

2017-2022年中国广州房地产行业市场行情动态及 发展趋势预测报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国广州房地产行业市场行情动态及发展趋势预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/301968.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.com

联系人: 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

1980年，中国第一个商品住宅小区——东湖新村正式对外发售，尽管她并不完美，却宣告了广州房地产发展时代的到来。得益于改革开放的先机、毗邻港澳的地理优势，以及广州人敢闯、务实的精神，广州房地产业抓住了难得的发展机遇，迅速走在全国的前列，创造出一个又一个神话，并被业内奉为中国房地产界的一面旗帜。历经三十年的洗礼和变迁，广州逐渐成为亚洲的一个后来居上的超大型城市，其房地产行业也随着广州的区域中心地位的日益凸显而步入空前繁荣。

2014年的广州楼市表现平平。在第四季度楼市回暖，成交强力反弹背景下，全年网签71600套，尽管同比2013年92858套跌了23%，但降幅比上半年有所缩窄。均价则从上年13278元/平上升至15017元/平，同比涨13%，整体呈现量跌价涨的态势。

2015年3月底，二套房首付下调政策及二手房营业税“五改二”政策相继出炉，力度之大在意料之外。对比过去3年，房地产业正迎来一个相对看好的政策环境和舆论环境，此轮政策的出台，对改善性需求的利好尤为明显。

2015年上半年，广州楼市逐渐回暖。1-5月全市一手商品住宅成交面积同比上升15%。成交量的上升使得一度居高不下的库存压力得以缓解。

未来20年，是中国作为一个发展中国家崛起的战略机遇期，广州作为珠三角的中心城市，重化工业与第三产业的“双擎带动”，这种有产业支撑的强劲消费态势，将预兆房地产业仍然是广州经济发展的领头羊。另外，珠三角的路网建设与后亚运效应，将给广州房地产带来更大的发展空间。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第一部分 市场发展分析

第一章 房地产行业相关概述 1

第一节 房地产概念阐释 1

一、房地产的定义 1

二、房地产的特征 1

三、房地产的自然形态 1

四、房地产的类别 1

第二节 房地产行业概述 3

一、房地产行业的定义	3
二、房地产行业的主要领域	3
三、房地产行业的特点	3
四、房地产业的地位	3
第三节 房地产市场分析的内容和特点	3
一、房地产市场分析的层次	3
二、房地产市场分析的内容	4
三、房地产市场分析的特点	5
四、提高房地产市场分析有效性的途径	6
第二章 中国房地产市场发展分析	8
第一节 中国房地产业的发展综述	8
一、改革开放30年中国房地产的发展概述	8
二、中国房地产业的改革发展	9
三、中国房地产行业周期化特征	16
四、中国房地产行业整体利润率超过30%	19
第一节 2015年全国房地产市场概况	20
一、房地产投资情况分析	21
二、房地产市场运营呈现三种不同特征	28
三、影响2015年房地产走势的因素分析	28
第二节 2014-2015年全国房地产业运行情况分析	30
一、土地开发及购置面积	30
(一) 2014年土地供应及开发面积情况	30
(二) 2015年房地产土地供应情况	33
二、房地产投资完成额	34
(一) 2014年房地产开发投资情况分析	37
(二) 2015年房地产开发投资情况分析	38
三、资金来源分析	42
(一) 2014年房地产开发企业资金来源情况分析	42
(二) 2015年房地产开发企业资金来源情况分析	44
四、房屋施竣工面积	46
五、国房景气指数分析	49
第三节 2014-2015年我国房地产市场运行状况	52
一、房地产开发投资	52
二、商品房销售面积与销售额	52

(一)2014年全国商品房销售面积与销售额情况 52

(二)2015年全国商品房销售面积与销售额情况 56

三、房地产价格 60

(一)2014年全国房地产市场价格变动情况 60

(二)2015年全国房地产市场价格变动情况 64

四、住宅市场 69

五、办公楼、商业营业用房市场 71

第三章 广州房地产业发展环境分析 76

第一节 中国房地产周期性波动的取决因素 76

一、国民经济运行态势 76

二、体制因素 76

三、政策因素 76

四、消费因素 77

五、投资因素 77

第二节 广州市宏观环境概述 77

一、地理环境 77

二、行政区划 78

三、交通运输 78

四、产业结构 80

第三节 广州市经济社会发展 82

一、2014年广州经济和社会发展状况 82

二、2015年广州经济发展分析 92

三、2016年广州经济形势展望 96

第四节 广州市城市建设及规划 97

一、广州加快城市规划建设步伐 97

二、广州城市化版图将进一步扩张 99

三、广州亟待解决城市建设中功能分区紊乱问题 100

四、广州将打造“花园城市” 101

第四章 广州房地产行业发展分析 104

第一节 广州房地产业的发展综述 104

一、广州房地产行业的发展历程 104

二、广州房地产行业的发展模式 105

三、广州房地产市场已经进入垄断时代 109

四、改革开放30年广州房地产业的发展思考 110

第二节 2014年广州房地产行业的发展 111

一、2014年广州房地产市场发展分析 111

二、2014年广州房地产市场发展特点 115

第三节 2015年广州房地产行业的发展 121

一、2015年广州房地产市场发展分析 121

二、2015年广州房地产市场特点 122

三、广州市十区房地产交易登记情况 123

第四节 广州房地产行业的问题及发展对策 169

一、广州房地产发展商存在的问题 169

二、楼盘能耗问题严重 170

三、广州房地产行业存在涉税违法问题 172

四、广州房地产评估出现不正当竞争现象 173

五、广州房地产市场健康发展的建议 173

第二部分 细分市场分析

第五章 广州土地市场 176

第一节 广州土地市场现状分析 176

一、2014年广州土地市场分析 177

二、2015年新政下的广州土地市场 180

第二节 广州土地供给分析 183

一、广州土地供应与房价走势关系分析 183

二、2014年广州土地市场供应情况分析 186

三、2015年广州土地市场供应情况分析 187

第三节 广州土地利用分析 190

一、2015年广州将出台措施提高土地利用率 190

二、广州城郊土地利用问题及对策分析 191

三、广州市10区已建成土地利用数据库 194

四、广州开发区土地利用效率逐年提高 194

第六章 广州住宅市场 196

第一节 住宅产业的相关概述 196

一、住宅产业的定义 196

二、住宅产业的特点 196

三、住宅产业的分类 197

第二节 广州住宅市场的发展综述 198

- 一、广州住宅市场的发展特点 198
- 二、广州住宅居住环境质量研究 199
- 三、广州住宅市场已实现全面复苏 203

第三节 2014年广州住宅市场的发展 204

- 一、2014年广州住宅市场走势与变化 204
- 二、2014年广州新建住宅市场的特点 206
- 三、2014年广州二手住宅市场分析 207

第四节 2015年广州住宅市场的发展 211

- 一、2015年广州住宅市场发展分析 211
- 二、2015年广州住宅产品市场发展分析 214

第五节 广州住宅市场存在的问题及建议 222

- 一、广州商品住宅价格普遍偏高 222
- 二、广州住宅市场观望氛围浓厚 223
- 三、广州住宅市场户型比例不尽合理 223
- 四、影响广州住宅市场发展的金融问题 223
- 五、广州住宅市场的发展建议 228

第六节 广州住宅市场未来发展趋势 230

- 一、2016年广州住宅供应量预测 230
- 二、广州高端住宅市场发展前途光明 233
- 三、广州市住宅郊区化趋势分析 234
- 四、广州住宅建筑风格的发展趋势 238

第七章 广州公寓市场 242

第一节 公寓的相关概述 242

- 一、公寓的概念 242
- 二、公寓的分类 242
- 三、公寓的特点分析 243

第二节 广州公寓市场的发展综述 245

- 一、广州公寓市场的界定 245
- 二、广州公寓的发展历程 245
- 三、广州公寓的区域分布及目标客户分析 246
- 四、广州商务公寓市场发展活跃 248

第三节 2014-2015年广州公寓市场的发展 248

- 一、2014年广州公寓市场分析 248

- 二、2015年广州公寓市场发展动态 249
- 三、2015年广州公寓市场发展分析 250
- 第四节 广州商务公寓的发展分析 252
 - 一、广州商务公寓市场的发展历程 252
 - 二、广州商务公寓市场的特点及发展趋势 253
 - 三、广州商务公寓市场的四大发展区域 254
 - 四、广州商务公寓的优势分析 255
 - 五、广州商务公寓市场风行的原因 256
- 第五节 广州服务式公寓的发展分析 259
 - 一、广州服务式公寓处于初起阶段 259
 - 二、广州服务式公寓的现状及其市场空白 259
 - 三、广州应推动高档次服务式公寓的发展 260
 - 四、广州服务式公寓发展前景广阔 260

- 第八章 广州别墅市场 262
 - 第一节 别墅的相关概述 262
 - 一、别墅的定义 262
 - 二、别墅的分类 264
 - 三、别墅的特点 266
 - 四、影响别墅品质的因素分析 267
 - 第二节 广州别墅市场的发展综述 268
 - 一、广州别墅的区域分布 268
 - 二、广州别墅设计的发展变化及特点 270
 - 五、广州别墅市场与上海比较分析 273
 - 第三节 2015年广州别墅市场的发展 276
 - 一、2015年广州别墅逐渐走向城市之郊 276
 - 二、2015年广州别墅市场成交量分析 278
 - 三、2015年广州别墅市场的竞争动态 280
 - 第四节 广州别墅市场消费需求特点调查研究 286
 - 一、实用小户型别墅具有较强市场吸引力 286
 - 二、花都番禺两区别墅较受消费者追捧 287
 - 三、专业知名物业管理公司更受业主青睐 289
 - 四、广州别墅市场价格仍有上升空间 289
 - 第五节 广州别墅市场发展的的问题 290
 - 一、广州别墅市场发展的瓶颈 290

- 二、广州别墅开发存在的误区 291
- 三、广州别墅开发四大软肋 292
- 四、广州别墅缺乏文化内涵与品位 293
- 第六节 广州别墅市场未来发展趋势 294
 - 一、广州别墅市场未来发展势头强劲 294
 - 二、未来别墅产品发展的四大趋势 298
 - 三、广州别墅设计未来发展趋势 299

第九章 广州商业地产市场 302

- 第一节 商业地产的相关概述 302
 - 一、商业地产的定义 302
 - 二、商业地产的分类 302
 - 三、商业地产开发的三种模式 304
- 第二节 中国商业地产的发展现状 305
 - 一、2015年中国商业地产市场发展总体状况 305
 - 二、2015年中国商业地产细分市场状况 308
- 第三节 2014年广州商业地产的发展 314
 - 一、2014年广州商用地产市场分析 315
 - 二、2014年广州商业地产市场需求分析 316
- 第四节 2015年广州商业地产的发展 321
 - 一、2015年广州商业地产分析 321
 - 二、2015年广州商业地产市场发展动态 322
 - 三、2015年广州商业地产发展状况 324
 - 四、2015年广州商业地产经营模式发展改变 325
- 第五节 广州商业地产细分的现状和特点 326
 - 一、商业街 326
 - 二、建材超市 330
 - 三、批发市场 333
 - 四、购物中心 336
- 第六节 广州商业地产发展的对策建议及未来趋势 339
 - 一、广州商业地产隐忧不容忽视 339
 - 二、广州商业地产市场健康发展的对策 340
 - 三、广州将大力扶持商业地产发展 341
 - 四、广州商用地产仍然很大发展空间 343

第十章 广州写字楼市场 345

第一节 广州写字楼的发展现状 345

一、2014年广州写字楼市场发展分析 345

二、2014年广州写字楼市场特征分析 347

第二节 2015年广州写字楼现状及2016年预测 350

一、2015年一季度广州写字楼市场分析 350

二、2015年二季度广州写字楼市场分析 351

三、2015年广州写字楼空置状况分析 351

四、2015年广州写字楼市场竞争动态 352

五、2016年广州写字楼市场预测 356

第三节 广州甲级写字市场的发展 358

一、广州甲级写字楼租金 358

二、广州甲级写字楼市场进入新一轮循环周期 358

三、广州甲级写字楼市场需求强劲、提前复苏 360

第四节 广州写字楼投资分析 361

一、广州二手写字楼投资回暖 361

二、广州“限外”对写字楼租金投资无碍 362

三、广州写字楼投资回报率明显 363

四、广州各区域写字楼投资分析 364

第五节 投资写字楼的风险及建议 367

一、投资写字楼的三大风险 367

二、投资写字楼需注意的问题 368

三、个人投资写字楼的八个要点 369

第十一章 广州二手房市场 372

第一节 二手房的相关概述 372

一、二手房的概念及种类 372

二、二手房专有名词的概念 372

三、分析二手房升值的特点 373

第二节 中国二手房市场的发展综述 374

一、中国二手房市场的发展现状分析 375

二、中国二手房市场发展存在的问题 376

三、中国二手房市场的发展对策分析 377

第三节 2014-2015年广州二手房市场的发展 379

一、2014年广州二手房交易市场发展分析 379

二、2015年广州二手房交易市场发展分析 387

第四节 2016年广州二手房市场预测 389

第三部分 行业竞争格局

第十二章 广州房地产市场竞争分析 394

第一节 广州房地产市场40%被前5名开发商垄断 394

第二节 广州民营房地产企业竞争分析 394

一、广州民营房地产企业的崛起 394

二、广州民营房地产企业崛起的原因分析 395

三、广州民营房地产企业存在的问题与发展对策 395

第三节 现代房地产企业竞争力评价体系分析 396

一、房地产竞争力全所包含的六大要素 396

二、房地产竞争能力六大要素在评价体系的权重 398

三、房地产企业竞争力体系关系 399

四、房地产企业战略能力子指标 399

第四节 房地产企业的竞争策略探讨 400

一、中小房地产开发企业的竞争战略 400

二、房地产企业核心竞争力的构建及对策 402

三、房地产企业提升自身竞争力的具体措施 404

四、房地产企业提升资本竞争力的对策 406

第十三章 广州房地产市场营销策略 410

第一节 广州房地产市场营销战略呈现新的态势 410

一、广州房地产营销面临新形势 410

二、由广告宣传策略转向市场营销战略 411

三、定价策略由步步升涨趋于稳中微降的市场渗透价格 412

四、市场营销竞争由楼盘相互攀比转为文化战 412

五、由单一品牌规划转化为具体的品牌复合战术 412

第二节 广州房地产企业的营销策略 413

一、加强营销道德建设 413

二、合理选择目标市场科学定位 413

三、积极实施企业扩张实现规模化经营 413

四、加强品牌管理实行品牌营销 414

五、为客户定制 414

六、开展网络营销和体验营销 414

第三节 广州房地产营销体系建设分析 414

一、市场营销环境分析 415

二、确立营销战略 415

三、制定营销策略 415

四、管理营销活动 415

第四节 房地产行业的营销策略探讨 416

一、房地产企业的绿色营销分析 416

二、房地产市场营销价格策略分析 417

三、房地产企业网络营销的策略选择 420

四、新形势下房地产的服务式营销 423

五、房地产项目的小众营销模式分析 424

第十四章 广州房地产业重点企业 427

第一节 绿景地产股份有限公司 427

一、企业概况 427

二、2014-2015年企业经营情况分析 427

三、2014-2015年企业财务数据分析 428

四、2015年企业发展动态及策略 434

第二节 保利房地产（集团）股份有限公司 435

一、企业概况 435

二、2014-2015年企业经营情况分析 436

三、2014-2015年企业财务数据分析 438

四、2015年企业发展动态及策略 445

第三节 广州东华实业股份有限公司 446

一、企业概况 446

二、2014-2015年企业经营情况分析 446

三、2014-2015年企业财务数据分析 448

第四节 广州珠江实业开发股份有限公司 454

一、公司概况 455

二、2014-2015年企业经营情况分析 456

三、2014-2015年企业财务数据分析 460

四、2015年企业发展动态及策略 465

五、企业未来发展展望与战略 465

第四部分 政策及趋势展望

第十五章 广州房地产行业政策背景分析 468

第一节 中国房地产市场宏观调控分析 468

- 一、中国房地产业现状 468
- 二、政府进行宏观调控的必要性 469
- 三、目前房地产市场宏观调控存在的缺陷 469
- 四、我国对房地产市场宏观调控的对策 471

第二节 土地、货币、税收政策与中国房地产市场 473

- 一、土地政策对房地产市场发展的影响 473
- 二、土地供给政策对房地产市场影响分析 475
- 三、当前适度宽松货币政策下房地产市场发展 478
- 四、中国房地产税收政策的变革 481

第三节 2015-2016年中国房地产行业政策综述 482

- 一、2015年中国房地产行业政策 482
- 二、2016年中国房地产行业政策 489

第四节 2015-2016年广州房地产市场政策环境 493

- 一、2015年广州房地产市场相关政策法规 493
- 二、2016年广州房地产市场相关政策法规 504

第五节 中国房地产法律法规介绍 506

- 一、中华人民共和国土地管理法 506
- 二、中华人民共和国城市房地产管理法 522
- 三、招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 531
- 四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法 536
- 五、中华人民共和国物权法 546

第六节 广州房地产法律法规介绍 578

- 一、广州市房屋安全管理规定 578
- 二、广州市限价商品住宅销售管理办法（试行） 595
- 三、广州市商品房预售管理实施办法 600
- 四、广州市房屋租赁管理规定 604
- 五、广东省广州市基准地价 610
- 六、广州市国有土地使用权基准地价调整公布规则 612

第十六章 2017-2022年广州房地产市场前景趋势预测 614

第一节 2017-2022年中国房地产发展环境分析 614

第二节 2017-2022年中国房地产发展预测 618

- 一、促进房地产市场长期繁荣的因素 619

- 二、2017-2022年我国房地产市场预测 620
- 三、2017-2022年我国房地产价格预测 622
- 四、2017-2022年中国楼市消费者变化趋势 623
- 五、2017-2022年中国楼市政策预测 624
- 四、中国房地产未来三十年发展趋势 625
- 第三节 广州房地产行业的前景及趋势 627
 - 一、广州房地产行业的发展机遇 627
 - 二、广州房地产市场的发展趋势 628
 - 三、广州房地产市场未来或将成投资客关注重点 629

第五部分 房地产投融资策略

第十七章 2017-2022年广州房地产行业投资策略分析 630

- 第一节 2014年广州房地产行业投资动态 630
 - 一、2014年广州房地产投资情况分析 630
 - 二、2014年广州商业房地产投资情况分析 631
- 第二节 2015年广州房地产行业投资动态 632
 - 一、2015年广州房地产开发投资热度 632
 - 二、2015年外资加大投资广州商业地产 634
 - 三、2015年广州采取措施拉动房地产投资 634
- 第三节 广州房地产行业投资机会分析 635
 - 一、广州优质商铺值得投资 635
 - 二、广州写字楼投资回报率高 637
 - 三、广州豪宅投资持续升温正是好时机 639

第十八章 2017-2022年广州房地产行业融资策略分析 642

- 第一节 中国房地产行业的融资概况 642
 - 一、中国房地产融资渠道现状分析 642
 - 二、房地产上市公司主要以公司债方式募集资金 644
 - 三、信托创新房地产直接融资模式 644
 - 四、宏观调控政策转折下的房地产融资 647
- 第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较 650
 - 一、资本市场融资方式比较 650
 - 二、资本市场融资结构分析 651
 - 三、比较之后得出的结论分析 652
- 第三节 广州房地产行业融资现状分析 653

一、广州房地产商融资渠道逐渐多元化发展 653

二、广州房地产商纷纷迈出“境外”融资步伐 654

三、广州房地产开发商巨头遭遇融资困难 658

四、广州房企热衷融资图谋扩张 661

第四节 中国房地产融资存在的问题及对策 662

一、中国房地产企业融资存在的问题 662

二、中国房地产信托融资的优势与风险 663

三、发展我国房地产融资渠道的对策和建议 664

第五节 房地产企业提升融资能力的对策建议 665

一、提高房地产企业内源融资能力 666

二、提高房地产企业权益融资能力 666

三、提高房地产企业合作融资能力 667

四、提高房地产企业负债融资能力 668

附录 670

附录一：广东省促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（2015） 670

附录二：国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见（2014） 672

图表目录

图表：2015年房地产开发企业完成投资及增速情况 22

图表：2014年2月-2015年全国房地产开发景气指数趋势图 23

图表：2015年全国各大中城市房屋销售价格指数 24

图表：2011-2015年各月累计全国房地产企业购置与完成开发土地面积及同比增长情况 30

图表：2011-2015年各月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 31

图表：2011-2015年各月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 31

图表：2014年1月-12月累计全国购置土地面积及同比增长情况 31

图表：2014年8月-12月累计全国购置土地面积及同比增长情况 32

图表：2005-2015年各月累计购置土地面积及同比增长率对比情况 32

图表：2014年1月-12月累计完成开发土地面积及同比增长情况 32

图表：2005-2015年各月累计完成开发土地面积及同比增长率对比情况 33

图表：2015年主要城市住宅类土地供应情况（占地面积） 33

图表：2001-2014年6月固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 34

图表：2014年1-6月不同用途房地产投资完成额所占比重 35

图表：2006年6月-2014年6月东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 36

图表：2003年-2014年各月累计固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 37

图表：2014年1月-12月累计住宅投资完成额及同比增长情况 37

图表：2005-2014年各月累计住宅投资完成额对比情况 38

图表：2005-2014年各月累计住宅投资完成额同比增长率对比情况 38

图表：2013-2015年累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动情况 39

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/301968.html>