

中国人民大学经济学院以研究生毕业同等学力

申请硕士学位论文写作报告

姓 名： 李阳

资格证号： 91040363

专业名称： 企业经济学

拟定学位论文题目： 二手房产交易资金对“保交楼”防停贷的影响研究

一、选题依据

|  |
| --- |
| 1.目的及意义（800字以内）  1.1课题研究的目的  银保监会于2019年5月发布银保监发[2019]23号文件，注重对房产信托行业乱象整治成果进行巩固，有效促进行业建设，建设结果在一定程度上引起了行业内部的广泛讨论和关注。银保监会在新的监督管理要求之中，尤其关注在房产领域信托公司的发展情况和行业建设环境，研读、判断和分析房产交易资金和信托业务开展期间所产生的相互影响关系，立足经营环境和宏观政策快速寻找出更多的发展机遇和面临的挑战。  自从新的管理制度颁发出台以后，信托行业发展进入下行通道，但是房产信托行业却逆流而上，在当今大背景下取得逆势增长。与此同时，受到“房住不炒”的国家调控影响，房产行业内通过信托渠道大批量的涌入社会资金，紧密的拉近了房产和信托行业的联系。在新的管理制度和监督措施的支撑下，我国对房产交易和信托业务之间的关注度增加，监督管理力度加大，不仅具有很高的细化程度，还具有很广的覆盖面积，在一定程度上对信托房产交易业务开展提出合理的优化措施。最近全国各地陆续出现的烂尾楼导致购房者主动断贷，引起中央的高度重视，“保交楼”已经成为烂尾楼工程的首要目标。  房产交易信托业务是最近这些年新兴起的金融服务业务类型，对于房产交易活动提供了比较安全的保障，也逐渐成为各类金融服务企业提高市场竞争力的重要产品，在房产行业管理中被逐渐推广。本文立足通过“保交楼”房产信托业务将二手房产交易产生资金通过房产信托渠道提供给“保交楼”房产项目的应用角度，探究两者之间的管理以及相互影响的情况，并提出优化二者关系的措施。  1.2研究意义  解决目前社会关注的已缴款新建住宅楼烂尾情况的资金来源问题，主要考虑通过引导房东出售二手房产，将其获得的资金引流到“保交楼”的房产项目上。这样  第一，能解决烂尾楼的资金问题，使得保交楼保民生的社会目标得以实现。  第二，解决烂尾楼的资金问题，又能缓解国家金融体系给予资金补贴及购房者停止还贷可能带来的系统性金融风险。  第三，通过烂尾楼的销售又能保证提供资金的房东获得可观的收益，因为目前持有二手房产的增值空间已经低于信托收益，即为房东“开源”。  第四，同时由于房东提前出售了所持有的房屋，等房产税颁布时还能减少赋税负担，即为房东“节流”。  论文研究将二手房产交易产生资金通过房产信托渠道提供给“保交楼”房产项目，通过寻找科学合理二手房产交易资金和信托业务的整合作用，在解决合格投资者收益不高问题的同时，又为烂尾楼房产项目的资金缺口提供了解决方案，最终实现“保交楼”防停贷的目标。 |

|  |
| --- |
| 2.文献综述  2.1课题研究现状  契约型和公司型是当前国际上房产投资信托业务最主要的两种模式。我国台湾地区，韩国，日本，美国等国家大多数选择采用公司型模式。我国香港地区和新加坡多选择使用契约型模式，这两种模式在硬硬的过程之中，各自存在利弊。当前我国并不具备完善的资本市场。在房产交易资金和信托业务工作推行的过程中，并没有出台健全完善的法律法规。无论是法律法规的健全程度还是资本市场的完善程度，都远远落后于美国，所以当前二手房产交易产生资金和信托房产交易业务开展之间的联系优化，在运作方面可采用的模式仍旧缺少借鉴。我国大陆地区和亚洲各国的外部经济环境存在很多类似的地方，所以我国在二手房产交易资金和信托房产交易业务开展的过程之中，可以学习和借鉴新加坡以及我国香港地区的模式和方法，通过完善信托管理办法的方式加快推动房产投资信托的快速发展，使其达到一定的程度之后，逐渐学习美国、韩国和日本的模式，逐渐放开房产信托投资市场。  在社会主义市场经济体制的日渐完善之下，社会对于房产投资信托加快发展的呼声不断提高，所以证监会和银保监会针对于房产投资信托方案不断完善。银保监会基于自身职能制定出台债权类房产投资信托方案，证监会基于自身职能出台股权类房产投资信托方案。银保监会起草出台的信托公司房产投资信托计划试点管理办法，在负债率，收益分配，运作方式等多个方面均做出了相对明确的规定。规定信托公司在房产投资信托的管理工作当中选择使用封闭式手段。经过核准以后，不可以在信托合同期内随意的更改信托总额。但是信托单位可以进行交易，信托单位持有人不得申请赎回。界定投资范围时，为保证成熟稳定的投资可以在整个房产交易资金的流动中稳定有序开展，基本选择工业用房，住宅用房，办公用房和商业用房这类可以预见金流的房产。在投资对象当中，包括可遇见现金流超过80%的房产项目、处置收益和租金收入不低于房产投资信托总收入的75%、房产购买的持有期限不少于三年。在分配收益方面，以现金的方式每年进行至少一次的分配工作，分配比例不得比信托计划净收益的90%。从负债率角度出发，要求不得超出信托财产净值的20%。银保监会在房产投资信托方案制定的过程当中更加倾向于债权化处理，委托方则是房产企业，企业受托方则是信托公司。大多数以受益券的形式作为发行模式，该模式再进行运作时，要求房产企业作为委托人将其自身所持有的房产委托给信托公司展开处置与管理。  银保监会的房产投资信托方案注重将收益权和所有权分离。发行人对拥有的房产有着一定的控制权，可以将收益权转让给信托单位持有人。房产投资信托收益券的发行可以直接以信托资产的名义实现，这种方式在应用的过程中，首先可以将风险可控的原则予以充分体现，其次还能够在应用的过程当中对双重征税的税收问题予以避免。运作模式选择使用封闭式，可以确保资金在流动的过程中具有稳定性，并且强制规定了经营范围。  在我国当前阶段，银保监会所制定出台的方案具有很大的可行性。在商业银行之间展开受益券的交易与流通，不会涉及到法律和税收等方面的问题，但是由于具有较窄的流通渠道，所以其所募集的资金相对有限，不能在市场上进行大规模的交易。债券类的房产投资信托总体而言缺乏退出机制，融资和投资也不能进行有效的循环，在实际应用中具有很大的局限性。  因此需要国家在房产投资信托管理方面就需要为“保交楼”防停贷的房产项目提供资金的信托业务完善相应的退出机制和税收规定。  2.2研究结果评价  根据上述的研究结果可以发现，二手房产交易资金在“保交楼”信托房产交易业务中的作用是房产投资信托发展的新渠道，更是一种新型的不动产投资工具。在具体的应用过程当中，可以保证房产企业融资渠道增加，也可以为投资者投资渠道拓展提供便利，对房产信托业务而言是十分具有价值的，对整个国民经济发展而言也具有积极意义。  尽管当前我国信托房产交易业务仍旧缺乏健全的法律法规支持，甚至受到税收优惠政策等各类因素的阻碍，但是选择利用二手房产交易资金作为“保交楼”房产企业拓展融资渠道以及创新信托投资路径的行为，是一种全新的尝试，也是房产金融未来发展的趋势。 |

二、研究方案

|  |
| --- |
| 1.论证方法及数据来源  论文研究的主要内容是二手房产交易资金对“保交楼”防停贷的影响，强调二手房产资金管理、信托关系、投资管理、回归分析等多个方面要素。在课题研究之中，选择使用文献资料法、调查法和模型法，对当前国内和国外的相关课题研究成果做出梳理，了解课题研究的既有成果，为课题研究提供数据支持。  （1）文献资料法：选取二手房产资金管理、信托关系、投资管理、回归分析等关键词，在中国知网、万方数据库等数据库内查询既有的研究资料，对房产交易资金、信托关系、投资管理等基本情况进行分析，归纳总结当前研究的成果，为课题研究提供理论方面的支持。  （2）调查法：课题研究突出结果的实用性，要求在课题研究期间收集与整理重要的企业信息数据。通过走访调查和问卷调查的方式了解当前信托行业与“保交楼”房产企业存在的问题，可以提出针对性的解决方案。  （3）模型法：基于课题设定的假设，综合收集的数据信息，完成线性回归模型构建。根据模型掌握二手房交易资金和房产信托交易业务之间的关系、影响二手房交易资金的因素。 |
| 2.核心观点  （1）本文选取二手房产交易产生资金作为对象，重点关注其销售完成后资金引流到“保交楼”房产信托业务的能力。随着“房住不炒”对房地产行业的影响，持续增值的房价已成过去式，加之房产税的即将颁布，二手房的交易规模势必会不断增大，同时出现烂尾情况的房企又存在着投资回收期长、融资难等方面的问题，课题研究可通过分析当前我国金融体制机制，思考增加“保交楼”房产项目的融资渠道。当前在房企融资工具中，金融产品数量较少，信托仍旧是最为常见的主要的方式。对资金管理的流动性、收益性和安全性等具有积极的意义，同时还能有效保证在房产交易期间的安全性，符合投资者与房产商的市场需求，具备很强的必要性和可行性。  （2）构建线性回归模型，对二手房产交易产生的资金与“保交楼”房产项目通过房产信托业务融资的关系形成联系。变量1：二手房在本城市所处区块位置影响交易资金量；变量2：二手房所在城市在全国区位自变量影响交易资金量；变量3：二手房使用年限自变量影响交易资金量；变量4：二手房户型面积影响交易资金量。分析各变量对二手房产交易资金的影响，并最终对“保交楼”房产项目形成可持续的资金来源。 |
| 3.创新之处  （1）课题基于银保监会调查结果展开，从2021年前四个月的二手房产交易资金总额和信托产品成立的规模角度着手，分析其增长情况。  （2）通过线性回归模型研究分析，思考变量对二手房产交易资金量的影响及资金在“保交楼”房产项目中起到的作用，通过分析最终使得二手房产交易资金在“保交楼”房产信托业务中起到积极作用。 |

|  |
| --- |
| 4.参考文献  **中文文献**  [1]苗野. 前5月违约超400亿元 房地产信托仍是风险防范重点[N]. 中国房地产报,2022-06-27(003).  [2]李明远.基于国外REITs背景的国内房地产信托投资基金发展模式选择[J].营销界,2022,(11):107-109.  [3]郭志强.信托行业2021年喜忧参半 房地产成违约“重灾区”[J].中国经济周刊,2022,(10):70-71.  [4]陈彦蓉. 房地产信托规模明显压降[N]. 金融时报,2022-05-23(008).  [5]张旻楠,刘美嘉,郑虎.2021年美国房地产投资信托基金ESG报告概述[J].中国物业管理,2022,(05):84-87.  [6]陈宇涵.房地产信托投资基金融资动因及效果探讨[J].商业文化,2022,(13):98-100.  [7]白若琪.房地产信托投资基金与房地产行业互利共赢的案例分析——以鹏华前海REITs为例[J].现代商业,2022,(12):46-50.  [8]孟凡霞,李海颜. 扎堆“接盘”房地产 信托公司图什么[N]. 北京商报,2022-03-04(003).  [9]荆中博,方意,曾艳琪,韩业.房地产信托冲击与中国影子银行系统性风险[J].系统工程理论与实践,2021,41(12):3101-3114.  [10]郭颀.房地产投资信托基金在资产证券化中的应用及估值方法分析[J].中国资产评估,2021,(12):4-10.  [11]亓宁. 信托三季度大幅增加债券投资 房地产余额跌破2万亿[N]. 第一财经日报,2021-12-03(A05).  [12]王艳华. HD公司房地产信托业务风险管理问题研究[D].东北农业大学,2021.  [13]亓宁. 信托公司猛攻标品TOF/FOF 房地产产品发行规模回升[N]. 第一财经日报,2021-11-30(A07).  [14]杨朝越.关于我国房地产信托投资基金（REITs）的税收制度的现存问题及对策建议研究[J].经济管理文摘,2021,(22):23-24.  [15]蒙永清. 市场风险对住宅租赁房地产投资信托基金收益的影响研究[D].内蒙古大学,2021.  [16]邢萌. 房地产信托提前“入冬” 前三季度募资规模同比降超三成[N]. 证券日报,2021-10-20(B01).  [17]师禾迪,张应华.支持房地产信托基金发展的对策分析[J].大众投资指南,2021,(01):14-15.  [18]金婕雯.养老地产的困境与对策研究——基于新型房地产信托设计[J].商讯,2020,(26):60-61.  [19]陈玲. 房地产信托投资基金（REITs）应用于我国养老地产的研究[D].中国政法大学,2020.  [20]周雨盈. 房地产信托投资基金融资动因及效果研究[D].河北经贸大学,2019.  **英文文献**  [1] Urrestarazu R , JL Sánchez-Ollero, A García-Pozo. The influence of the real estate investment trust in the real estate sector on the Costa del Sol[J]. European Research on Management and Business Economics, 2020, 27(1):1-13.  [2] Mori M , Ong S E , Ooi J . The Revival of Business Groups' Risk Sharing: Evidence from Japanese Real Estate Investment Trust Market[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2022,(12):1-35.  [3] Lesame K , Bouri E , Gabauer D , et al. On the Dynamics of International Real-Estate-Investment Trust-Propagation Mechanisms: Evidence from Time-Varying Return and Volatility Connectedness Measures.[J]. Entropy, 2021,(8):9-10.  [4] Olanrele O O , Fateye O B , Adegunle T O , et al. Causal effects of macroeconomic predictors on real estate investment trust's (REIT's) performance in Nigeria[J]. Pacific Rim Property Research Journal, 2021,(02):11-12.  [5] Hodoshima J . Evaluation of performance of stock and real estate investment trust markets in Japan[J]. Empirical Economics, 2021, (31):61.  [6] Sari A F , Utomo C , Rahmawati Y . Research on real estate investment trust (REIT) as real estate financing for developers: a methodology review of previous study[J]. IOP Conference Series Materials Science and Engineering, 2020, 930:012015.  [7] Mueller P M , Kurzrock B M . Document Classification for Machine Learning in Real Estate Professional Services – Results of the Property Research Trust Project[J]. ERES, 2021,(01):4-5.  [8] Hassan M K , Aliyu S , Saiti B , et al. A Review of Islamic Stock Market, Growth and Real-Estate Finance Literature[J]. International Journal of Emerging Markets, 2020,(11):64-65.  [9] Miyakoshi T , Li K W , Shimada J , et al. The Impact of Quantitative Easing and Carry Trade on the Real Estate Market in Hong Kong[J]. International Review of Economics & Finance, 2020, (69):958-976. |

|  |
| --- |
| 5.论文提纲（写到二级标题）  题 目：二手房产交易资金对“保交楼”防停贷的影响研究  主题词：二手房产资金管理、信托关系、投资管理、回归分析  第一章 绪论  1.1 研究背景  1.2 概念界定  1.2.1 房产信托的定义  1.2.2 房产信托投资的特点  1.2.3 “保交楼”防停贷概念  1.2.4 “保交楼”项目房产开发企业特征  1.3 研究意义  1.4 研究内容  1.5 技术路线  第二章 文献综述  2.1 国外研究综述  2.2 国内研究综述  2.3 文献评述  第三章 理论基础  3.1 理论基础  3.1.1 企业价值理论  3.1.2 影响机制  第四章 二手房产交易资金对“保交楼”防停贷影响的实证研究  4.1 研究假设  4.2 研究设计  4.2.1 数据来源  4.2.2 数据处理  4.2.3 变量选取  4.3 模型的检验  4.4 相关性分析  4.5 回归分析  4.6 稳健性检验  第五章 对策与结论  5.1 提升二手房产交易产生资金的对策  5.2 提升“保交楼”房产信托业务合规的对策  第六章 总结与建议  参考文献 |