架构分析 173

三、企业发展历程分析 173

四、企业业务范围分析 174

五、企业竞争优势分析 176

第八节 重庆银海融资租赁有限公司 176

一、企业基本情况介绍 176

二、企业组织架构分析 176

三、企业业务范围分析 177

四、企业业务种类分析 177

五、企业竞争优势分析 180

第九节 远东国际租赁有限公司 181

一、企业基本情况介绍 181

- 二、企业业务范围分析 181
- 三、企业销售网络分析 182
- 四、企业竞争优势分析 182
- 五、企业发展目标分析 182

第七章 中国不动产融资租赁企业经营管理分析 183

第一节 不动产融资租赁公司的设立与框架结构 183

- 一、不动产融资租赁公司的性质与类型 183
- 二、不动产融资租赁公司设立条件及流程 187
- 三、不动产融资租赁公司设立的要素分析 197
- 四、不动产融资租赁公司的组织结构透析 198

第二节 不动产融资租赁的交易情况详解 201

- 一、不动产融资租赁的基本交易流程分析 201
- 二、不动产融资租赁交易流程差异性解析 202
- 三、不动产融资租赁交易流程的原则概述 203
- 四、不动产融资租赁交易的信用体系建设 204

第三节 不动产融资租赁企业资产证券化发展研究 212

- 一、不动产融资租赁资产证券化基本定义 212
- 二、不动产融资租赁资产证券化发展概况 212
- 三、不动产融资租赁资产证券化运行模型 213
- 四、不动产融资租赁企业资产证券化案例 214

第四节 不动产融资租赁企业的盈利模式评析 215

- 一、债权收益模式 215
- 二、余值收益模式 216
- 三、服务收益模式 216
- 四、运营收益模式 217
- 五、节税收益模式 219
- 六、风险收益模式 220

第八章 2017-2022年中国不动产融资租赁行业发展前景分析 221

第一节 2017-2022年中国不动产融资租赁行业前景预测 221

- 一、融资租赁市场发展前景分析 221

二、不动产融资租赁发展前景分析	222
三、不动产融资租赁交易规模预测	223
四、不动产融资租赁发展潜力分析	224
第二节 2017-2022年中国不动产融资租赁行业投资特性及机会分析	224
一、不动产融资租赁行业投资特性分析	224
(一) 不动产融资租赁行业投资环境	224
(二) 不动产融资租赁行业投资壁垒	226
二、不动产融资租赁行业投资机会分析	226
(一) 不动产融资租赁行业区域投资机会	226
(二) 不动产融资租赁行业产品投资机会	226
第三节 2017-2022年中国不动产融资租赁行业投资风险分析	227
一、政策风险	228
二、经济风险	228
三、金融风险	228
四、信用风险	229
五、市场风险	229
六、经营风险	230
第四节 2017-2022年中国不动产融资租赁行业投资策略分析	231
一、促进融资租赁业重新整合	231
二、加强风险管理完善内控制度	231
三、转变融资租赁企业经营理念	231
四、建立健全人才培养和激励机制	231
五、扬长避短走差异化发展之路	232

图表目录：

图表 1 国内租赁公司的分类	24
图表 2 不动产融资租赁业务流程图	35
图表 3 年中国国内生产总值及增长变化趋势图	36
图表 4 年国内生产总值构成及增长速度统计	37
图表 5 年中国规模以上工业增加值月度增长速度	38

图表 6 年中国固定资产投资（不含农户）变化趋势图 39
图表 7 年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图 40
图表 8 年中国城镇居民人均可支配收入增长趋势图 41
图表 9 年中国居民消费价格月度变化趋势图 42
图表 10 年中国货物进出口总额变化趋势图 43
图表 11 中国融资租赁业的监管情况 44
图表 12 年中国商业银行资产总额统计 84
图表 13 年中国商业银行负责总额统计 85
图表 14 年中国典当企业数量统计 90
图表 15 年中国典当行业典当总额统计 91
图表 16 年中国典当行业典当余额统计 91
图表 17 年中国人口总量增长趋势图 95
图表 18 年全国人口数及其构成 95
图表 19 年中国城镇化率变化趋势图 96
图表 20 年中国全社会商品住宅开发施工面积情况 100
图表 21 年中国全社会商品住宅开发施工面积情况 100
图表 22 年中国商品住宅销售面积统计 101
图表 23 年中国商品住宅销售额统计 101
图表 24 年中国房地产开发企业办公楼投资完成额情况 102
图表 25 年中国办公楼施工面积统计 102
图表 26 年中国办公楼新开工面积统计 103
图表 27 年中国办公楼竣工面积统计 103
图表 28 年中国办公楼销售面积情况统计 106
图表 29 年中国办公楼销售金额情况统计 106
图表 30 年中国办公楼年均销售价格统计 107

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/zhengquan/W918940YWT.html>