

# 中国房地产形势研判与房地产信托、房地产投资信托基金

## 课程背景：

2013年四季度的十八届三中全会拉开了新一届政府的改革大幕，也开启了新一轮房地产深化改革的序幕。2014-2018的故事注定精彩：短短四年经历了从刺激到紧急收紧两种调控方向，也经历了从全国一盘棋到“因城施策”、探索建立长效机制、构建住房制度的转变过程。这四年是房地产调控史上重要的四年。从全国性调控到“因城施策”、探索建立长效机制，是调控思路的重大转变，也是调控水平的升华；这四年也是研究中国房地产调控的完美样本：四年经历了刺激和收紧两种调控方向，涵盖了“防止过冷”和“避免过热”两个调控目标，也几乎涉及了调控政策工具箱里的所有工具。

2018年注定是中国经济发展与中国金融行业、房地产开发企业历史性转折策三年后，资管新规也于2018年3月正式出台，中国金融机构频繁曝出各类兑付危机，与此同时国内房地产企业也调整了自身的战略布局。

中国目前宏观经济大势是什么样的？中国经济如何走到今天这种状况，又将走向何方？房地产运行基本规律是什么？目前房地产形势是什么样的？未来形势又是怎么样？目前调控的基本逻辑是什么，如何评价？未来调控如何开展，是否还有投资机会？房地产融资措施有哪些？房地产信托和房地产投资信托基金运作模式是怎样的？……这一系列问题对于房地产行业都至关重要。

本课程《中国房地产形势研判与房地产信托、房地产投资信托基金》主要面向民营企业、上市公司、国有企业、PPP项目公司、地方政府等进行各类型基金运作的详细培训，为学员解剖中国经济形势、房地产信托、房地产投资信托基金。无论是已经使用房地产信托与房地产投资信托金融模式，还是打算使用房地产信托与房地产投资信托金融模式，还是即将与金融机构合作的各个公司与政府，都应该学习本课程，系统化掌握中国经济形势、房地产信托与房地产投资信托基金的运作全流程。

## 课程收益：

- 了解宏观经济形势、中国经济来龙去脉
- 了解房地产运行基本规律、形势和趋势
- 掌握房地产调控的逻辑和趋势
- 掌握房地产融资措施
- 掌握房地产信托运作全流程
- 掌握房地产投资信托基金运作模式

**课程时间：**1-2天，6小时/天

**课程对象：**政府系统各级官员，央企、国企的中层领导，民营企业管理人员等

**课程方式：**讲演结合+案例研讨+互动研讨

## 课程大纲

### 第一讲：宏观形势解读与房地产形势分析

#### 一、宏观形势解读

1. 经济、城镇化、金融改革
2. 一带一路与中美贸易
3. 中国经济走势研判

#### 二、房地产运行基本规律与房地产市场发展整体情况

1. 简单问题与严峻形势

2. 房地产常态规律
  3. 中国特色房地产供求
  4. 房地产市场发展整体情况
- 案例：中国房地产发展历程、荷兰郁金香

## 第二讲：房地产金融市场分析

### 一、房地产投融资趋势分析

1. 金融的本质
2. 结合财办金 92 号文、资管新规、国资委 192 号文的 PPP 投融资政策分析
2. 融资渠道多元化、资产证券化趋热
3. 传统地产与新兴业态

### 二、房地产金融市场的基础知识

#### 1. 房地产金融的构成、运行与分类

- 1) 房地产金融的构成
- 2) 房地产金融的运行
- 3) 房地产金融的分类

#### 2. 房地产业的融资途径

- 1) 银行
- 2) 私募基金
- 3) 信托
- 4) 券商
- 5) 保险

#### 3. 房地产金融业务的机构

- 1) 银行
- 2) 私募基金
- 3) 信托
- 4) 券商
- 5) 保险

### 三、房地产投融资政策要求

1. 房地产投资政策要求
2. 房地产融资政策要求
3. 信托在房地产投融资中的模式与意义
- 1) 信托在房地产投融资中的模式
- 2) 信托在房地产投融资中的意义

案例：恒大地产、泰禾地产的投融资模式

#### 4. 信托在房地产投融资中的分类与主要增信措施

- 1) 信托在房地产投融资中的分类
- 2) 信托在房地产投融资中的增信措施

案例：恒大地产、碧桂园地产的投融资模式及增信措施

## 第三讲：房地产信托与房地产投资信托基金

### 一、房地产信托的基础知识

#### 1. 信托的内涵、运行原理与分类

- 1) 信托的内涵
- 2) 信托的运行原理
- 3) 信托的分类

## 2. 房地产信托的内涵、运用方式与资金来源

- 1) 房地产信托的内涵
- 2) 房地产信托的运用方式
- 3) 房地产信托的资金来源

案例：恒大地产、碧桂园信托融资

3. 贷款型房地产、股权型房地产、权益型房地产信托模式
4. 房地产财产信托
5. 房地产信托的操作模式及案例
6. 房地产财产信托的操作模式及案例

## 二、房地产投资信托基金

### 1. 房地产投资信托基金的内涵、特征与分类

- 1) 房地产投资信托基金的内涵
- 2) 房地产投资信托基金的特征
- 3) 房地产投资信托基金的分类

案例：碧桂园融资渠道分析

2. 房地产投资信托基金的监管
3. 房地产投资信托基金与房地产信托、ABS、银信合作
4. 房地产投资信托基金的操作模式及案例

## 第四讲：房地产信托发展情况

### 一、房地产信托发展情况

1. 房地产信托规模和占比增长情况
2. 新增房地产项目规模和占比增长情况
3. 信托公司房地产信托业务开展情况

案例：中信信托、中融信托的房地产信托规模分析

### 二、房地产信托业务特点

1. 融资业务和区域城市特点
2. 业务领域和细分市场特点
3. 监督环境和传统融资业务特点
4. 创新型房地产信托业务特点

案例：中融信托的业务情况

## 第五讲：信托过渡期《资管新规》与信托过渡期

### 一、《资管新规》解读

1. 背景分析
2. 核心内容解读

### 二、信托过渡期形势

1. 资管未来形势研判
2. 信托过渡期形势解读
3. 房地产信托的形势判断

### 三、房地产信托业务发展趋势

1. 机遇风险并存
2. 防范合规风险
3. 加强真实股权投资转型
4. 探索租赁市场发展
5. 资产证券化

## 6. RETIS 业务发展