

# 2024-2030年中国房地产资 产证券化行业前景展望与未来发展趋势报告

## 报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

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

## 一、报告报价

《2024-2030年中国房地产资产证券化行业前景展望与未来发展趋势报告》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/202310/413695.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

房地产资产证券化是资产证券化中的一种形式，是指从事房地产开发投资经营企业或房地产信贷金融机构，将其所拥有的流动性较差的房地产资产或房地产信贷资产，通过资产证券化的运作，将其变为可在公开市场上进行公开交易的可流通证券，例如股票、债券、可转换债券、单位信托、受益凭证等。其实质，是通过证券化增加资产的流动性，借以实现资金融通或风险分散。

自2014年国内第一支资产证券化产品发行，至2020年底，我国资产证券化市场共发行213支CMBS和类REITs产品，4年时间共发行金额近5000亿元，平均每年发行规模为1000亿，发展速度可谓十分迅速。2021年共发行CMBS56单，发行规模1015.69亿元；类REITs共8单，发行规模163.66亿元。CMBS、类REITs两者数量占比87.5%、12.5%；规模占比为86.12%、13.88%。2020年经历严峻的疫情后，在中国证监会、国家发改委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及中国基础设施REITs试点启幕、但暂未涉及商业地产领域的情况下，CMBS、类REITs仍是不少商业地产企业的优选融资渠道。2021年7月2日，国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，及时梳理汇总基础设施REITs试点项目，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施REITs试点项目库，做到应入尽入；用好引导社会资本参与盘活国有存量资产中央预算内投资示范专项，支持回收资金投入的新项目加快开工建设，促进形成投资良性循环。2021年11月10日，中国银保监会办公厅发布《关于保险资金投资公开募集基础设施证券投资基金有关事项的通知》，进一步丰富保险资产配置结构，助力盘活基础设施存量资产，提高直接融资比重。

房地产新时代为资产证券化带来了新的机遇。资产证券化不仅是一种融资工具，而且可以帮助企业盘活资产，形成资本从投入到退出的闭环，获得长期稳定的融资渠道，实现规模化经营。在政策的大力支持下，我国房地产资产证券化未来市场发展空间巨大。

中企顾问网发布的《2024-2030年中国房地产资产证券化行业前景展望与未来发展趋势报告》共十一章。首先介绍了房地产资产证券化的概念及特征，接着分析了国内外房地产资产证券化市场发展情况，然后具体介绍了房地产信托投资基金（REITs）、商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）及其他类型房地产资产证券化模式。随后，报告对住房租赁资产证券化发展实践做了剖析，然后介绍了房地产资产证券化相关企业的经营状况。最后，报告对房地产资产证券化进行了投资分析及投资建议综述。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、商务部、财政部、中企顾问网、中企顾问网市场调查中心以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富。您或贵单位若想对房地产资产

证券化有个系统深入的了解、或者想投资房地产资产证券化相关领域，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

报告目录：

## 第一章 房地产资产证券化概述

### 1.1 房地产资产证券化的定义及类型

#### 1.1.1 资产证券化概念基本界定

#### 1.1.2 资产证券化基础资产范围

#### 1.1.3 房地产资产证券化的定义

#### 1.1.4 房地产资产证券化的类型

### 1.2 房地产资产证券化的特征

#### 1.2.1 参与者众多复杂

#### 1.2.2 独特的融资模式

#### 1.2.3 市场安全系数高

#### 1.2.4 证券品种多样化

## 第二章 国外房地产资产证券化发展经验借鉴

### 2.1 美国房地产资产证券化市场

#### 2.1.1 发展模式分析

#### 2.1.2 市场实践特征

#### 2.1.3 市场发展经验

#### 2.1.4 对我国的启示

### 2.2 日本房地产资产证券化市场

#### 2.2.1 市场发展历程

#### 2.2.2 市场架构类型

#### 2.2.3 市场发展现状

#### 2.2.4 市场发展规模

#### 2.2.5 发展经验借鉴

### 2.3 国外房地产资产证券化市场比较分析

#### 2.3.1 市场起源对比

#### 2.3.2 主要产品对比

#### 2.3.3 运作模式对比

2.3.4 监管模式比较

2.3.5 发展启示分析

### 第三章 2021-2023年中国房地产资产证券化发展环境

#### 3.1 经济环境

3.1.1 宏观经济概况

3.1.2 对外经济分析

3.1.3 工业运行情况

3.1.4 固定资产投资

3.1.5 宏观经济展望

#### 3.2 政策环境

3.2.1 房地产金融监管政策

3.2.2 房地产发展长效机制

3.2.3 住房租赁相关政策法规

3.2.4 资产证券化法律体系

3.2.5 资产证券化发行规则

#### 3.3 房地产运行状况分析

3.3.1 房地产开发投资规模

3.3.2 商品房销售状况分析

3.3.3 房地产资金到位状况

3.3.4 房地产开发景气程度

3.3.5 房地产去库存工作现状

#### 3.4 资产证券化市场运行分析

3.4.1 市场产品过会状况

3.4.2 市场发行规模统计

3.4.3 市场基础资产分布

3.4.4 产品发行利率变化

3.4.5 市场信用评级分布

3.4.6 市场交易规模统计

3.4.7 市场发展前景展望

### 第四章 2021-2023年中国房地产资产证券化市场发展全面分析

## 4.1 2021-2023年中国房地产资产证券化市场运行状况

### 4.1.1 基础资产发行状况

### 4.1.2 细分市场发展规模

### 4.1.3 细分市场类别分布

### 4.1.4 产品发行利率变化

## 4.2 房地产资产证券化产品

### 4.2.1 长租公寓类资产证券化产品

### 4.2.2 类REITs产品

### 4.2.3 CMBS或CMBN产品

## 4.3 房地产资产证券化发展存在的问题

### 4.3.1 市场相关法规不健全

### 4.3.2 市场配套设施不完善

### 4.3.3 金融信用制度不健全

### 4.3.4 中介服务机构不完善

### 4.3.5 证券市场发展不完善

## 4.4 房地产资产证券化完善发展的对策

### 4.4.1 完善相关法律法规

### 4.4.2 加强信用体系建设

### 4.4.3 培育市场专业人才

### 4.4.4 规范金融中介机构

## 第五章 房地产投资信托基金（REITs）模式发展分析

### 5.1 房地产投资信托基金（REITs）发展综述

#### 5.1.1 基本概念界定

#### 5.1.2 主要特征分析

#### 5.1.3 资产类型分类

#### 5.1.4 发展模式介绍

#### 5.1.5 法律组织架构

#### 5.1.6 产品交易结构

### 5.2 房地产投资信托基金（REITs）市场发展状况

#### 5.2.1 全球市场发展现状

#### 5.2.2 国内产品发行规模

- 5.2.3 市场发展问题分析
- 5.3 房地产投资信托基金（REITs）经济效益分析
  - 5.3.1 满足普通投资者投资需求
  - 5.3.2 有助金融服务供给侧改革
  - 5.3.3 金融体系供给侧改革重点
- 5.4 大融城REITs案例剖析
  - 5.4.1 产品基本介绍
  - 5.4.2 产品交易结构
  - 5.4.3 产品增信措施
  - 5.4.4 标的资产分析
- 5.5 兴业皖新REITs案例剖析
  - 5.5.1 产品基本介绍
  - 5.5.2 产品交易结构
  - 5.5.3 产品增信措施
  - 5.5.4 基础资产分析
- 5.6 促进中国公募REITs试点发展建议
  - 5.6.1 公募REITs试点模式选择
  - 5.6.2 试点产品设计问题和建议
  - 5.6.3 试点税收政策和市场建设

## 第六章 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）模式发展分析

- 6.1 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）发展综述
  - 6.1.1 基本概念界定
  - 6.1.2 主要特点分析
  - 6.1.3 产品发展意义
  - 6.1.4 模式比较分析
- 6.2 商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）市场发展状况
  - 6.2.1 发行规模现状
  - 6.2.2 典型交易结构
  - 6.2.3 底层资产选择
  - 6.2.4 风险防范机制
  - 6.2.5 发展前景展望

## 6.3 北京银泰中心CMBS案例剖析

### 6.3.1 项目基本介绍

### 6.3.2 产品交易结构

### 6.3.3 产品增信措施

### 6.3.4 基础资产分析

### 6.3.5 目标资产分析

## 第七章 商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）模式发展分析

### 7.1 商业地产抵押贷款支持票据（CMBN）发展综述

#### 7.1.1 基本概念界定

#### 7.1.2 发行规模现状

#### 7.1.3 与CMBS比较

### 7.2 世贸国际CMBN案例剖析

#### 7.2.1 产品基本介绍

#### 7.2.2 产品交易结构

#### 7.2.3 产品增信措施

#### 7.2.4 基础资产分析

#### 7.2.5 目标资产分析

### 7.3 世纪海翔CMBN案例剖析

#### 7.3.1 项目基本介绍

#### 7.3.2 产品交易结构

#### 7.3.3 资产形成过程

## 第八章 其他类型房地产资产证券化模式发展分析

### 8.1 购房尾款ABS

#### 8.1.1 产品基本概述

#### 8.1.2 产品交易结构

#### 8.1.3 发行规模现状

#### 8.1.4 产品操作要点

### 8.2 物业管理费ABS

#### 8.2.1 产品基本概述

#### 8.2.2 产品交易结构

- 8.2.3 发行规模现状
- 8.2.4 产品操作要点
- 8.3 地产供应链ABS
  - 8.3.1 产品基本概述
  - 8.3.2 产品交易结构
  - 8.3.3 发行规模现状
  - 8.3.4 产品操作要点

## 第九章 中国住房租赁资产证券化发展实践分析

- 9.1 中国住房租赁资产证券化发展综述
  - 9.1.1 租赁地产ABS概述
  - 9.1.2 租赁地产ABS特点
  - 9.1.3 租赁地产ABS风险
  - 9.1.4 市场产品发行动态
  - 9.1.5 国家推进发展政策
- 9.2 中国长租公寓资产证券化运营状况
  - 9.2.1 长租公寓运营主体分类
  - 9.2.2 长租公寓运营模式分类
  - 9.2.3 长租公寓ABS产品介绍
- 9.3 房企系长租公寓REITs路径
  - 9.3.1 房企系长租公寓REITs发展规模
  - 9.3.2 房企系长租公寓REITs运营模式
  - 9.3.3 房企系长租公寓REITs交易结构
- 9.4 中国住房租赁资产证券化案例全面解析
  - 9.4.1 新派公寓
  - 9.4.2 保利地产
  - 9.4.3 旭辉领寓
  - 9.4.4 招商蛇口
  - 9.4.5 龙湖冠寓

## 第十章 2020-2023年房地产资产证券化相关企业经营状况

- 10.1 步步高投资集团股份有限公司

- 10.1.1 企业发展概况
- 10.1.2 经营效益分析
- 10.1.3 业务经营分析
- 10.1.4 财务状况分析
- 10.1.5 核心竞争力分析
- 10.1.6 公司发展战略
- 10.1.7 未来前景展望
- 10.2 保利房地产（集团）股份有限公司
- 10.2.1 企业发展概况
- 10.2.2 经营效益分析
- 10.2.3 业务经营分析
- 10.2.4 财务状况分析
- 10.2.5 核心竞争力分析
- 10.2.6 公司发展战略
- 10.2.7 未来前景展望
- 10.3 万科企业股份有限公司
- 10.3.1 企业发展概况
- 10.3.2 经营效益分析
- 10.3.3 业务经营分析
- 10.3.4 财务状况分析
- 10.3.5 核心竞争力分析
- 10.3.6 公司发展战略
- 10.3.7 未来前景展望
- 10.4 华远地产股份有限公司
- 10.4.1 企业发展概况
- 10.4.2 经营效益分析
- 10.4.3 业务经营分析
- 10.4.4 财务状况分析
- 10.4.5 核心竞争力分析
- 10.4.6 公司发展战略
- 10.4.7 未来前景展望

## 第十一章 对2024-2030年中国房地产资产证券化的投资建议

### 11.1 投资价值评估

### 11.2 市场机会分析

#### 11.2.1 投资机会矩阵

#### 11.2.2 投资空间预测

### 11.3 发展驱动因素

#### 11.3.1 经济因素

#### 11.3.2 政策因素

#### 11.3.3 技术因素

### 11.4 行业投资壁垒

#### 11.4.1 竞争壁垒

#### 11.4.2 技术壁垒

#### 11.4.3 资金壁垒

#### 11.4.4 政策壁垒

### 11.5 行业时机分析

### 11.6 行业投资建议

附录：

附录一：关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见

附录二：关于保险资金投资公开募集基础设施证券投资基金有关事项的通知

附录三：关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知

## 图表目录

图表 日本不动产证券化市场的主要类型

图表 J-REIT上市条件

图表 J-REIT监管部门和职责

图表 J-REIT的基本结构

图表 J-REIT的资产类型分布

图表 J-REIT保有房地产-按用途分布图

图表 2004-2021年J-REIT平均收益率

图表 2004-2021年J-REIT总分红金额

图表 按保有金额分类J-REIT投资者结构

图表 2004-2021年J-REIT股价指数及市值推移

图表 J-REIT公司的专业公司分布

图表 2016-2021年国内生产总值及其增长速度

图表 2016-2021年三次产业增加值占全国生产总值比重

图表 2016-2021年货物进出口总额

图表 2020年主要商品出口数量、金额及其增长速度

图表 2021年主要商品进口数量、金额及其增长速度

图表 2021年对主要国家和地区货物进出口额及其增长速度

图表 2020年外商直接投资（不含银行、证券、保险）及其增长速度

图表 2021年对外直接投资额（不含银行、证券、保险）及其增长速度

图表 2016-2021年全部工业增加值及其增速

图表 2016-2021年中国三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重

图表 2021年按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

图表 2021年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

图表 2021年固定资产投资新增主要生产与运营能力

图表 国家层面住房租赁政策法规

图表 地方政府发行住房租赁政策

图表 2020-2021年全国房地产开发投资增速

图表 2020-2021年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2020-2021年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2020-2021年全国房地产开发企业本年到位资金增速

图表 2020-2021年房地产开发景气指数

图表 2021年全国房地产开发和销售情况

图表 2018年东中西部和东北地区房地产开发投资情况

图表 2021年东中西部和东北地区房地产销售情况

图表 2016-2021年我国狭义库存及去化周期

图表 2016-2021年住宅、非住宅狭义库存及去化周期

图表 2016-2021年一二三线城市广义库存和去化周期

图表 2021年企业ABS市场过会产品信息统计

图表 截止2021年ABS市场发行数据统计

图表 2016-2021年各类ABS产品发行量统计

图表 2021年三市场发行数据统计

图表 2021年三市场ABS产品发行规模统计

图表 2020-2021年信贷ABS市场发行统计

图表 2020-2021年企业ABS市场发行统计

图表 2021年信贷ABS产品平均发行利率情况

图表 2021年企业ABS产品平均发行利率情况

图表 2021年信贷ABS市场AAA级证券发行利率与同评级中期票据收益率比较

图表 2021年企业ABS市场AAA级证券发行利率与同级别公司债收益率比较

图表 2021年信贷ABS市场证券评级分布-按发行金额

图表 2021年企业ABS市场证券评级分布-按发行金额

图表 2020-2021年银行间市场资产支持证券成交统计

图表 2020-2021年交易所市场资产支持证券成交统计

图表 2019-2021年各类型基础资产发行情况

图表 2018-2021年国内已发行类REITs产品及CMBS产品规模及数量

图表 截至2021年国内已发行类REITs及CMBS基础资产类别统计

图表 2018-2021年国内已发行类REITs及CMBS产品发行利率分布

图表 国内首单住房租赁类REITs产品

图表 国内首单租房市场消费分期类资产证券化产品

图表 国内首单长租公寓行业资产证券化产品

图表 国内首单美元基金类REITs

图表 国内首单家居行业类REITs产品

图表 国内首单不依赖主体信用的REITs产品

图表 全国首单银行间市场公募REITs产品

图表 全国首单央企CMBS产品

图表 全国银行间市场首单商业和酒店业类CMBN产品

图表 REITs的资产类型

图表 REITs类型特征比较分析

图表 公司型REITs的组织架构

图表 契约型REITs的组织架构

图表 REITs的交易架构

图表 过户型类REITs基本交易结构

图表 过户型类REITs交易流程

图表 REITs全球发展分布图

图表 2021年各国REITs市场份额对比

图表 契约型REITs的典型架构

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202310/413695.html>