

<<房地产投资信托运营>>

图书基本信息

书名：<<房地产投资信托运营>>

13位ISBN编号：9787111264682

10位ISBN编号：7111264681

出版时间：2009-4

出版时间：机械工业出版社

作者：张兴

页数：291

字数：364000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房地产投资信托运营>>

前言

提起购物街、写字楼、商场、酒店等商业房地产投资，很多人认为，这些都是只有富人才能涉足的投资领域，与自己无缘。

要使中小投资者投资房地产的愿望成为现实，唯一的办法就是将大家的钱集聚在一起，而房地产投资信托（REITs）正是一种把众多投资者的资金汇集在一起，实现中小投资者投资房地产市场的重要工具。

1962年，全球第一家房地产投资信托公司在美国诞生了，它是一种由专门管理机构负责打理、独立机构进行监管，专事商业房地产投资，并将所得综合收益按出资者投资比例进行分配的专业化房地产投资管理机构。

由于这类公司具有有效避税、资产证券化、适宜中小投资者投资房地产等优点，因此，在过去40多年中，这类公司的发展大大超出了当初人们的想象，目前仅在美国就有200多家房地产投资信托上市公司，房地产投资信托已经成为资本市场上的一道亮丽的风景线。

近年来，随着房地产行业竞争的日趋激烈，许多国家和地区也把建立房地产投资信托作为保持房地产行业稳健发展、提高房地产行业经济效益的重要手段之一。

这种投资工具也日益成为面向超级富裕人士的现代私人银行业务的重要资产配置选择。

我国加入世界贸易组织之后，金融业全面开放，国民经济加速融入全球经济体系，我国的房地产行业既面临重要的发展机遇，也必须应对各种严峻的挑战。

由于房地产市场管制的放松，大量国外资本特别是一些国际热钱加大了对房地产资产投资。

境外资本大量进入我国房地产市场后，一方面，活跃了我国房地产市场，使国内房地产企业在竞争中的综合实力得到不断强化和壮大；另一方面，面对国际金融危机和国内经济下行压力的不断加大，国内房地产企业也面临日益严峻的挑战。

量价齐跌的房地产市场销售状况使房地产投资风险加速积聚，金融风险加大，迫切需要一种能够使房地产市场保持稳步发展的投资工具。

在此背景下，加速发展房地产投资信托将会使我国房地产业加速向公众资本支撑的大众投资产业转型，成为提升房地产经营和投资机构核心竞争能力，有效化解银行不良资产，促进房地产业健康发展的一条重要的途径。

同时，房地产投资信托在国内的发展已经起步，一些房地产信托机构在房地产投资信托的计划和管理方面积累了一定的经验，包括大众投资者和机构投资者在内的房地产投资主体逐步形成，信托制度和证券投资制度更加完善，特别是2008年国务院推出的总额高达4万亿元人民币的经济刺激计划中将推进房地产投资信托业发展作为一项稳定房地产市场的重要措施，大力发展房地产投资信托的条件已基本成熟，房地产投资信托的大发展时机已经来临。

《房地产投资信托运营》在对国内外已有的与房地产投资信托相关的研究成果进行分析整理的基础上，阐述了房地产投资信托在组建和运营中可能会遇到的各种问题，为大众投资者、房地产经营的实践者、监管机构和房地产与金融学术研究人员提供了有关房地产投资信托的最新研究成果，即使是初次接触房地产投资信托的读者，也能从中获得丰富、专业的相关知识。

《房地产投资信托运营》不仅系统地介绍了房地产投资信托的起源、发展和组织架构、税收等构成要素，还比较了美国、澳大利亚和亚洲部分国家的房地产投资信托市场发展历程，剖析了我国房地产投资信托的现状与问题，对房地产投资信托的设立、组织架构、战略规划、财务管理及房地产投资信托投（融）资、房地产投资信托公开上市发行、风险防范机制的构建，以及房地产投资信托发展趋势等进行了阐述。

《房地产投资信托运营》不仅为我国的房地产开发商、房地产投资信托发起人、投资者、银行和金融机构的投资顾问提供了有用的参考资料，也为那些打算了解国内外的房地产投资信托市场，并对我国房地产投资信托市场充满美好期待的读者提供了科学的理论知识。

<<房地产投资信托运营>>

内容概要

本书不仅系统地介绍了房地产投资信托（REITs）的起源、发展和组织架构、税收等构成要素，还比较了美国、澳大利亚和亚洲部分国家的房地产投资信托市场发展历程，剖析了我国房地产投资信托的现状与问题，对房地产投资信托的设立、组建架构、战略规划、财务管理、投（融）资，房地产投资信托公开上市发行、风险防范机制的构建以及房地产投资信托发展趋势等进行了阐述。

本书不但为我国的房地产开发商、房地产投资信托发起人、投资者、银行和金融机构的投资顾问提供了有用的参考资料，而且也为那些打算了解国内外房地产投资信托市场，并对我国房地产市场充满美好期望的读者提供了丰富的理论知识。

<<房地产投资信托运营>>

作者简介

张兴，技术生态哲学研究生毕业，助理研究员。
现供职于某部委直属高级咨询研究机构，长期从事产业发展战略、资源与环境经济研究，主要著作有《房地产投资信托》（合译）、《上市公司私募融资指南》（合译）。
近年来，参与完成省部级以上重大专项5项，重点课题研究10余项，已在《经济导刊》、《金融理论与实践》、《价值工程》、《科技进步与对策》、《中国人口·资源与环境》、《环境科学动态》、《国土资源科技管理》、《中国国土资源经济》和《中国房地产报》、《中国国土资源报》等权威报刊上发表学术论文50余篇，多篇已被其他报刊转载。

<<房地产投资信托运营>>

书籍目录

序前言第一章 房地产投资信托概述 第一节 信托定义、功能及信托业发展 第二节 房地产投资信托的内涵和特征 第三节 房地产投资信托的类型 第四节 房地产投资信托在国外的发展第二章 房地产投资信托发展的背景 第一节 房地产投资信托发展的经济背景 第二节 房地产投资信托发展的制度背景 第三节 房地产投资信托的优势第三章 房地产投资信托的设立 第一节 房地产投资信托设立的条件 第二节 房地产投资信托的设立流程及审查 第三节 国外房地产投资信托的立法第四章 房地产投资信托的组织架构与运营模式 第一节 房地产投资信托公司治理的基本结构 第二节 房地产投资信托的组织架构 第三节 房地产投资信托的运营流程第五章 房地产投资信托的发展战略规划 第一节 房地产投资信托发展战略的背景 第二节 房地产投资信托发展战略的制定 第三节 房地产投资信托的创新第六章 房地产投资信托的资本运营 第一节 房地产投资信托资本运营的内涵 第二节 房地产投资信托经营活动的规定 第三节 房地产投资信托资本运营的利益相关者 第四节 房地产投资信托的资本运营模式 第五节 我国房地产投资信托投资模式的选择 第六节 房地产投资信托的资本运营战略及其操作第七章 房地产投资信托股票的发行 第一节 房地产投资信托股票上市分析 第二节 房地产投资信托股票上市 第三节 美国房地产投资信托上市分析 第四节 房地产投资信托与我国股票 第五节 房地产投资信托股票的发行方式 第六节 房地产投资信托股票的市场表现 第七节 房地产投资信托蓝筹股的发行第八章 房地产投资信托财务管理 第一节 房地产投资信托财务管理的内涵 第二节 房地产投资信托财务管理体制 第三节 房地产投资信托股票分红和债务政策第九章 房地产投资信托业务经营 第一节 境外房地产投资信托的业务经营 第二节 我国房地产投资信托的业务经营 第三节 房地产投资信托的业务范围、构成和模式 第四节 房地产投资信托的投资组合 第五节 房地产投资信托的业务创新 第六节 我国房地产投资信托的业务管理模式第十章 房地产投资信托的运营风险 第一节 房地产投资信托风险概述 第二节 房地产投资信托风险类型 第三节 房地产投资信托风险管理第十一章 房地产投资信托的投资 第一节 房地产投资信托的投资价值 第二节 房地产投资信托股票的投资价值 第三节 房地产投资信托投资者 第四节 房地产投资信托股票 第五节 房地产投资信托股票的增值方略第十二章 我国房地产投资信托的未来发展趋势 第一节 房地产投资信托的竞争走向 第二节 房地产投资信托的产品发展趋势 第三节 房地产投资信托的股权变化趋势 第四节 房地产投资信托的经营理念 第五节 房地产投资信托的全球化经营 第六节 亚洲房地产投资信托经营案例附录 中华人民共和国信托法参考文献后记

<<房地产投资信托运营>>

章节摘录

有限合伙制度为房地产投资信托的公司治理和健康运行创造了良好的微观条件。

房地产有限合伙制度（Real Estate Limited Partnership, RELP），是由普通合伙人（General Partner）和有限合伙人（Limited Partner）组合而成，以房地产的经营投资为目的。其中由普通合伙人负责合伙的经营管理，并负无限清偿责任，而有限合伙人仅就自己出资部分承担风险及分享利润。

房地产合伙本身并非课税之主体，且没有重复课税的问题，其损益直接分配给投资者，所以又称为节税的管道。

正是这种制度安排使得房地产投资信托成为吸引投资者的一种重要投资组织。

从房地产投资信托与有限合伙关系两种不同投资工具的比较来看，主要有以下几个方面的差异。

（一）避税功能不同 大多数有限合伙关系是作为一种避税安排而不是作为现行有利可图的投资来销售的。

当投资者要购买一种合法的避税手段时，许多合伙关系即使在经营上无利可图，也具有其相应的意义。

作为一种避税手段，合伙投资能够承担高额的管理费和高利息支付，但是当避税手段的好处消失时，合伙投资就难以支付高额的管理费和高利息支付了。

当今的房地产投资信托不是避税手段，它们关注的焦点是获得更大的总收益，包括现行收入和资本增值。

房地产投资信托的成功是通过增加它的自由现金流和向其股东支付更多股息的能力来衡量的。

（二）房地产管理方式不同 有限的合伙关系存在固有的问题：管理收费系统。

一般而言，有限合伙关系所雇用的外界顾问的报酬是根据所管理的房地产总量基础确定的，这样就给了外界顾问一个很大的从事道德风险活动的鼓励，增加具有营利能力的房地产。

但是，这些房地产并不总是处于地理位置良好的区域，也并不总能提供租金增长的潜力，通常还要为它们付出更高的成本。

当今的房地产投资信托可以对其房地产进行自行管理，受到业界较好评价的房地产投资信托的管理层一般由在公司占有很大股份的富有经验的董事组成，这些股份通常占管理人员净资产的绝大部分。

（三）收入的来源不同 因为房地产的价格一般是在收益或经营收入乘数的基础上决定的，因此有限合伙关系结构唯一的成长机会就是通过提高租金收入，并由此提高房地产的价值。

<<房地产投资信托运营>>

编辑推荐

《房地产投资信托运营》还会让你不冒很大风险地自由选择，投资自己喜欢的房地产时代不再遥不可及。

有理由相信，房地产业由私有资本支撑的产业转向公众资本支撑的大众投资产业时代已为期不远了！房地产经济是一个相当重要的经济增长引擎，不久的将来，谁将会领跑房地产企业金融改革创新的前沿阵地？

谁将成为房地产业发展的新生力量？

请你拿起《房地产投资信托运营》，打开它，用心品读，细细品味，它将娓娓道来。

<<房地产投资信托运营>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>