

# 2017-2022年中国房地产市场研究及发展前景 预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

华经情报网发布的《2017-2022年中国房地产行业市场研究及发展前景预测报告》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/305997.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

2014年初开始，房地产投资增速持续下滑，库存不断攀升，销售增长出现疲态，土地出让收入也开始下滑，地方政府风险积累，房地产投资成为拖累固定资产投资乃至宏观经济增长的痛点。在此背景下，政府出台一系列刺激政策。2014年11月起央行连续六次降息，维持资金的宽松格局；2015年央行联合多个部委出台“330”新政，降低贷款首付比例，营业税改为满二即免税，随后各地纷纷出台配套政策；2015年11月10日，中央财经领导小组第十一次会议上，习近平首次表态要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。随后中央经济工作会议上，“去库存”被定位为中国2016年的五个主要任务。

多重政策叠加的效果不断释放，一线城市房地产市场率先复苏，而二三线城市市场表现差强人意，造成了严重的分化格局。从价格来看，2015年3月起，一线城市连续保持了近20个月环比连续正增长，累计涨幅高达40.74%，二三线城市价格环比涨幅转正，但是仍远远低于一线城市涨幅，一线城市和二三线城市价格差距不断加大。相对价格来看，二三线城市相对价格基本保持同幅变化，一线城市与二三线城市价格比不断攀升，2016年9月，一线城市与二线城市价格比达到3.5，与三线城市价格比值达到5.51。

2014 年至今百城房地产价格环比走势（%）

2014 年 1 月至今百城房地产相对价格变化

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1章：中国房地产行业研究背景分析15

1.1房地产市场的供求特征15

1.1.1房地产需求的特点15

1.1.2房地产供给的特点16

1.2房地产行业研究背景18

第2章：中国房地产行业宏观调控政策分析20

- 2.1 房地产行业宏观调控政策理论分析20
  - 2.1.1 土地政策对房地产市场的影响20
    - (1) 土地供应量的影响20
    - (2) 土地供应方式的影响20
    - (3) 土地供应结构的影响21
    - (4) 土地供应价格的影响21
  - 2.1.2 货币政策对房地产市场的影响22
    - (1) 利率对房地产市场的影响分析22
- 近 2 年房贷平均利率
- 2014 年至今新增居民中长期贷款
- (2) 货币供应量对房地产市场的影响分析23
- 2.1.3 税收政策对房地产市场的影响24
- 2.2 2013 年以来土地调控政策分析25
  - 2.2.1 土地调控政策的内容分析25
  - 2.2.2 土地调控政策的效果分析32
- 2.3 2013 年以来货币调控政策分析33
  - 2.3.1 第一阶段 (2013 年以来) 的货币调控政策34
    - (1) 主要货币调控政策34
    - (2) 货币政策调控效果35
  - 2.3.2 第二阶段 (2013 年以来) 的货币调控政策36
    - (1) 主要货币调控政策36
    - (2) 货币政策调控效果37
  - 2.3.3 第三阶段 (2013 年以来) 的货币调控政策37
    - (1) 主要货币调控政策37
    - (2) 货币政策调控效果39
- 2.4 房地产税收政策分析40
  - 2.4.1 2013 年以来的主要税收政策40
  - 2.4.2 土地税收对政府财政的贡献42
- 2.5 调控政策对房地产市场的影响分析44
  - 2.5.1 房地产政策对供给的影响44
  - 2.5.2 房地产政策对需求的影响48
  - 2.5.3 房地产政策对供求平衡的影响49
- 2.6 境外房地产行业宏观调控政策启示50

2.6.1 波兰的多层次住房保障政策分析50

2.6.2 美国的差别化税收政策分析52

2.6.3 中国香港的公屋政策分析54

第3章：中国房地产行业土地供应趋势分析56

3.1 全国土地市场供求分析56

3.1.1 批准建设用地规模与结构分析56

3.1.2 国有建设用地实际供应分析57

3.1.3 国有建设用地成交金额分析58

3.2 线城市土地市场供求分析58

3.2.1 一线城市土地市场供应分析58

(1) 一线城市推出土地规模分析58

(2) 一线城市土地供应结构(分用途) 59

3.2.2 一线城市土地市场成交分析60

(1) 一线城市土地成交面积分析60

(2) 一线城市土地成交结构(分用途) 62

(3) 一线城市土地成交金额分析62

3.3 主要二三线城市土地市场供求分析64

3.3.1 主要二三线城市土地供应分析64

(1) 二三线城市推出土地规模分析64

(2) 二三线城市土地供应区域特征65

(3) 二三线城市土地供应结构(分用途) 66

3.3.2 主要二三线城市土地成交分析67

(1) 二三线城市土地成交面积分析67

(2) 二三线城市土地成交结构(分用途) 68

(3) 二三线城市土地成交金额分析69

3.4 土地价格走势分析73

3.4.1 全国各类土地市场价格总体走势73

3.4.2 一线城市各类土地价格走势分析74

3.4.3 主要二三线城市土地价格走势77

3.5 土地市场供应趋势预测79

第4章：中国房地产行业市场规模与需求分析81

4.1 房地产行业市场规模分析81

4.1.1 房地产行业投资规模分析81

- 4.1.2房地产行业销售规模分析82
- 4.2房地产行业市场竞争现状分析84
  - 4.2.1房地产行业市场发展速度84
  - 4.2.2房地产行业盈利空间分析86
  - 4.2.3房地产行业开发投资热度87
  - 4.2.4房地产行业竞争格局分析90
- 4.3房地产市场供需平衡分析92
  - 4.3.1房地产行业供给状况分析92
    - (1)房地产行业新开工面积分析92
    - (2)房地产行业施工面积分析93
    - (3)房地产行业竣工面积分析94
  - 4.3.2房地产行业销售面积分析96
  - 4.3.3房地产行业供需平衡分析97
- 4.4保障性住房投资建设预测分析100
  - 4.4.1保障性住房建设计划分析100
  - 4.4.2保障性住房建设进度分析100
  - 4.4.3保障性住房资金来源分析101
  - 4.4.4保障性住房投资资金需求预测102

## 第5章：中国住宅物业的开发与前景预测104

- 5.1中国住宅用地市场供需形势分析104
  - 5.1.12015年住宅用地市场供求分析104
    - (1)2015年住宅用地实际供应分析104
    - (2)2015年住宅用地市场成交分析106
  - 5.1.22016年住宅用地市场供求分析109
    - (1)2016年住宅用地实际供应分析109
    - (2)2016年住宅用地市场成交分析111
  - 5.1.3住宅用地成交价格走势分析113
- 5.2房地产行业商品住宅的投资分析116
  - 5.2.1中国商品住宅的投资分析116
  - 5.2.2中国商品住宅投资结构分析118
  - 5.2.3地区商品住宅投资比较分析119
- 5.3中国商品住宅市场供给情况分析121
  - 5.3.1中国商品住宅的开发分析121
  - 5.3.2地区商品住宅开发比较分析122

- 5.4中国商品住宅市场成交情况分析125
  - 5.4.1中国商品住宅成交情况分析125
  - 5.4.2中国商品住宅成交结构分析127
  - 5.4.3地区商品住宅成交比较分析127
- 5.5中国商品住宅市场价格走势分析130
  - 5.5.1中国商品住宅价格总体走势分析130
  - 5.5.2地区商品住宅成交价格比较分析130
- 5.6未来10-20年中国城镇住宅需求预测132
  - 5.6.1城镇住房需求构成结构132
  - 5.6.2城镇住宅需求预测模型假设132
  - 5.6.3城镇住宅需求规模预测分析138
  - 5.6.4居民首次置业需求预测分析140

## 第6章：中国商服物业的开发与前景预测143

- 6.1中国商服用地市场供需形势分析143
  - 6.1.12015年商服用地市场供求分析143
    - (1) 2015年商服用地实际供应分析143
    - (2) 2015年商服用地市场成交分析145
  - 6.1.22016年商服用地市场供求分析147
    - (1) 2016年商服用地实际供应分析147
    - (2) 2016年商服用地市场成交分析148
  - 6.1.3商服用地月度成交价格走势分析150
- 6.2房地产行业商服用房的开发与销售分析152
  - 6.2.1商服用房的投资分析152
  - 6.2.2商服用房销售面积分析155
  - 6.2.3商服用房销售金额分析158
  - 6.2.4商服用房销售价格分析159
- 6.3建筑企业各类商服用房建设情况分析161
  - 6.3.1建筑企业各类商服用房竣工面积分析161
  - 6.3.2建筑企业各类商服用房竣工价值分析163
- 6.4中国重点城市优质商服物业市场分析165
  - 6.4.1重点城市优质零售物业市场分析165
    - (1) 优质零售物业新增供给分析165
    - (2) 优质零售物业租金与空置率分析165
  - 6.4.2重点城市优质写字楼市场分析167

- (1) 优质写字楼新增供给分析167
- (2) 优质写字楼物业空置分析167
- (3) 优质写字楼物业租金分析169
- 6.5中国商服物业开发商竞争状况分析171
  - 6.5.1主要竞争者市场份额分析171
  - 6.5.2商服物业市场竞争格局分析172
    - (1) 商服物业市场竞争区域分布172
    - (2) 商服物业市场企业性质格局173
  - 6.5.3商服物业市场竞争层次分析174
  - 6.5.4商服物业市场竞争热点分析176
  - 6.5.5商服物业投资吸引力分析178
  - 6.5.6典型开发商竞争策略分析182
- 6.6中国商服物业开发前景预测183

## 第7章：中国区域房地产市场需求与投资吸引力分析185

- 7.1区域房地产市场需求与投资吸引力指标体系185
- 7.2各级城市市场需求与投资吸引力评价结果186
  - 7.2.1一线城市房地产需求与投资吸引力评价分析187
  - 7.2.21.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析188
  - 7.2.3二线城市房地产需求与投资吸引力评价分析190
  - 7.2.42.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析191
  - 7.2.5三四线城市房地产需求与投资吸引力评价分析192
  - 7.2.6不同级别城市未来市场需求与投资趋势预测193
- 7.3各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果194
  - 7.3.1各区域城市房地产市场投资吸引力对比194
  - 7.3.2长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析195
  - 7.3.3珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析196
  - 7.3.4环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析197
  - 7.3.5中部地区市场需求与投资吸引力评价分析199
  - 7.3.6东北地区市场需求与投资吸引力评价分析200
  - 7.3.7西北地区市场需求与投资吸引力评价分析202
  - 7.3.8西南地区市场需求与投资吸引力评价分析203
- 7.4全国地级以上城市投资吸引力总评结果204

## 第8章：中国房地产开发商企业经营能力分析209



- 8.1万科企业股份有限公司经营能力分析209
  - 8.1.1企业发展基本信息209
  - 8.1.2企业市场份额分析210
  - 8.1.3企业销售面积分析212
  - 8.1.4企业成本控制能力分析212
  - 8.1.5企业融资规模分析213
  - 8.1.6企业盈利能力分析214
  - 8.1.7企业运营能力分析214
  - 8.1.8企业偿债能力分析215
  - 8.1.9企业发展能力分析215
  - 8.1.10企业经营优劣势分析216
- 8.2保利房地产（集团）股份有限公司经营能力分析217
  - 8.2.1企业发展基本信息217
  - 8.2.2企业市场份额分析218
  - 8.2.3企业销售面积分析219
  - 8.2.4企业成本控制能力分析220
  - 8.2.5企业融资规模分析221
  - 8.2.6企业盈利能力分析222
  - 8.2.7企业运营能力分析222
  - 8.2.8企业偿债能力分析223
  - 8.2.9企业发展能力分析223
  - 8.2.10企业经营优劣势分析224
- 8.3恒大地产集团有限公司经营能力分析225
  - 8.3.1企业发展基本信息225
  - 8.3.2企业市场份额分析225
  - 8.3.3企业销售面积分析226
  - 8.3.4企业成本控制能力分析227
  - 8.3.5企业融资规模分析228
  - 8.3.6企业盈利能力分析228
  - 8.3.7企业运营能力分析229
  - 8.3.8企业偿债能力分析229
  - 8.3.9企业发展能力分析230
  - 8.3.10企业经营优劣势分析231
- 8.4中国海外发展有限公司经营能力分析231
  - 8.4.1企业发展基本信息231

8.4.2企业市场份额分析	232
8.4.3企业销售面积分析	233
8.4.4企业成本控制能力分析	234
8.4.5企业融资规模分析	234
8.4.6企业盈利能力分析	235
8.4.7企业运营能力分析	236
8.4.8企业偿债能力分析	236
8.4.9企业发展能力分析	237
8.4.10企业经营优劣势分析	237
8.5绿地控股集团有限公司经营能力分析	238
8.5.1企业发展基本信息	238
8.5.2企业市场份额分析	238
8.5.3企业销售面积分析	238
8.5.4企业经营优劣势分析	239

图表目录：

图表1：北京、上海房价与土地楼面价增长走势区域一致（单位：元/平方米）	22
图表2：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响	22
图表3：投资市场中利率对房地产需求的影响	23
图表4：投资市场中利率对房地产供给的影响	23
图表5：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响	24
图表6：投资市场中货币供应量对房地产需求的影响	24
图表7：货币供应量对房地产供给的影响	24
图表8：2013年以来我国土地主要调控政策及主要内容	25
图表9：2013年以来我国土地主要调控政策及主要内容	26
图表10：2013年以来我国土地政策的主要内容	28
图表11：2013年以来我国主要土地调控政策和内容	29
图表12：2013年以来我国土地监管政策一览	30
图表13：2013年以来我国主要房地产货币调控政策	34
图表14：2013年以来全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）	35
图表15：2013年以来我国主要房地产货币调控政策	36
图表16：2013年以来我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）	37
图表17：2013年以来我国主要房地产货币调控政策	38
图表18：2013年以来我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）	39
图表19：我国房地产领域的主要财税政策	40

图表20：以来房地产领域的主要财税政策41

图表21：2013年以来与土地直接相关的五项税收（地方）规模总计与增长情况（单位：亿元，%）42

图表22：2013年以来与土地直接相关的五项税收规模与增长情况（单位：亿元，%）43

图表23：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%）45

图表24：2013年以来受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%）46

图表25：2013年以来房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%）47

图表26：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业投资走势（单位：亿元，%）48

图表27：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产市场形势（单位：亿元，%）49

图表28：波兰对中小户型商品房购买者提供贷款贴息支持的标准51

图表29：波兰社会租赁住房政策的主要规定52

图表30：2013年以来我国批准国有建设用地供应情况（单位：万公顷）56

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/305997.html>