

# 2019-2025年中国房地产金融行业市场调查研究及 投资前景预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2019-2025年中国房地产金融行业市场调研研究及投资前景预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/462932.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

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、报告目录及图表目录

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。

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：

### 第一部分 产业环境透视

#### 第一章 房地产金融行业发展综述

##### 第一节 房地产金融概念

###### 一、广义概念

###### 二、狭义概念

##### 第二节 房地产金融分类

###### 一、房产金融

###### 二、地产金融

##### 第三节 房地产金融主要内容与任务

###### 一、房地产金融的主要内容

###### 二、房地产金融的任务

###### 三、房地产金融的体系

##### 第四节 房地产金融基本特征

###### 一、以不动产为抵押品来保证贷款的偿还

###### 二、无转移抵押

###### 三、杠杆效应

##### 第五节 房地产金融产业特点

###### 一、集中性

二、资金周转期长

三、资金运动固定性

四、资金增值性

五、风险性

第六节 房地产金融的作用

一、为房地产开发经营提供了资金保障

二、支持居民住房消费能力的提高

三、房地产金融调节房地产业的金融属性

## 第二章 房地产金融行业市场环境及影响分析（PEST）

### 第一节 房地产金融行业政治法律环境（P）

一、国务院发布的房地产调控政策

二、人民银行和银监会关于房地产信贷的规定

三、房地产法规

四、商业银行贷款、委托贷款相关法律及规章

五、担保法律法规

六、商业银行授信尽职指引

七、市场主体法律

八、外商投资房地产法规

九、经济适用房及其贷款的有关规定

十、银监会商业银行理财规定

十一、信托法规和银监会对信托房地产和银信合作的规定

十二、基金子公司、券商资管和保险、期货资管的规定

十三、股权投资相关规定

十四、政策环境对行业的影响

### 第二节 行业经济环境分析（E）

一、宏观经济形势分析

二、宏观经济环境对行业的影响分析

### 第三节 行业社会环境分析（S）

一、房地产金融产业社会环境

二、社会环境对行业的影响

### 第四节 行业技术环境分析（T）

一、房地产金融体系建设与技术发展分析

二、行业主要技术发展趋势

三、技术环境对行业的影响

### 第三章 国际房地产金融行业发展分析及经验借鉴

#### 第一节 美国证券融资型房地产金融模式

- 一、美国房地产金融架构体系完善，专业分工度高
- 二、房地产金融市场的竞争性与开放性
- 三、房地产融资工具多样化
- 四、抵押贷款证券化程度很高

#### 第二节 德国储贷结合的房地产金融模式

- 一、德国房地产金融体系的三大特点
- 二、储贷结合的住房金融模式
- 三、抵押贷款证券化
- 四、健全的法律制度

#### 第三节 新加坡社会福利基金主导的房地产金融模式

- 一、建立以强制储蓄为特征的社会福利基金
- 二、社会福利基金与住房信贷相结合
- 三、房地产投资证券化

#### 第四节 日本混合型房地产金融模式

- 一、官方金融机构是住房信贷市场中重要供给者
- 二、住房储蓄制度
- 三、财政投资性贷款是住房信贷资金的主要来源

#### 第五节 国际房地产金融发展的经验借鉴与启示

- 一、完善的房地产金融法律、法规是发展基石和保障
- 二、健全的房地产金融一、二级市场是发展的助推剂
- 三、政府积极参与是房地产金融市场发展的重要因素
- 四、房地产金融产品证券化是必然趋势

### 第二部分 行业深度分析

#### 第四章 我国房地产金融行业发展分析

##### 第一节 我国房地产行业发展分析

- 一、我国房地产行业发展概况
  - 1、我国房地产行业开发建设分析
  - 2、我国房地产市场供求及价格分析
  - 3、我国房地产市场库存分析
  - 4、我国房地产行业政策调整分析
- 二、我国房地产行业发展空间分析

- 1、城市人口不断增长对住房需求较大
- 2、城市改造与改善性需求将进一步推动房地产市场
- 3、家庭小型化导致住房需求增加
- 4、购买力强劲支撑房地产需求

### 三、2019-2025年我国房地产市场发展趋势

- 1、双轨供给模式正在形成
- 2、区域市场继续分化
- 3、业态从住宅开发销售逐渐偏向商业物业经营
- 4、开发模式将从单一走向联合
- 5、房地产衍生金融服务将快速发展

## 第二节 我国金融行业发展分析

### 一、金融行业基本定义及特征

### 二、我国金融行业发展现状分析

- 1、居民消费习惯升级带动金融服务需求升级
- 2、居民金融资产总量扩大，结构配置多元化
- 3、银行客户群体的分化要求差异化的金融服务
- 4、跨境金融服务的需求更高

### 三、我国金融体系建设分析

- 1、我国金融体系现状
- 2、我国金融体系效率的国际比较

### 四、中国金融行业市场发展趋势分析

- 1、互联网金融
- 2、支付数字化
- 3、人口老龄化调整金融格局

### 五、我国金融体系存在的风险

- 1、美联储量宽加速退出和资本流动逆转的风险
- 2、经济增长继续下行和调控能力弱化的风险
- 3、化解产能过剩矛盾的金融风险
- 4、房地产整体供过于求的金融风险
- 5、地方债务高企和偿债能力脆弱

### 六、我国金融体系发展建议

- 1、房地产限购限贷政策适当微调
- 2、加速国有股份的减持
- 3、以MBS为核心推进信贷资产证券化
- 4、推进资源价格体系改革

## 5、创新外汇储备管理体制

### 第三节 我国房地产金融行业发展分析

#### 一、我国房地产金融体系构成

##### 1、一级市场

##### 2、二级市场

#### 二、我国房地产金融市场概况分析

##### 1、中国房地产开发资金供求分析

##### 2、中国房地产企业开发资金来源分析

##### 3、中国房地产资本市场融资分析

##### 4、中国房地产信托融资分析

##### 5、中国房地产行业并购分析

##### 6、中国房地产私募基金发展分析

#### 三、我国房地产金融市场发展特征

##### 1、商业银行住房信贷发展迅速

##### 2、住房信贷结构得到优化

##### 3、激烈的市场竞争促进了金融服务的明显改善

### 第四节 房地产金融行业存在的问题及对策

#### 一、存在的主要问题

##### 1、过分依赖于银行信贷为主的融资工具

##### 2、中国房地产金融体系尚不健全

##### 3、房地产金融风险较大

##### 4、房地产金融市场发展进程缓慢

##### 5、房地产金融市场缺乏完善的配套法规

#### 二、发展对策

##### 1、促进房地产金融的融资工具多元化发展

##### 2、逐步健全和完善房地产金融体系

##### 3、合理规避房地产金融的风险

##### 4、促进房地产金融市场健康快速发展

##### 5、建立和完善相关配套法规

## 第五章 我国房地产企业金融体系发展分析

### 第一节 我国房地产企业发展分析

#### 一、我国房地产企业发展概况

#### 二、我国房地产企业现状格局

#### 三、我国房地产政策对企业的影响

#### 四、我国房地产企业发展趋势分析

##### 第二节 房地产企业多元化融资渠道分析

###### 一、上市融资

###### 二、房地产信托

###### 三、房地产投资信托基金REITS

###### 四、房地产债券融资

###### 五、前沿货币合约

###### 六、租赁融资

###### 七、房地产辛迪加

###### 八、房地产典当融资

###### 九、夹层融资

##### 第三节 房地产企业金融体系发展建议

###### 一、制定完善的金融体系战略规划

###### 二、打造富有战斗力的金融团队

###### 三、建立企业金融形象

###### 四、建立和维护好企业的金融资源

###### 五、构建公司的金融信用体系

###### 六、全面提高金融建设的技术能力

###### 七、搞好企业的资本运营

#### 第三部分 市场全景调研

##### 第六章 房地产信托发展分析

###### 第一节 房地产信托基本概念

###### 一、信托基本定义

###### 二、我国信托行业发展概况

###### 三、房地产信托基本概念

###### 四、房地产信托发展历程

###### 五、房地产信托业务范围

###### 1、委托业务

###### 2、代理业务

###### 3、金融租赁、咨询、担保业务

###### 六、房地产信托资金来源

###### 1、房地产信托基金

###### 2、房地产信托存款

###### 3、集资信托和代理集资

#### 4、资金信托

#### 5、共同投资基金

### 七、房地产信托分类

#### 1、权益型

#### 2、抵押型

#### 3、混合型

### 八、房地产信托运作模式

#### 1、美国模式

#### 2、日本模式

### 九、房地产信托与房地产信托投资基金REITs区别

## 第二节 房地产信托市场发展分析

### 一、房地产信托规模

### 二、房地产信托发行与房地产行业关系

### 三、房地产信托预期收益率分析

### 四、房地产信托风险事件分析

## 第三节 房地产信托市场发展预测

### 一、基础市场支撑房地产信托市场发展

### 二、房地产信托市场规模增长放缓

### 三、兑付高峰增加行业风险

## 第七章 房地产PE/VC市场发展分析

### 第一节 PE/VC市场基本概念

#### 一、PE（股权私募基金）概念

#### 二、VC（风险投资）概念

#### 三、我国PE/VC发展分析

##### 1、PE/VC行业的发展概况

##### 2、PE投资的发展状况

##### 3、VC投资的发展状况

##### 4、PE/VC退出情况

##### 5、PE/VC募资市场的发展趋势

##### 6、PE/VC行业未来趋势

### 第二节 房地产PE/VC市场发展现状

#### 一、市场规模现状

#### 二、风险控制分析

#### 三、资本运作分析

### 第三节 房地产PE/VC市场发展趋势

- 一、房地产PE逐渐分化
- 二、房地产PE向价值型增值型迈进
- 三、房地产PE/VC市场前景被广泛看好

## 第八章 房地产企业上市融资发展分析

### 第一节 房地产企业上市融资基本概念

- 一、房地产企业上市融资的含义
- 二、房地产企业上市融资的方式
- 1、IPO融资（直接上市）

- 2、借壳上市

- 三、房地产企业上市融资的优点

- 1、融资成本地，效率高
- 2、广告效应带动房地产销售
- 3、有利于规范管理

### 第二节 房地产企业直接上市分析

- 一、房地产企业直接上市的意义
- 二、可供房地产企业选择的上市地点辨析
- 三、证券交易所上市条件比较分析
- 四、房地产企业直接上市前的改制、重组及融资分析
- 五、房地产企业直接上市案例解析

### 第三节 房地产企业借壳上市分析

- 一、房地产企业借壳上市的意义
- 二、房地产企业借壳上市的模式分析
- 三、房地产企业借壳上市的操作途径分析
- 四、房地产企业借壳上市风险控制分析
- 五、房地产企业借壳上市案例解析

### 第四节 上市房地产企业融资方式分析

- 一、优先票据融资
- 二、定向增发股票
- 三、发行中期票据
- 四、其他方式

## 第九章 房地产夹层融资发展分析

### 第一节 房地产夹层融资制度诠释

## 一、房地产夹层融资制度概述

## 二、房地产夹层融资的模式

### 1、夹层贷款模式

### 2、优先股模式

## 三、房地产夹层融资制度的参与人

### 1、夹层投资人

### 2、夹层融资人

### 3、特设目的公司

## 第二节 完善房地产夹层融资制度的必要性

### 一、房地产开发企业的资金来源

### 二、房地产开发企业的融资结构

### 三、房地产夹层融资制度的优势

#### 1、夹层融资的需求动因

#### 2、夹层融资的供给动因

## 第三节 房地产行业在应用夹层融资中存在的问题分析

### 一、投资主体单一

### 二、法律环境不完善

### 三、信用评级制度和信用评级机构匮乏

### 四、风险控制不完善

### 五、房地产项目监控能力不足

### 六、定价及费用不明确

## 第四节 房地产行业应用夹层融资的对策分析

### 一、构造多元化的夹层投资者结构

### 二、完善我国相关法律体系

### 三、构建完善的夹层融资中介服务体系

### 四、加强风险控制

### 五、积极探索我国夹层融资产品的定价模式

## 第四部分 竞争格局分析

## 第十章 房地产金融行业竞争形势及策略

### 第一节 行业总体市场竞争状况分析

#### 一、房地产金融行业竞争结构分析

#### 二、房地产金融行业企业间竞争格局分析

#### 三、房地产金融行业集中度分析

#### 四、房地产金融行业SWOT分析

## 第二节 中国房地产金融行业竞争格局综述

- 一、房地产金融行业竞争概况
- 二、中国房地产金融行业竞争力分析
- 三、中国房地产金融产品竞争力优势分析
- 四、房地产金融行业主要企业竞争力分析

## 第三节 2016-2018年房地产金融行业竞争格局分析

- 一、2016-2018年国内外房地产金融竞争分析
- 二、2016-2018年我国房地产金融市场竞争分析
- 三、2016-2018年我国房地产金融市场集中度分析
- 四、2016-2018年国内主要房地产金融企业动向

## 第十一章 房地产金融行业领先企业经营形势分析

### 第一节 典型房地产企业金融体系分析

#### 一、万科企业股份有限公司金融体系

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### 二、恒大地产集团金融体系

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### 三、保利房地产（集团）股份有限公司金融体系

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### 四、华润置地有限公司金融体系

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### 五、广州富力地产股份有限公司金融体系

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

#### 六、金地（集团）股份有限公司金融体系

- 1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

七、上海绿地（集团）有限公司金融体系

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

八、大连万达集团股份有限公司金融体系

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

九、碧桂园控股有限公司金融体系

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

十、北京首都开发股份有限公司金融体系

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

第二节 典型房地产金融基金/投资机构运营分析

一、中国住宅产业精瑞基金

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

二、领汇房地产投资信托基金

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

三、泓富产业信托

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

四、越秀房地产投资信托基金

1、企业发展简况分析

2、企业经营情况分析

3、企业经营优劣势分析

## 五、冠君产业信托

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 六、置富产业信托

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 七、富豪产业信托

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 八、安信信托投资股份有限公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 九、中诚信托投资有限责任公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 十、盛世神州房地产投资基金管理（北京）有限公司

- 1、企业发展简况分析
- 2、企业经营情况分析
- 3、企业经营优劣势分析

## 第五部分 发展前景展望

### 第十二章 2019-2025年房地产金融行业前景及投资价值

#### 第一节 房地产金融行业五年规划现状及未来预测

- 一、“十三五”期间房地产金融行业运行情况
- 二、“十三五”期间房地产金融行业发展成果
- 三、房地产金融行业“十三五”发展方向预测
  - 1、房地产金融行业“十三五”规划制定进展
  - 2、房地产金融行业“十三五”规划重点指导
  - 3、房地产金融行业在“十三五”规划中重点部署
  - 4、“十三五”时期房地产金融行业发展方向及热点

## 第二节 2019-2025年房地产金融市场发展前景

- 一、2019-2025年房地产金融市场发展潜力
- 二、2019-2025年房地产金融市场发展前景展望
- 三、2019-2025年房地产金融细分行业发展前景分析

## 第三节 2019-2025年房地产金融市场发展趋势预测

### 一、2019-2025年房地产金融行业发展趋势

- 1、市场发展趋势分析
- 2、融资结构发展趋势分析
- 3、投资结构趋势分析

### 二、2019-2025年房地产金融市场规模预测

### 三、2019-2025年细分市场发展趋势预测

## 第四节 2019-2025年中国房地产金融行业供需预测

- 一、2019-2025年中国房地产金融行业供给预测
- 二、2019-2025年中国房地产金融行业需求预测
- 三、2019-2025年中国房地产金融行业供需平衡预测

## 第五节 影响企业生产与经营的关键趋势

- 一、市场整合成长趋势
- 二、需求变化趋势及新的商业机遇预测
- 三、企业区域市场拓展的趋势
- 四、科研开发趋势及替代技术进展
- 五、影响企业投资与服务方式的关键趋势

## 第六节 房地产金融行业投资特性分析

- 一、房地产金融行业进入壁垒分析
- 二、房地产金融行业盈利因素分析
- 三、房地产金融行业盈利模式分析

## 第七节 2019-2025年房地产金融行业发展的影响因素

- 一、有利因素
- 二、不利因素

## 第八节 2019-2025年房地产金融行业投资价值评估分析

- 一、行业投资效益分析
  - 1、行业活力系数比较及分析
  - 2、行业投资收益率比较及分析
  - 3、行业投资效益评估
- 二、产业发展的空白点分析
- 三、投资回报率比较高的投资方向

#### 四、新进入者应注意的障碍因素

### 第十三章 2019-2025年房地产金融行业投资机会与风险防范

#### 第一节 房地产金融行业投融资情况

- 一、行业资金渠道分析
- 二、固定资产投资分析
- 三、兼并重组情况分析
- 四、房地产金融行业投资现状分析

#### 第二节 2019-2025年房地产金融行业投资机会

- 一、产业链投资机会
- 二、细分市场投资机会
- 三、重点区域投资机会
- 四、房地产金融行业投资机遇

#### 第三节 2019-2025年房地产金融行业投资风险及防范

- 一、政策风险及防范
- 二、技术风险及防范
- 三、供求风险及防范
- 四、宏观经济波动风险及防范
- 五、关联产业风险及防范
- 六、产品结构风险及防范
- 七、其他风险及防范

#### 第四节 中国房地产金融行业投资建议

- 一、房地产金融行业未来发展方向
- 二、房地产金融行业主要投资建议
- 三、中国房地产金融企业融资分析

### 第六部分 发展战略研究

### 第十四章 房地产金融行业发展战略研究

#### 第一节 房地产金融行业发展战略研究

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略

## 七、竞争战略规划

### 第二节 对我国房地产金融品牌的战略思考

- 一、房地产金融品牌的重要性
- 二、房地产金融实施品牌战略的意义
- 三、房地产金融企业品牌的现状分析
- 四、我国房地产金融企业的品牌战略
- 五、房地产金融品牌战略管理的策略

### 第三节 房地产金融经营策略分析

- 一、房地产金融市场细分策略
- 二、房地产金融市场创新策略
- 三、品牌定位与品类规划
- 四、房地产金融新产品差异化战略

### 第四节 房地产金融行业投资战略研究

- 一、2019-2025年房地产金融行业投资战略
- 二、2019-2025年细分行业投资战略

## 第十五章 研究结论及发展建议

### 第一节 房地产金融行业研究结论及建议（AK LT）

### 第二节 房地产金融关联行业研究结论及建议

### 第三节 房地产金融行业发展建议

- 一、行业发展策略建议
- 二、行业投资方向建议
- 三、行业投资方式建议

## 图表目录：

图表 房地产金融行业生命周期

图表 房地产金融行业产业链结构

图表 2015-2018年全球房地产金融行业市场规模

图表 2015-2018年中国房地产金融行业市场规模

图表 2015-2018年房地产金融行业重要数据指标比较

图表 2015-2018年欧洲基准利率与通货膨胀

图表 2015-2018年全球GDP运行趋势

图表 2015-2018年美国实际GDP修订前后对比

图表 2015-2018年M、M1、M2同比增速

图表 2015-2018年人民币存款余额及同比增速

图表 2015-2018年人民币存款新增额主体结构

图表 2015-2018年人民币贷款增加额及同比增速

图表 2015-2018年分机构人民币贷款情况

图表 2015-2018年跨境贸易人民币结算情况

图表 房地产周期与货币政策周期示意图

图表 2015-2018年我国GDP累计同比增长

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/462932.html>