

学校编码: 10384

分类号_____密级

学号: 17920061151512

UDC

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

夹层融资在我国商业地产的运用分析

The application of Mezzanine Financing in China's
Commercial Real Estate

连伟彬

指导教师姓名: 屈文洲教授

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2013 年 10 月

论文答辩时间: 2013 年 12 月

学位授予日期: 2013 年 月

答辩委员会主席:

评 阅 人:

2013 年 10 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。
2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

目前我国商业地产融资现状并不尽如人意。作为资金密集型行业，商业地产的投资期较长，且风险较大，资金链的流畅是其健康、有效发展的基本条件，但从我国商业地产现状来看，其资金循环模式简单，融资能力不足，导致我国商业地产市场发展缓慢。

夹层融资的出现，为处于新一轮宏观调控政策下的商业地产融资提供了一条新的途径。夹层融资产生和发展于 20 世纪 80 年代，是金融创新的产物。近年来，夹层融资在西方发达国家迅速发展起来，作为一种灵活的融资方式，弥补了优先债务融资和股权融资之间的空缺，从而提高了资金使用效率。

但在我国，商业地产夹层融资目前尚处于应用的初级阶段，相关的政策法规还不完善，商业模式尚未成熟。国内专门针对商业地产的融资以及对夹层融资的实践研究均比较缺乏。

本文第一章介绍了夹层融资在商业地产运用的研究背景和意义，说明了本文的研究思路和研究方法；第二章详细阐述了夹层融资的基本概念、特点及相关理论基础，并对国内外夹层融资的相关研究进行综述；第三章认真总结了商业地产夹层融资的国际经验和模式；第四章在前几章的基础上分析了我国商业地产夹层融资应用的动因、发展现状及存在的问题；第五章为重点章节，以夹层融资相关理论为指导，结合国外夹层融资的经验，对我国商业地产夹层融资的模式选择和方案设计提出建议，并通过案例分析了夹层融资模式在我国的实践；第六章总结了全文并得出了相关启示。

关键词：房地产融资；夹层融资；商业地产

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

The present situation of commercial real estate financing in China is not just as one wishes. As a capital-intensive industry, commercial real estate investment period is longer, and has a large risk, capital chain smooth is the basic condition for its health, effective development of commercial real estate, but from the current situation of our country, the capital circulation mode is simple, lack of financing capacity, resulting in China's commercial property market develops slowly.

Emergence of mezzanine financing, and provides a new way for the new round of macro-control policies of commercial real estate financing. Mezzanine financing was created and developed in the nineteen eighties, is the product of financial innovation. In recent years, mezzanine financing in the western developed countries has developed rapidly, as a kind of flexible financing mode, to make up for the priority of equity financing and debt financing gap, so as to improve the efficiency in the use of funds.

But in our country, commercial real estate, mezzanine financing is still in the primary stage of the application, the relevant policies and regulations are not perfect, the business model is not yet mature. The specific practice of commercial real estate financing as well as on the mezzanine financing is the lack of.

The first chapter introduces the mezzanine financing in commercial real estate research background and significance, explains the research ideas and research methods; the second chapter elaborates the basic concepts, mezzanine financing characteristics and related theoretical basis, and research the mezzanine financing at home and abroad are reviewed; the third chapter summarizes the commercial real estate financing international experiences and models; the fourth chapter analyses the motivation, current situation of the development of commercial real estate financing application of sandwich in China on the basis of the previous chapters and problems; the fifth chapter is the key chapter, with the mezzanine financing related theory as the

guide, combining foreign mezzanine financing experience, put forward suggestions for the design of model selection of mezzanine financing and project I commercial real estate, and practice the mezzanine financing mode in our country is analyzed through a case; the sixth chapter summarizes the paper and draw some inspiration.

Keyword: Real estate financing; Mezzanine financing; Commercial real estate

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录

第一章 绪言	1
第一节 研究背景和意义	1
第二节 研究思路和方法	3
第二章 夹层融资及相关理论综述	4
第一节 夹层融资概述	4
第二节 夹层融资相关理论综述	6
第三章 商业地产夹层融资的商业模式和国际经验	10
第一节 商业地产夹层融资的商业模式	10
第二节 商业地产夹层融资的国际经验	13
第四章 我国商业地产夹层融资的动因、现状及存在问题	2118
第一节 我国商业地产应用夹层融资的动因分析	2118
第二节 我国商业地产夹层融资的发展现状	2421
第三节 我国商业地产夹层融资存在的问题	2724
第五章 我国商业地产夹层融资的模式选择和方案设计	3127
第一节 我国商业地产夹层融资的模式选择	3127
第二节 我国商业地产夹层融资的方案设计	3733
第三节 我国商业地产夹层融资实践案例分析	4137
第六章 结论与启示	4642
参考文献	4844
致 谢	5147

带格式的: 字体: (国际) Times New Roman, 英语(美国)

带格式的: 标题 1, 缩进: 首行缩进: 0 厘米, 段落间距段前: 24 磅, 段后: 24 磅, 制表位: 不在 34.59 字符

带格式的: 字体: (国际) Times New Roman

带格式的: 缩进: 首行缩进: 0.93 字符, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 悬挂缩进: 1.42 字符, 首行缩进: 0 字符, 段落间距段前: 0 磅, 段后: 0 磅, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 首行缩进: 0.93 字符, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 悬挂缩进: 1.42 字符, 首行缩进: 0 字符, 段落间距段前: 0 磅, 段后: 0 磅, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 首行缩进: 0.93 字符, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 悬挂缩进: 1.42 字符, 首行缩进: 0 字符, 段落间距段前: 0 磅, 段后: 0 磅, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 首行缩进: 0.93 字符, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 悬挂缩进: 1.42 字符, 首行缩进: 0 字符, 段落间距段前: 0 磅, 段后: 0 磅, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 首行缩进: 0.93 字符, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

带格式的: 缩进: 悬挂缩进: 1.42 字符, 首行缩进: 0 字符, 段落间距段前: 0 磅, 段后: 0 磅, 制表位: 34.26 字符, 右对齐

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

<u>Chapter1 Preface</u>	<u>1</u>
<u>1.1 The Research Background and Significance</u>	<u>1</u>
<u>1.2 Study Methodology and Writing Thoughts</u>	<u>3</u>
<u>Chapter 2 Mezzanine Financing and Related Theories Overview</u>	<u>4</u>
<u>2.1 Mezzanine Financing Overview</u>	<u>4</u>
<u>2.2 The related theoretical of mezzanine financing</u>	<u>56</u>
<u>Chapter 3 The Business Model and International Experience of Mezzanine Financing to Application in Commercial Real Estate</u> ..	<u>10</u>
<u>3.1 The Business Model of Mezzanine Financing</u>	<u>10</u>
<u>3.2 The International Experience of Mezzanine Financing</u>	<u>13</u>
<u>Chapter 4 The Motivation and Development Status of Mezzanine Financing in China's Commercial Real Estate and Problems</u>	<u>18</u>
<u>4.1 The Motivation Analysis on Mezzanine Financing Application</u>	<u>18</u>
<u>4.2 The Development Status of Mezzanine Financing</u>	<u>21</u>
<u>4.3 The problem of Mezzanine Financing</u>	<u>24</u>
<u>Chapter 5 Pattern Selection and Scheme of Mezzanine Financing on Application of Commercial Real Estate in China</u>	<u>27</u>
<u>5.1 Pattern Selection</u>	<u>27</u>
<u>5.2 Scheme Design</u>	<u>33</u>
<u>5.3 Practical Case Analysis</u>	<u>37</u>
<u>Chapter 6 Conclusions and Implications</u>	<u>42</u>
<u>Reference Documentation</u>	<u>44</u>
<u>Acknowledgements</u>	<u>47</u>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪言	2
第一节 研究背景和意义	2
第二节 研究思路和方法	4
第二章 夹层融资及相关理论综述	5
第一节 夹层融资概述	5
第二节 夹层融资相关理论综述	6
第三章 商业地产夹层融资的商业模式和国际经验	11
第一节 商业地产夹层融资的商业模式	11
第二节 商业地产夹层融资的国际经验	14
第四章 我国商业地产夹层融资的动因、现状及存在问题	18
第一节 我国商业地产应用夹层融资的动因分析	18
第二节 我国商业地产夹层融资的发展现状	21
第三节 我国商业地产夹层融资存在的问题	23
第五章 我国商业地产夹层融资的模式选择和方案设计	27
第一节 我国商业地产夹层融资的模式选择	27
第二节 我国商业地产夹层融资的方案设计	33
第三节 我国商业地产夹层融资实践案例分析	37
第六章 结论与启示	42
参考文献	45
致 谢	48

带格式的：目录 1，段落间距段前：0 磅，段后：0 磅，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的: 目录 1, 缩进: 首行缩进: 0 厘米, 制表位: 34.26 字符, 右对齐 + 34.59 字符, 右对齐

厦门大学博硕士论文摘要库

CONTENTS

CHAPTER1 PREFACE.....

1.1 THE RESEARCH BACKGROUND AND SIGNIFICANCE.....

1.2 STUDY METHODOLOGY AND WRITING THOUGHTS..... 3

CHAPTER 2 MEZZANINE FINANCING AND RELATED THEORIES OVERVIEW.....4

2.1 MEZZANINE FINANCING OVERVIEW.....4

2.2 THE RELATED THEORETICAL OF MEZZANINE FINANCING..... 5

CHAPTER 3 THE BUSINESS MODEL INTERNATIONAL EXPERIENCE AND

INTERNATIONAL EXPERIENCEBUSINESS MODEL OF MEZZANINE FINANCING TO APPLICATION IN COMMERCIAL REAL ESTATE.....

3.1 THE BUSINESS MODEL INTERNATIONAL EXPERIENCE OF MEZZANINE FINANCING.....

3.2 THE INTERNATIONAL EXPERIENCE OFBUSINESS MODEL OF MEZZANINE FINANCING.....

CHAPTER 4 THE MOTIVATION AND DEVELOPMENT STATUS OF MEZZANINE FINANCING IN CHINA'S COMMERCIAL REAL ESTATE AND PROBLEMS.....

4.1 THE MOTIVATION ANALYSIS ON MEZZANINE FINANCING APPLICATION.....

4.2 THE DEVELOPMENT STATUS OF MEZZANINE FINANCING.....

4.3 THE PROBLEM OF MEZZANINE FINANCING.....

CHAPTER 5 PATTERN SELECTION AND SCHEME OF MEZZANINE FINANCING ON APPLICATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN CHINA.....

带格式的：目录 1，段落间距段前：0 磅，段后：0 磅，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，缩进：首行缩进：0 字符，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

带格式的：目录 1，行距：单倍行距，制表位：34.26 字符，右对齐 + 34.59 字符，右对齐

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库