

# 2012-2016年中国房地产行业 业市场监测及投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

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

# 报告报价

《2012-2016年中国房地产行业市场监测及投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1211/L316188YW7.html>

【报告价格】纸介版7200元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2012-11-01

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

博思数据研究中心 <http://www.bosidata.com>

## 报告说明:

博思数据研究中心发布的《2012-2016年中国房地产行业市场监测及投资前景研究报告》共九章。介绍了房地产行业相关概述、中国房地产产业运行环境、分析了中国房地产行业的现状、中国房地产行业竞争格局、对中国房地产行业做了重点企业经营状况分析及中国房地产产业发展前景与投资预测。您若想对房地产产业有个系统的了解或者想投资房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

## 第一章、房地产信托相关概述

### 第一节、信托的介绍

- 一、信托的定义
- 二、信托的基本特征
- 三、信托的基本原理

### 第二节、房地产信托的概念阐释

- 一、房地产信托的定义
- 二、房地产信托的含义
- 三、房地产信托与REITs的区别

### 第三节、房地产信托的主要种类及特点

- 一、抵押贷款型
- 二、股权投资型
- 三、组合投资型
- 四、权益投资型

### 第四节、房地产信托的内容、模式及作用

- 一、房地产信托经营业务内容
- 二、房地产信托运作流程模式
- 三、房地产信托的作用

## 第二章、房地产信托业的发展环境

### 第一节、宏观经济环境

- 一、2009年中国经济发展概况
- 二、2010年中国经济发展概况

三、2011年中国经济发展概况

四、2012年一季度中国经济发展概况

## 第二节、房地产市场现状

一、2009年中国房地产行业运行状况

二、2010年中国房地产行业运行状况

三、2011年中国房地产行业运行状况

四、2012年一季度中国房地产市场运行状况

## 第三节、信托融资对房地产业的影响

一、减小对银行过度依赖及落实利于调控

二、疏导房地产市场投资性需求

三、缓解外资直接进入我国房地产市场的压力

四、成为券商和信托公司业务创新的新渠道

## 第三章、世界房地产信托的发展

### 第一节、国外房地产信托的发展概述

一、美国房地产信托的发展过程

二、日本房地产信托的发展概述

三、国外房地产信托健康发展条件

四、国外房地产信托发展的主要经验

### 第二节、国外房地产信托经营的发展模式

一、现代信托制度的发展

二、美国的房地产投资信托

三、德国的房地产信托

四、日本的土地信托

### 第三节、国外房地产信托发展对中国的启示

一、重视法律法规建设的基础作用

二、重视机构投资者的参与和支持

三、创新和发展是永恒的主题

四、完善专业管理队伍建设是必要前提

五、正视房地产信托的作用

## 第四章、中国房地产信托的发展

## 第一节、中国房地产信托的发展综述

- 一、我国房地产信托的引入
- 二、中国发展房地产信托的必要性
- 三、中国房地产信托的发展特征
- 四、中国房地产信托快速发展的原因

## 第二节、2009-2010年中国房地产信托的发展

- 一、2009年中国房地产信托市场发展状况
- 二、2009年中国房地产信托行业发展特点
- 三、2010年中国房地产信托市场发展状况
- 四、2010年中国房地产信托行业发展特点

## 第三节、2011-2012年一季度中国房地产信托的发展

- 一、2011年中国房地产信托市场发展状况
- 二、2011年中国房地产信托行业发展特点
- 三、2012年一季度房地产信托市场发展状况
- 四、2012年一季度房地产信托行业发展特点

## 第四节、房地产信托存在的问题

- 一、房地产信托面临的主要问题
- 二、中国房地产信托存在的不足
- 三、我国房地产信托法律法规尚不健全
- 四、我国房地产信托经营尚待解决的问题

## 第五节、房地产信托发展的对策

- 一、中国房地产信托存在风险的防治
- 二、我国房地产信托经营管理模式的选择
- 三、中国房地产信托发展需重视的问题
- 四、我国房地产信托发展建议

# 第五章、房地产信托投资基金（REITs）

## 第一节、REITs的基本概述

- 一、房地产投资信托基金的定义
- 二、REITs的分类
- 三、REITs融资的优势分析
- 四、现阶段我国推行REITs的积极意义

## 第二节、中国REITs发展概况

- 一、浅析房地产投资信托基金的市场定位
- 二、我国发展REITs的产品模式选择
- 三、我国REITs试点拉开帷幕
- 四、REITs助中小投资者投资房地产

## 第三节、中国REITs的运作模式探索

- 一、国外REITs运行模式分析
- 二、国内基本运行模式选择
- 三、本土REITs的整体运行框架
- 四、国内REITs的组建

## 第四节、中国房地产信托投资的问题与对策

- 一、我国REITs发展的主要障碍及需解决的问题
- 二、制约本土REITs发展的瓶颈
- 三、我国REITs发展思路建议
- 四、加快本土REITs发展的政策举措

## 第六章、房地产信托融资分析

### 第一节、中国房地产信托融资概况

- 一、中国房地产信托融资正当时
- 二、2011年以来房地产信托融资利率大幅上升
- 三、我国房企信托融资面临的处境
- 四、房地产信托融资成本一路上升

### 第二节、房地产信托融资的风险

- 一、房地产项目本身运作风险
- 二、房地产行业系统性风险
- 三、合规性风险
- 四、房地产信托只是补充作用

### 第三节、房地产信托融资的案例分析

- 一、中信盛景星耀地产基金集合信托计划
- 二、北京国投的“盛鸿大厦”信托项目
- 三、荣盛发展的城中村改造项目
- 四、天津房地产信托融资现实情况

## 第七章、房地产信托投资分析

### 第一节、投资机遇

- 一、国内房地产信托具备投资优势
- 二、房地产信托投资有所放宽
- 三、房地产调控为信托产品市场带来机遇
- 四、房地产信托产品收益相对较高

### 第二节、投资动态

- 一、基金化房地产信托产品受投资者青睐
- 二、房地产信托转向股权投资等资金运用方式
- 三、新安股份2000万投资房地产信托
- 四、银信合作房地产信托产品较为安全

### 第三节、投资风险

- 一、房地产信托投资者需注意高风险
- 二、投资房地产信托产品要有风险意识
- 三、房地产业政策调控前景不明
- 四、投资房产信托产品需考虑流动性风险

### 第四节、投资建议

- 一、投资者不能只关注投资预期收益
- 二、挑选知名度高口碑好的信托公司
- 三、房地产信托产品的选择
- 四、关注房地产信托的产品结构

## 第八章、房地产信托发展的政策背景

### 第一节、近年房地产信托监管政策

- 一、2008
- 二、2009
- 三、2010
- 四、2011

### 第二节、《房地产信托业务风险提示通知》解读

- 一、《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》发布
- 二、银监会出台《通知》的背景和初衷
- 三、《通知》的主要内容

#### 四、银监会对房地产信托业务的监管方向和措施

### 第三节、房地产信托发展的政策建议

- 一、为实施运作创造必要的法律环境
- 二、加快培养大量的机构投资者
- 三、完善人才培养和信息公开化制度
- 四、建立信托企业信用制度
- 五、健全信息披露制度

## 第九章、中国房地产信托的前景趋势

### 第一节、中国信托业的发展前景及趋势

- 一、中国信托业发展前景广阔
- 二、2012年中国信托业发展趋势预测
- 三、信托公司将专注本源塑造强势品牌
- 四、我国信托业的发展方向透析

### 第二节、中国房地产信托的发展前景及趋势

- 一、中国房地产信托发展潜力大
- 二、2012年我国房地产信托仍具发展空间
- 三、2012-2016年中国房地产信托市场预测分析
- 四、我国房地产信托融资通道监管可能升级

## 附录

附录一：《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》

附录二：《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》

附录三：《信托公司集合资金信托计划管理办法》

附录四：《信托公司净资本管理办法》

附录五：《信托公司管理办法》

附录六：《中华人民共和国信托法》

附录七：信托公司私人股权投资信托业务操作指引

## 图表目录：

图表 2005-2009年国内生产总值情况

图表 2005-2009年我国居民消费价格走势

图表 2009年我国居民消费价格涨跌幅度

图表 2005-2009年我国财政收入情况

图表 2005-2009年我国全社会固定资产投资情况

图表 2009年分行业城镇固定资产投资及其增长速度

图表 2005-2009年我国社会消费品零售总额

图表 2006-2010年国内生产总值及其增长速度

图表 2010年居民消费价格涨跌幅度（月度同比）

图表 2006-2010年居民消费价格涨跌幅度

图表 2010年70个大中城市房屋及新建商品住宅销售价格涨跌幅度（月度同比）

图表 2006-2010年城镇新增就业人数

图表 2006-2010年年末国家外汇储备及其增长速度

图表 2006-2010年财政收入及其增长速度

图表 2010-2011年我国国内生产总值同比增长速度

图表 2004-2011年全国粮食产量及其增速

图表 2010-2011年我国规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2011年我国固定资产投资（不含农户）同比增速

图表 2011年我国房地产开发投资同比增速

图表 2010-2011年我国社会消费品零售总额增速（月度同比）

图表 2008-2011年我国进出口总额情况

图表 2010-2011年我国广义货币（M2）增长速度

图表 2010-2011年我国居民消费价格同比上涨情况

图表 2010-2011年我国工业生产者出厂价格同比上涨情况

图表 2010-2011年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2010-2011年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2006-2011年我国人口及其自然增长率变化情况

图表 其他指标环比数据表

图表 2011年1-12月份国民经济主要统计数据

图表 2011-2012年一季度国内生产总值同比增长速度

图表 2011-2012年一季度规模以上工业增加值增速（月度同比）

图表 2011-2012年一季度固定资产投资（不含农户）同比增速

图表 2011-2012年一季度房地产开发投资同比增速

图表 2011-2012年一季度社会消费品零售总额增速（月度同比）

图表 2011-2012年一季度居民消费价格同比上涨

图表 2011-2012年一季度工业生产者出厂价格同比涨跌情况

图表 2011-2012年一季度城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2011-2012年一季度农村居民人均收入实际增长速度

图表 其他指标环比数据表

图表 2012年3月份及一季度国民经济主要统计数据

图表 2009年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表 2009年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表 2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表 2009年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

图表 2008年5月-2009年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表 2009年1月-2010年12月全国房地产开发景气指数趋势图

图表 2010年1-12月房地产开发企业完成投资及增速情况

图表 2010年1-12月商品房销售面积和销售额增长情况

图表 2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数

图表 2010年12月七十个大中城市房屋销售价格指数（90平米及以下）

图表 2008-2011年国房景气指数

图表 2008-2011年房地产开发投资及增速

图表 2011年房地产市场资金来源结构

图表 2008-2011年房地产销售情况

图表 2011-2012年3月房地产开发投资增速

图表 2012年1-3月东中西部地区房地产开发投资情况

图表 2012年1-3月东中西部地区房地产开发投资总量及增速

图表 2011-2012年3月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2011-2012年3月全国商品房销售面积增速

图表 2011-2012年3月全国商品房销售额增速

图表 2012年1-3月东中西部地区房地产销售情况

图表 2011-2012年3月全国房地产开发企业本年资金来源增速

图表 2012年1-3月份全国房地产行业运行数据

图表 2011年房地产信托总体发行情况表

图表 2011年房地产信托月度发行情况表

图表 2010年7月-2011年12月房地产信托发行走势图

图表 2010年7月-2011年12月房地产信托发行规模占比走势图

图表 2010年7月-2011年12月信托产品平均预期年收益率表

图表 2010年7月-2011年12月各领域信托产品平均年收益率走势图

图表 2012年一季度房地产信托发行情况表

图表 2012年一季度发行的集合信托的各种运用方式占比（按资金规模）

图表 2012年一季度房地产信托月度发行情况

图表 2010年10月-2012年3月房地产信托发行走势图

图表 2011年1月-2012年3月信托产品平均预期年收益率表

图表 2011年1月-2012年3月各领域信托产品平均年收益率走势图

本研究报告数据主要采用国家统计数据，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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1211/L316188YW7.html>