

其实地产证券化

股市的问题并不复杂，但是又很多的朋友都不太了解房地产证券化

知乎，因此呢，今天小编就来为大家分享地产证券化

股市的一些知识，希望可以帮助到大家，下面我们一起来看看这个问题的分析吧！

本文目录

- [1. 房地产行业未来的前景如何？](#)
- [2. 资产证券化有什么意义？](#)
- [3. 地产金融发展的趋势有哪些？](#)
- [4. 房产证券化合法吗](#)

房地产行业未来的前景如何？

最近很多人私信问房子的事。说说我的观点。

目前处于调控期，房价也在调整期，我估计这轮调控时间会比较长，预计在1-3年以上，不能把赌具类的东西搞的太好，否则真没人干实业了。

对未来房价判断：京沪深3个一线城市，估计在调整期就横盘窄幅震荡为主。等到下一轮放开时整体还会再上个台阶，均价会上10万。并不是房价涨了多少，他只是通胀了，货币印多了，贬值现象。随着收入的增加，物价上涨是必然的，所以一方面希望工资不断提高，另一方面奢望房价下跌也是不现实的。

投资我只考虑这3个地方。打算回避调整期，等下轮放开调控，又大干快上的时候，顺势而炒。在其他国际顶级一线城市炒房的，只能说，祝君好运了。

买房刚需人群：建议在所在城市的低估板块（未来有规划，有暴涨潜力的）多看看找笋盘。

房市是一个信息不对称的市场，捡漏的机会很多，但多数人看房太少。有捡漏的机会，找到他价格低的原因，没大毛病果断买入上车。上了车，以后再置换就简单了。而且就1套自住，未来涨跌，跟你都没关系，涨了不可能卖，跌了更不可能卖。这就是消费，有了自己的房，生活好一点，不用被房东整天赶着搬家。

中国社会不但从房价上，财富上，乃至法治与文明程度上出现了割裂。北上广深等发达地区，成为文明与财富的孤岛，房价还得涨啊，大北京，大上海，大深圳！

码字不易，点赞转发是我前进的动力，认为有价值请收藏

本文只代表个人的观点，了解更多资讯请点击关注头条号

资产证券化有什么意义？

精准扶贫中国战略之资产证券化项目启动会强调，证券化可以使资产得到极大增值，并且实现优化和提高质量，从宏观角度讲，有利于经济和产业结构调整，推动提高国家经济的高质量发展，从微观角度说，能够更好地提高中国企业的核心竞争力，藏富于民，打造中国企业品牌，具有民生工程的内涵和意义。

地产金融发展的趋势有哪些？

目前国内地产金融发展主要有以下五个新趋势：

一、“地产+金融”成为房地产企业转型新方向

一些背景雄厚的房企选择全面布点，通过并购、参股等方式介入银行、证券、保险、私募基金等业务，在金融领域迅速扩张；一些规模较小的房企或服务商，则利用产业资源，选择热门金融领域试水，如互联网金融、社区金融等，在原有资源网络的基础上进行业务开拓，力求实现产融结合。

二、围绕新型地产的投融资服务成为房地产金融新领域

与传统房地产金融主要服务于住宅开发及自持型物业运营不同，目前房地产金融服务开始广泛渗透于长短租公寓、共享办公、养老地产、特色小镇等新型地产业务中，比如新派公寓旗下的国贸项目，由新派公寓管理公司与赛富基金共同设立私募投资基金收购旧物业进行改造，新派公寓管理公司进行轻资产输出负责公寓运营管理，相关投资方共同享有项目租金收入及资产增值收益。该等模式下，私募投资基金时机成熟后可与公募REITs等联结实现退出。

三、真实股权融资成为房地产金融新形式

伴随4号文及一系列监管政策的出台，传统债权融资及“明股实债”融资方式受到严格限制，一些开发商和房地产项目开始接受真正的股权融资。包括万科在内的大型开发商，亦纷纷在项目层面开展股权合作，表明长期以来以债权融资为主的房地产金融行业，将转向股权融资与债权融资并行之路。虽然目前不少股权融资项目仍旧“行债权融资之实”，但地产基金主导的股权融资这种类似PE的投资方式未来发展空间巨大。不过需要注意的是股权融资主要风险在于如果地产基金公司未能对项目进行实质性监督及提供必要增值服务，可能会失去对开发流程的控制，最终导致项目投资失败。

四、行业并购成为房地产金融新动力

万科、融创、富力三方已完成总额637.5亿元的“世纪并购”交易签约，是房地产行业大宗交易及并购事件频发背景下的标志性事件。据统计，2015~2016年房地产行业发生481起并购案例，总额超过5,000亿元。伴随中国房地产市场正式步入存量时代，行业开发属性将减弱，金融属性和资产管理属性逐步释放，围绕存量不动产的并购及价值提升将成为推动行业增长的下一个“风口”，服务于并购的房地产金融则是助推行业集中度提升的重要工具，而并购后整合能力将成为房企下半场竞争的关键。

五、资产证券化成为房地产金融新亮点

近几年国内类REITs、CMBS、物业费及购房尾款证券化等新模式蓬勃发展，最近一个月世贸天阶CMBN、勒泰一号等产品成功发行，从开发运营模式向资产管理模式转型升级呈加速态势。未来伴随税收优惠等政策落地，预计真实REITs亦将在中国市场推出。REITs投资的不仅仅只是一种房地产金融产品，其背后更关键的是管理人对物业的改造、运营与评估能力，这一趋势将推动行业主动地去聚焦资本，通过打造“大资管”平台、创设基金、轻资产输出等方式，实现资产和资本的良性循环。

为应对以上房地产金融发展新趋势，我们认为从事房地产金融业务的专业人员需要对传统认知进行升级，寻求思维模式的更新与突破。

房产证券化合法吗

是合法的。

所谓房地产证券化，就是将房地产投资直接转变成有价证券形式。房地产证券化把投资者对房地产的直接物权转变为持有证券性质的权益凭证，即将直接房地产投资转化为证券投资。从理论上讲，房地产证券化是对传统房地产投资的变革。它的实现与发展，是因为房地产和有价证券可以有机结合。房地产证券化实质上是不同投资者获得房地产投资收益的一种权利分配，是以房地产这种有形资产做担保，将房地产股本投资权益予以证券化。其品种可以是股票、可转换债券、单位信托、受益凭证等等。

文章分享结束，地产证券化 股市和房地产证券化 知乎的答案你都知道了吗？欢迎再次光临本站哦！