

2022-2028年中国住房租赁 REITs产业发展现状与市场运营趋势报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2022-2028年中国住房租赁REITs产业发展现状与市场运营趋势报告》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.cction.com/report/202204/286540.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

当前全球REITs市场当中发展最好的是美国市场。以美国市场为例，可以看到REITs对投资者来说，特别是对机构投资者而言，已经是大类资产配置当中一个重要的资产选项，这主要得益于REITs的三个特点：第一是风险收益的优势比较突出。可以看过去20年，美国的REITs的平均年收益在11~13%，在大部分的年金里面。所以它的收益是很高的，而且波动比较低，高收益的特征是很像股的，而低波动的特征又像债；第二点，它跟其他的金融资产类别的关联度比较低；第三就是REITs本身市值不小，流动性不低，所以美国市场的REITs总市值达万多亿美元，占美国GDP的6%，这个比例相当之高了，而日均成交金额大概是在70亿美元，换手率基本上是在0.5%。

尽管各股票市场整体表现分化，投资REITs的收益相对稳定。世界各地市场REITs和主要股指持有总收益美国REITs市场2016-2019年表现与主要股指对比

美国REITs投资者群体多元，二级市场交易活跃，在良好投资者基础的支持下，美国REITs普遍采用“同股同权”的模式，即投资者以获取底层不动产的租金收益以及增值收益为目标，不需要任何外部的增信措施。2019年美国主要REITs占比分布为：权益型REITs高达94%，抵押型REITs为6%。权益型REITs的分红比例较高（传统上市公司分红比例约为30%，权益型REITs分红比例或达90%），同时分红基准也较高（传统上市公司为净利润口径，REITs为现金流口径）。美国REITs给投资者带来了丰厚收益，投资者在持有REITs期间可以获得对应的租金收益，并且还可在交易转让时获得资产增值收益。美国REITs指数与股票指数收益率比较（1972-2019）

中企顾问网发布的《2022-2028年中国住房租赁REITs产业发展现状与市场运营趋势报告》共十四章。首先介绍了中国住房租赁REITs行业市场发展环境、住房租赁REITs整体运行态势等，接着分析了中国住房租赁REITs行业市场运行的现状，然后介绍了住房租赁REITs市场竞争格局。随后，报告对住房租赁REITs做了重点企业经营状况分析，最后分析了中国住房租赁REITs行业发展趋势与投资预测。您若想对住房租赁REITs产业有个系统的了解或者想投资中国住房租赁REITs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 住房租赁REITs行业发展综述

- 1.1 住房租赁REITS行业定义及分类
 - 1.1.1 行业定义
 - 1.1.2 行业主要产品分类
 - 1.1.3 行业主要商业模式
- 1.2 住房租赁REITS行业特征分析
 - 1.2.1 产业链分析
 - 1.2.2 住房租赁REITS行业在国民经济中的地位
 - 1.2.3 住房租赁REITS行业生命周期分析
 - (1) 行业生命周期理论基础
 - (2) 住房租赁REITS行业生命周期
- 1.3 最近3-5年中国住房租赁REITS行业经济指标分析
 - 1.3.1 赢利性
 - 1.3.2 成长速度
 - 1.3.3 附加值的提升空间
 - 1.3.4 进入壁垒 / 退出机制
 - 1.3.5 风险性
 - 1.3.6 行业周期
 - 1.3.7 竞争激烈程度指标
 - 1.3.8 行业及其主要子行业成熟度分析

第二章 住房租赁REITS行业运行环境分析

- 2.1 住房租赁REITS行业政治法律环境分析
 - 2.1.1 行业管理体制分析
 - 2.1.2 行业主要法律法规
 - 2.1.3 行业相关发展规划
- 2.2 住房租赁REITS行业经济环境分析
 - 2.2.1 国际宏观经济形势分析
 - 2.2.2 国内宏观经济形势分析
 - 2.2.3 产业宏观经济环境分析
- 2.3 住房租赁REITS行业社会环境分析
 - 2.3.1 住房租赁REITS产业社会环境
 - 2.3.2 社会环境对行业的影响

2.3.3 住房租赁REITS产业发展对社会发展的影响

2.4 住房租赁REITS行业技术环境分析

2.4.1 住房租赁REITS技术分析

2.4.2 住房租赁REITS技术发展水平

2.4.3 行业主要技术发展趋势

第三章 我国住房租赁REITS行业运行分析

3.1 我国住房租赁REITS行业发展状况分析

3.1.1 我国住房租赁REITS行业发展阶段

3.1.2 我国住房租赁REITS行业发展总体概况

中国REITs历经十几年探索磨砺，本次推出的REITs和大家此前认知的类REITs的区别

REITs的本质是一种股权工具。简单来说，REITs实现特定物业资产组合，也包括基础设施，在二级市场上的打包上市，而REITs投资人持有该资产组合的权益份额，也就是基金份额，分享租金收入和资产增值收益。对于一般投资人来说是以小份额参与房地产投资的理想工具

。在国外来说，REITs的成立条件有三个：限定基础资产，规定产品结构及强制分红分配要求

。REITs和类REITs是两种性质截然不同的工具：

股/债

REITs是纯股权投资工具，类REITs本质是债。类REITs通常都在产品结构中设立优先级和劣后级（或者更多层次），其中优先级往往带有固定利率，可以认为是债券，且该部分通常占到发行量的80-90%以上。劣后级往往由发起人（原始权益人）亲自购买以作为产品增信的一种措施，有助于降低优先级的利率（对于原始权益人来说意味着融资成本），但也有部分产品的劣后级成功出售给了第三方权益投资人（这部分通常不作收益保障），这一度是对试图接近真REITs产品形式所做的一种尝试，但我们强调这类案例也是少数，而且和真REITs仍相去甚远。此次推出的REITs结构是一种完全的权益类投资工具，没有分级之说，亦没有既定收益率。

公募/私募

类REITs是私募产品，REITs是公募产品，在流动性，投资人规模，交易规则等方面有根本差异。

产权是否转移

类REITs场景中不涉及资产所有权变更，REITs本质是股权转让。

收益属性

类REITs投资的收益主要是固定票息，而真REITs投资的收益是分红+资产增值收益（以股价或基金净值来体现），其中分红可能相对稳定，增值收益的多少由商业周期、物业本身经营质量等因素变化驱动，这令投资REITs更有魅力。

适用规模

类REITs在中国更多是由房地产从业者（包括开发商、私募基金管理人等）使用，多数情况下背靠少量优质物业作为底层资产来实现发行，其适用范围相对狭窄，对于物业本身的资质要求也比较高，主要目的是获得尽可能优惠的融资成本，实质是发债行为。而真REITs的作用是实现更大规模的资产组合的退出，属上市行为，目的是盘活存量资产，实现股权资本变现回收。

国内类REITs发行底层资产仍以传统商业地产品类为主2014年以来国内类REITs发行规模按底层资产类别划分

3.1.3 我国住房租赁REITS行业发展特点分析

3.2 2015-2019年住房租赁REITS行业发展现状

3.2.1 2015-2019年我国住房租赁REITS行业市场规模

3.2.2 2015-2019年我国住房租赁REITS行业发展分析

3.2.3 2015-2019年中国住房租赁REITS企业发展分析

3.3 区域市场分析

3.3.1 区域市场分布总体情况

3.3.2 2015-2019年重点省市市场分析

3.4 住房租赁REITS细分产品/服务市场分析

3.4.1 细分产品/服务特色

3.4.2 2015-2019年细分产品/服务市场规模及增速

3.4.3 重点细分产品/服务市场前景预测

3.5 住房租赁REITS产品/服务价格分析

3.5.1 2015-2019年住房租赁REITS价格走势

3.5.2 影响住房租赁REITS价格的关键因素分析

（1）成本

（2）供需情况

（3）关联产品

（4）其他

3.5.3 2022-2028年住房租赁REITS产品/服务价格变化趋势

3.5.4 主要住房租赁REITS企业价位及价格策略

第四章 我国住房租赁REITS所属行业整体运行指标分析

4.1 2015-2019年中国住房租赁REITS所属行业总体规模分析

4.1.1 企业数量结构分析

4.1.2 人员规模状况分析

4.1.3 行业资产规模分析

4.1.4 行业市场规模分析

4.2 2015-2019年中国住房租赁REITS所属行业产销情况分析

4.2.1 我国住房租赁REITS所属行业工业总产值

4.2.2 我国住房租赁REITS所属行业工业销售产值

4.2.3 我国住房租赁REITS所属行业产销率

4.3 2015-2019年中国住房租赁REITS所属行业财务指标总体分析

4.3.1 行业盈利能力分析

4.3.2 行业偿债能力分析

4.3.3 行业营运能力分析

4.3.4 行业发展能力分析

第五章 我国住房租赁REITS行业供需形势分析

5.1 住房租赁REITS行业供给分析

5.1.1 2015-2019年住房租赁REITS行业供给分析

5.1.2 2022-2028年住房租赁REITS行业供给变化趋势

5.1.3 住房租赁REITS行业区域供给分析

5.2 2015-2019年我国住房租赁REITS行业需求情况

5.2.1 住房租赁REITS行业需求市场

5.2.2 住房租赁REITS行业客户结构

5.2.3 住房租赁REITS行业需求的地区差异

5.3 住房租赁REITS市场应用及需求预测

5.3.1 住房租赁REITS应用市场总体需求分析

(1) 住房租赁REITS应用市场需求特征

(2) 住房租赁REITS应用市场需求总规模

5.3.2 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求量预测

(1) 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求产品/服务功能预测

(2) 2022-2028年住房租赁REITS行业领域需求产品/服务市场格局预测

5.3.3 重点行业住房租赁REITS产品/服务需求分析预测

第六章 住房租赁REITS行业产业结构分析

6.1 住房租赁REITS产业结构分析

6.1.1 市场细分充分程度分析

6.1.2 各细分市场领先企业排名

6.1.3 各细分市场占总市场的结构比例

6.1.4 领先企业的结构分析（所有制结构）

6.2 产业价值链的结构分析及产业链条的整体竞争优势分析

6.2.1 产业价值链的构成

6.2.2 产业链条的竞争优势与劣势分析

6.3 产业结构发展预测

6.3.1 产业结构调整指导政策分析

6.3.2 产业结构调整中消费者需求的引导因素

6.3.3 中国住房租赁REITS行业参与国际竞争的战略市场定位

6.3.4 产业结构调整方向分析

第七章 我国住房租赁REITS行业产业链分析

7.1 住房租赁REITS行业产业链分析

7.1.1 产业链结构分析

7.1.2 主要环节的增值空间

7.1.3 与上下游行业之间的关联性

7.2 住房租赁REITS上游行业分析

7.2.1 住房租赁REITS产品成本构成

7.2.2 2015-2019年上游行业发展现状

7.2.3 2022-2028年上游行业发展趋势

7.2.4 上游供给对住房租赁REITS行业的影响

7.3 住房租赁REITS下游行业分析

7.3.1 住房租赁REITS下游行业分布

7.3.2 2015-2019年下游行业发展现状

7.3.3 2022-2028年下游行业发展趋势

7.3.4 下游需求对住房租赁REITS行业的影响

第八章 我国住房租赁REITS行业渠道分析及策略

8.1 住房租赁REITS行业渠道分析

8.1.1 渠道形式及对比

8.1.2 各类渠道对住房租赁REITS行业的影响

8.1.3 主要住房租赁REITS企业渠道策略研究

8.1.4 各区域主要代理商情况

8.2 住房租赁REITS行业用户分析

8.2.1 用户认知程度分析

8.2.2 用户需求特点分析

8.2.3 用户购买途径分析

8.3 住房租赁REITS行业营销策略分析

8.3.1 中国住房租赁REITS营销概况

8.3.2 住房租赁REITS营销策略探讨

8.3.3 住房租赁REITS营销发展趋势

第九章 我国住房租赁REITS行业竞争形势及策略

9.1 行业总体市场竞争状况分析

9.1.1 住房租赁REITS行业竞争结构分析

(1) 现有企业间竞争

(2) 潜在进入者分析

(3) 替代品威胁分析

(4) 供应商议价能力

(5) 客户议价能力

(6) 竞争结构特点总结

9.1.2 住房租赁REITS行业企业间竞争格局分析

9.1.3 住房租赁REITS行业集中度分析

9.1.4 住房租赁REITS行业SWOT分析

9.2 中国住房租赁REITS行业竞争格局综述

9.2.1 住房租赁REITS行业竞争概况

- (1) 中国住房租赁REITS行业竞争格局
- (2) 住房租赁REITS行业未来竞争格局和特点
- (3) 住房租赁REITS市场进入及竞争对手分析

9.2.2 中国住房租赁REITS行业竞争力分析

- (1) 我国住房租赁REITS行业竞争力剖析
- (2) 我国住房租赁REITS企业市场竞争的优势
- (3) 国内住房租赁REITS企业竞争能力提升途径

9.2.3 住房租赁REITS市场竞争策略分析

第十章 住房租赁REITS行业领先企业经营形势分析

10.1 A公司

10.1.1 企业概况

10.1.2 企业优势分析

10.1.3 产品/服务特色

10.1.4 公司经营状况

10.1.5 公司发展规划

10.2 B公司

10.2.1 企业概况

10.2.2 企业优势分析

10.2.3 产品/服务特色

10.2.4 公司经营状况

10.2.5 公司发展规划

10.3 C公司

10.3.1 企业概况

10.3.2 企业优势分析

10.3.3 产品/服务特色

10.3.4 公司经营状况

10.3.5 公司发展规划

10.4 D公司

10.4.1 企业概况

10.4.2 企业优势分析

10.4.3 产品/服务特色

10.4.4 公司经营状况

10.4.5 公司发展规划

10.5 E公司

10.5.1 企业概况

10.5.2 企业优势分析

10.5.3 产品/服务特色

10.5.4 公司经营状况

10.5.5 公司发展规划

10.6 F公司

10.6.1 企业概况

10.6.2 企业优势分析

10.6.3 产品/服务特色

10.6.4 公司经营状况

10.6.5 公司发展规划

第十一章 2022-2028年住房租赁REITS行业投资前景

11.1 2022-2028年住房租赁REITS市场发展前景

11.1.1 2022-2028年住房租赁REITS市场发展潜力

11.1.2 2022-2028年住房租赁REITS市场发展前景展望

11.1.3 2022-2028年住房租赁REITS细分行业发展前景分析

11.2 2022-2028年住房租赁REITS市场发展趋势预测

11.2.1 2022-2028年住房租赁REITS行业发展趋势

11.2.2 2022-2028年住房租赁REITS市场规模预测

11.2.3 2022-2028年住房租赁REITS行业应用趋势预测

11.2.4 2022-2028年细分市场发展趋势预测

11.3 2022-2028年中国住房租赁REITS行业供需预测

11.3.1 2022-2028年中国住房租赁REITS行业供给预测

11.3.2 2022-2028年中国住房租赁REITS行业需求预测

11.3.3 2022-2028年中国住房租赁REITS供需平衡预测

11.4 影响企业生产与经营的关键趋势

11.4.1 市场整合成长趋势

11.4.2 需求变化趋势及新的商业机遇预测

- 11.4.3 企业区域市场拓展的趋势
- 11.4.4 科研开发趋势及替代技术进展
- 11.4.5 影响企业销售与服务方式的关键趋势

第十二章 2022-2028年住房租赁REITS行业投资机会与风险

- 12.1 住房租赁REITS行业投融资情况
 - 12.1.1 行业资金渠道分析
 - 12.1.2 固定资产投资分析
 - 12.1.3 兼并重组情况分析
- 12.2 2022-2028年住房租赁REITS行业投资机会
 - 12.2.1 产业链投资机会
 - 12.2.2 细分市场投资机会
 - 12.2.3 重点区域投资机会
- 12.3 2022-2028年住房租赁REITS行业投资风险及防范
 - 12.3.1 政策风险及防范
 - 12.3.2 技术风险及防范
 - 12.3.3 供求风险及防范
 - 12.3.4 宏观经济波动风险及防范
 - 12.3.5 关联产业风险及防范
 - 12.3.6 产品结构风险及防范
 - 12.3.7 其他风险及防范

第十三章 住房租赁REITS行业投资战略研究

- 13.1 住房租赁REITS行业发展战略研究
 - 13.1.1 战略综合规划
 - 13.1.2 技术开发战略
 - 13.1.3 业务组合战略
 - 13.1.4 区域战略规划
 - 13.1.5 产业战略规划
 - 13.1.6 营销品牌战略
 - 13.1.7 竞争战略规划
- 13.2 对我国住房租赁REITS品牌的战略思考

- 13.2.1 住房租赁REITS品牌的重要性
- 13.2.2 住房租赁REITS实施品牌战略的意义
- 13.2.3 住房租赁REITS企业品牌的现状分析
- 13.2.4 我国住房租赁REITS企业的品牌战略
- 13.2.5 住房租赁REITS品牌战略管理的策略
- 13.3 住房租赁REITS经营策略分析
 - 13.3.1 住房租赁REITS市场细分策略
 - 13.3.2 住房租赁REITS市场创新策略
 - 13.3.3 品牌定位与品类规划
 - 13.3.4 住房租赁REITS新产品差异化战略
- 13.4 住房租赁REITS行业投资战略研究
 - 13.4.1 2019年住房租赁REITS行业投资战略
 - 13.4.2 2022-2028年住房租赁REITS行业投资战略
 - 13.4.3 2022-2028年细分行业投资战略

第十四章 研究结论及投资建议()

- 14.1 住房租赁REITS行业研究结论
- 14.2 住房租赁REITS行业投资价值评估
- 14.3 住房租赁REITS行业投资建议
 - 14.3.1 行业发展策略建议
 - 14.3.2 行业投资方向建议
 - 14.3.3 行业投资方式建议

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202204/286540.html>