

# INDEX

LIST OF TABLES.....	5
INTRODUCTION.....	7
CHAPTER 1: A BRIEF OVERVIEW OF CHINESE ECONOMY.....	1
1.1 An Overview of Chinese Economy in Last Quarter Century.....	1
1.1.1 China's Economic Growth Since Reforms: 1979-Present.....	1
1.1.2 Causes of China's Economic Growth.....	7
1.1.3 Measuring the Size of China's Economy.....	8
1.1.4 Foreign Direct Investment in China.....	9
1.1.5 China's Trade Patterns.....	11
1.1.6 China's Major Trading Partners.....	13
1.1.7 Major Chinese Trade Commodities.....	15
1.1.8 Major Long-Term Challenges Facing the Chinese Economy.....	17
1.2 Perspective of Chinese Economy: Opportunities and Challenges.....	21
CHAPTER 2: BRIEF INTRODUCTION OF THE REAL ESTATE	
MARKET IN CHINA.....	28
2.1 History of Foreign Real Estate Market.....	28
2.2 China's Real Estate Market Development.....	42
CHAPTER 3: INVESTMENT IN CHINA'S REAL ESTATE MARKET	
.....	51
3.1 Selection of One Chinese City-Tianjin.....	51
3.1.1 Criteria.....	51
3.1.2 Economic Context.....	54
3.1.3 Tianjin House Market.....	55
3.1.3.1 House Market Development.....	56
3.1.3.2 Location.....	57
3.1.4 Price Tendency.....	58
3.1.5 Big Local Players.....	60
3.1.6 Customer Profile.....	66
3.1.7 Market Share Analysis.....	67
3.2 Selection of the Other Chinese City-Shanghai.....	70
3.2.1 Policy Environment.....	71
3.2.2 Office Market.....	73
3.2.3 High-end Residential Market.....	75
3.2.4 Industrial Property Market.....	78
3.2.5 Shopping Centre Market.....	79

3.2.6 Hotel Market.....	81
3.2.7 Shanghai Investment Market Outlook.....	83
3.3 Foreign Investment in China's Real Estate Market.....	84
3.3.1 China's Regulates Foreign Investment in Real Estate Sector.....	98
CHAPTER 4: FINANCIAL TOOLS OF REAL ESTATE.....	109
4.1 Introduction.....	109
4.2 Impact of Money Market Changes.....	110
4.3 Flocking to A-Shares.....	113
4.4 New Financial Funds.....	116
4.5 REITs in the making.....	118
REFERENCES.....	123

# INDICE

LISTA DELLE TABELLE.....	5
INTRODUZIONE.....	7
CAPITOLO 1: UNA BREVE DESCRIZIONE DELL'ECONOMIA CINESE.....	1
<b>1.1 Descrizione dell'Economia Cinese nell'Ultimo Quarto di Secolo.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1 La Crescita dell'Economia Cinese dalla Riforma del 1979 ad Oggi..</b>	<b>1</b>
<b>1.1.2 Le Cause dello Sviluppo Economico della Cina.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.3 Valutazione della Dimensione Economica della Cina.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1.4 Gli Investimenti Diretti Esteri in Cina .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.5 I Modelli del Commercio Cinese.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.6 I Partner Commerciali più Importanti per la Cina .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1.7 I Prodotti Commerciali Cinesi più Importanti .....</b>	<b>15</b>
<b>1.1.8 Le Sfide di Lungo Termine per l' Economia Cinese .....</b>	<b>17</b>
<b>1.2 Le Prospettive dell'Economia Cinese: Opportunità e Sfide.....</b>	<b>21</b>
CAPITOLO 2: UNA BREVE DESCRIZIONE DEL MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI IN CINA .....	28
<b>2.1 La Storia del Mercato Estero dei Beni Immobiliari.....</b>	<b>28</b>
<b>2.2 Lo Sviluppo del Mercato Cinese dei Beni Immobiliari.....</b>	<b>42</b>
CAPITOLO 3: INVESTIMENTI NEL MERCATO CINESE DEI BENI IMMOBILIARI.....	51
<b>3.1 Selezione di una Città Cinese-Tianjin.....</b>	<b>51</b>
<b>3.1.1 I Criteri.....</b>	<b>51</b>
<b>3.1.2 Il Contesto Economico.....</b>	<b>54</b>
<b>3.1.3 Il Mercato delle Case a Tianjin.....</b>	<b>55</b>
<b>3.1.3.1 Lo Sviluppo del Mercato delle Case a Tianjin.....</b>	<b>56</b>
<b>3.1.3.2 La Posizione.....</b>	<b>57</b>
<b>3.1.4 Le Tendenze di Prezzo.....</b>	<b>58</b>
<b>3.1.5 I Grandi Soggetti Locali.....</b>	<b>60</b>
<b>3.1.6 Il Profilo dei Clienti.....</b>	<b>66</b>
<b>3.1.7 L'Analisi delle Quote di Mercato.....</b>	<b>67</b>
<b>3.2 Selezione di un'altra Città Cinese-Shanghai.....</b>	<b>70</b>
<b>3.2.1 L'Ambiente Politico.....</b>	<b>71</b>
<b>3.2.2 Il Mercato degli Uffici.....</b>	<b>73</b>
<b>3.2.3 Il Mercato Residenziale.....</b>	<b>75</b>

3.2.4 Il Mercato delle Proprietà Industriale.....	78
3.2.5 Il Mercato dei Centri Commerciali .....	79
3.2.6 Il Mercato degli Hotel.....	81
3.2.7 La Prospettiva di Mercato degli Investimenti a Shanghai.....	83
3.3 Gli Investimenti Stranieri nel Mercato dei Beni Immobiliari in Cina.....	84
3.3.1 Disciplina degli Investimenti Stranieri nel Settore dei Beni Immobiliari.....	98
CAPITOLO 4: GLI STRUMENTI FINANZIARI DEL MERCATO DEI	
BENI IMMOBILIARI.....	109
4.1 Introduzione.....	109
4.2 L' Impatto di Cambiamento del Mercato Monetario.....	110
4.3 Le Cosidette A-Shares.....	113
4.4 I Nuovi Fondi Finanziari.....	116
4.5 I REITs .....	118
BIBLIOGRAFIA.....	123