

2016-2022年中国房地产金融 市场全景调查与投资战略咨询报告

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

《2016-2022年中国房地产金融市场全景调查与投资战略咨询报告》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/X05043OOX5.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

房地产金融有广义和狭义之分，广义的房地产金融，是与房地产活动有关的一切金融活动。狭义的房地产金融表现为一些具体的金融形式，如对房地产银行发行债券，成立住房储蓄机构，安排房地产企业和基金上市，成立按揭类的证券公司，抵押贷款证券化等等。一种看法认为，房地产金融最简单的含义就是房地产资金的融通，其实，房地产资金的融通不等于房地产金融，融资是房地产金融的一个主要方面，它包括房地产信贷融资、房地产股本融资、房地产债券融资和运用信托方式融资等。房地产金融除了融资功能还有许多其他的金融功能，如房地产保险、房地产信托、房地产证券、房地产典当等。我国目前的房地产金融现状，还没有形成真正意义上的房地产金融。

房地产金融包括政策性的房地产金融和商业性的房地产金融。政策性房地产金融主要是房改金融，它是与住房制度改革有关的一系列金融活动。广义的房地产是土地与房屋的合称，因而房地产金融也可以进一步分为房产金融和地产金融。

智研数据研究中心发布的《2016-2022年中国房地产金融市场全景调查与投资战略咨询报告》共九章。首先介绍了中国房地产金融行业市场发展环境、中国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，然后介绍了中国房地产金融市场竞争格局。随后，报告对中国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

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) 2012-2015年中国货币数据分析
 - (2) 2012-2015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) 2012-2015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

5.1 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 YF)

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

图表目录：

- 图表 1：2011-2015年房地产开发资金来源及各项占比（单位：%）
- 图表 2：2012-2015年欧洲基准利率与通货膨胀（单位：%）
- 图表 3：2011-2015年全球GDP运行趋势（单位：%）
- 图表 4：2012-2015年美国实际GDP修订前后对比（单位：%）
- 图表 5：2011-2015年M0、M1、M2同比增速（单位：%）
- 图表 6：2010-2015年人民币存款余额及同比增速（单位：十亿，%）
- 图表 7：2012-2015年人民币存款新增额主体结构（单位：十亿）
- 图表 8：2010-2015年人民币贷款增加额及同比增速（单位：十亿，%）
- 图表 9：2015年分机构人民币贷款情况（单位：十亿）
- 图表 10：2015年1-12月份金融机构人民币贷款个利率区间占比表（单位：%）
- 图表 11：2015年1-12月份大额美元存款与美元贷款平均利率表（单位：%）
- 图表 12：2012-2015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 14：2001-2015年我国GDP累计同比增长（单位：%）

图表 15：2011-2015年我国固定资产投资同比增长（单位：%）

图表 16：2002-2015年我国进出口情况（单位：亿美元，%）

图表 17：2015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：%）

图表 31：德国房价指数与名义GDP增长率变化（单位：%）

图表 32：1958-2015德国房价指数与名义GDP增长率变化分阶段情况（单位：%）

图表 33：1980-2015年德国房价指数与居民工资收入指数（单位：%）

图表 34：1990-2015年德国房价指数与名义GDP增长率变化分阶段情况（单位：%）

图表 35：新加坡中央公积金偿还房屋贷款上限调降进度（单位：%）

图表 36：1998-2015年房地产开发资金来源总额（单位：亿元）

图表 37：2011-2015年房地产开发资金来源情况（单位：%）

图表 38：2011-2015年房地产开发资金来源及各项占比（单位：%）

图表 39：内地股市房地产业IPO融资情况（单位：家，亿元）

图表 40：房地产A股上市企业现金流入情况（单位：亿元）

图表 41：香港股市房地产业IPO融资情况（单位：百万股，百万港币）

图表 42：内地股市房地产业增发融资情况（单位：次，亿元）

图表 43：内地股市房地产业增发融资情况（单位：亿元）

图表 44：内地股市房地产业增发融资情况（单位：亿元）

图表 45：房地产信托统计（单位：亿元，%）

图表 46：信托发行前十名信托发行量（单位：只）

图表 47：房地产信托收益率（单位：%）

图表 48：并购数量前十大省份（单位：起）

图表 49：并购案例分析（单位：起，亿元，%）

图表 50：并购案例对比分析（单位：起，亿元，%）

图表 51：私募股权基金分类（单位：只）

图表 52：基金组织形式（单位：只）

图表 53：万科历年来利用外资情况表（单位：%）

图表 54：中小企业系统性融资方式

图表 55：民间金融、正规金融与中小企业融资特征的契合性分析

图表 56：我国的房地产基金与美国的REITS比较

图表 57：伟业资产管理有限公司类基金运作模式

图表 58：中国住宅产业精瑞基金运作图示

图表 59：PE基金操作流程

图表 60：PE基金介入时点

图表 61：PE/VC投资退出方式的“谱系”

图表 62：创业板与主板、中小板的关键发行条件比较

图表 63：中国大陆主板与创业板上市比较

图表 64：夹层融资的一般形式

图表 65：2000-2015年全国商品房投资变动情况（单位：亿元，%）

图表 66：万科企业股份有限公司主要经济指标分析（单位：万元）

图表 67：深圳市万科企业股份有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表 68：深圳市万科企业股份有限公司运营能力分析（单位：次）

图表 69：深圳市万科企业股份有限公司偿债能力分析（单位：% ，倍）

图表 70：深圳市万科企业股份有限公司发展能力分析（单位：%）

图表 71：万科企业股份有限公司优劣势分析

图表 72：恒大地产集团有限公司主要经济指标分析（单位：万元）

图表 73：恒大地产集团有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表 74：恒大地产集团有限公司运营能力分析（单位：次）

图表 75：恒大地产集团有限公司偿债能力分析（单位：%）

图表 76：恒大地产集团有限公司发展能力分析（单位：%）

图表 77：恒大地产集团有限公司优劣势分析

图表 78：保利房地产（集团）股份有限公司主要经济指标分析（单位：万元）

图表 79：保利房地产（集团）股份有限公司盈利能力分析（单位：%）

图表 80：保利房地产（集团）股份有限公司运营能力分析（单位：次）

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/X05043OOX5.html>