

2018-2023年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2018-2023年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/report/W450430DPE.html>

【报告价格】纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8200元

【出版日期】2018-08-16

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2018-2023年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告》介绍了房地产行业相关概述、中国房地产产业运行环境、分析了中国房地产行业的现状、中国房地产行业竞争格局、对中国房地产行业做了重点企业经营状况分析及中国房地产产业发展前景与投资预测。您若想对房地产产业有个系统的了解或者想投资房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

房地产是一个综合的较为复杂的概念，从实物现象看，它是由建筑物与土地共同构成。土地可以分为未开发的土地和已开发的土地，建筑物依附土地而存在，与土地结合在一起。建筑物是指人工建筑而成的产物，包括房屋和构筑物两大类。

从微观经济的角度看，房地产需求是指房地产消费者（包括生产经营性消费主体和个人消费者），在特定的时期内、一定的价格水平上，愿意购买而且能够购买的房地产商品量。这里所说的需求不同于通常意义的需要，而是指有支付能力的需求，即有效需求。从宏观经济的角度看，房地产需求是指社会对房地产市场的总需求，而在某一时期内全社会或某一地区内房地产需求总量，包括实物总量和价值总量。

据博思数据发布的《2018-2023年中国房地产市场现状分析及投资前景研究报告》表明：
：2018年上半年我国房地产投资达55530.96亿元，累计增长9.7%。
指标 2018年6月 2018年5月 2018年4月 2018年3月 2018年2月 房地产投资_累计值(亿元) 55530.96 41420.27 30591.95 21291.29 10831.09 房地产投资_累计增长(%) 9.7 10.2 10.3 10.4 9.9

从国家统计局数据来看，2016年，全国商品房销售面积15.7亿平方米，同比增长22.5%；商品住宅销售面积13.8亿平方米，同比增长22.4%，绝对量均创历史新高。从中国指数研究院重点监测的50个代表城市商品住宅的成交情况来看，2016年全年月均成交约3695万平方米，同比增长超两成，绝对量为历史同期最高水平。国庆前后多地楼市调控政策密集出台，市场环境收紧，预期转向，成交量高位下调，四季度50个代表城市商品住宅月均成交约3825万平方米，同比增长6.1%，较三季度增幅收窄18.1个百分点。

2016年十大城市二手房累计成交155万套，同比增长25.0%，创历史同期新高。具体来看，一季度十大城市二手房累计成交41.2万套，同比大幅增长116.1%，随后市场热度下降，但成交仍处历史高位。四季度调控政策出台后，二手房市场快速调整，10月成交套数环比降幅达25.7%，市场调整速度快于新房，11月、12月成交套数环比持续下降。具体来看，十个代表

城市中，仅天津、武汉新房成交仍占相对主导地位，且新房成交套数同比增幅高于二手房10个百分点以上；北京、上海新房成交套数同比均下降但二手房成交同比增幅仍显著，二手房占据市场主导地位，其中北京二手房全年成交套数占比达83%。南京、杭州二手房市场快速发展，同比增速在十大城市中领先，远超过新房，带动二手房成交套数占比提升；广州、苏州、成都新房二手房平分秋色，规模基本持平。

北京、深圳、苏州、厦门等核心一二线城市及其周边东莞、昆山等三线城市房价涨幅显著，成交套总价均值及中位数均较2015年明显上升。具体来看，北京楼盘成交套总价均值上涨36%至561万，中位数上涨30%至349万，均值在30城中居首位；深圳近两年房价涨幅最为明显，成交套总价均值及中位数分别为528万和400万，涨幅均超过50%，上涨幅度最为显著；苏州、厦门、东莞、昆山等热点二三线城市近一年以来房价涨幅也较大，均值及中位数涨幅超过30%；另有合肥、南京等城市成交套总价均值及中位数涨幅在20%左右。重庆、西安等普通二线城市成交楼盘仍以中低价位为主，占比超四成，且2016年以来房价涨幅较小，成交套总价均值及中位数与2015年基本持平。

报告目录

第1章 中国房地产行业研究背景分析

1.1 房地产市场的供求特征

1.1.1 房地产需求的特点

1.1.2 房地产供给的特点

1.2 房地产行业研究背景

第2章 中国房地产行业宏观调控政策分析

2.1 房地产行业宏观调控政策理论分析

2.1.1 土地政策对房地产市场的影响

(1) 土地供应量的影响

(2) 土地供应方式的影响

(3) 土地供应结构的影响

(4) 土地供应价格的影响

2.1.2 货币政策对房地产市场的影响

(1) 利率对房地产市场的影响分析

(2) 货币供应量对房地产市场的影响分析

2.1.3 税收政策对房地产市场的影响

2.2 年以来土地调控政策分析

2.2.1 土地调控政策的内容分析

2.2.2 土地调控政策的效果分析

2.3 年以来货币调控政策分析

2.3.1 第一阶段（2013年以来）的货币调控政策

（1）主要货币调控政策

（2）货币政策调控效果

2.3.2 第二阶段（2013年以来）的货币调控政策

（1）主要货币调控政策

（2）货币政策调控效果

2.3.3 第三阶段（2013年以来）的货币调控政策

（1）主要货币调控政策

（2）货币政策调控效果

2.4 房地产税收政策分析

2.4.1 年以来的主要税收政策

2.4.2 土地税收对政府财政的贡献

2.5 调控政策对房地产市场的影响分析

2.5.1 房地产政策对供给的影响

2.5.2 房地产政策对需求的影响

2.5.3 房地产政策对供求平衡的影响

2.6 境外房地产行业宏观调控政策启示

2.6.1 波兰的多层次住房保障政策分析

2.6.2 美国的差别化税收政策分析

2.6.3 中国香港的公屋政策分析

第3章 中国房地产行业土地供应趋势分析

3.1 全国土地市场供求分析

3.1.1 批准建设用地规模与结构分析

3.1.2 国有建设用地实际供应分析

3.1.3 国有建设用地成交金额分析

3.2 线城市土地市场供求分析

3.2.1 线城市土地市场供应分析

- (1) 一线城市推出土地规模分析
- (2) 一线城市土地供应结构(分用途)
- 3.2.2 线城市土地市场成交分析
 - (1) 一线城市土地成交面积分析
 - (2) 一线城市土地成交结构(分用途)
 - (3) 一线城市土地成交金额分析
- 3.3 主要二三线城市土地市场供求分析
 - 3.3.1 主要二三线城市土地供应分析
 - (1) 二三线城市推出土地规模分析
 - (2) 二三线城市土地供应区域特征
 - (3) 二三线城市土地供应结构(分用途)
 - 3.3.2 主要二三线城市土地成交分析
 - (1) 二三线城市土地成交面积分析
 - (2) 二三线城市土地成交结构(分用途)
 - (3) 二三线城市土地成交金额分析
- 3.4 土地价格走势分析
 - 3.4.1 全国各类土地市场价格总体走势
 - 3.4.2 线城市各类土地价格走势分析
 - 3.4.3 主要二三线城市土地价格走势
- 3.5 土地市场供应趋势预测

第4章 中国房地产行业市场规模与需求分析

- 4.1 房地产行业市场规模分析
 - 4.1.1 房地产行业投资规模分析
 - 4.1.2 房地产行业销售规模分析
- 4.2 房地产行业市场竞争现状分析
 - 4.2.1 房地产行业市场发展速度
 - 4.2.2 房地产行业盈利空间分析
 - 4.2.3 房地产行业开发投资热度
 - 4.2.4 房地产行业竞争格局分析
- 4.3 房地产市场供需平衡分析
 - 4.3.1 房地产行业供给状况分析

- (1) 房地产行业新开工面积分析
- (2) 房地产行业施工面积分析
- (3) 房地产行业竣工面积分析
- 4.3.2 房地产行业销售面积分析
- 4.3.3 房地产行业供需平衡分析
- 4.4 保障性住房投资建设预测分析
 - 4.4.1 保障性住房建设计划分析
 - 4.4.2 保障性住房建设进度分析
 - 4.4.3 保障性住房资金来源分析
 - 4.4.4 保障性住房投资资金需求预测

第5章 中国住宅物业的开发与趋势分析

5.1 中国住宅用地市场供需形势分析

5.1.1 年住宅用地市场供求分析

(1) 2015年住宅用地实际供应分析

(2) 2016年住宅用地市场成交分析

2016年1月-12月我国住宅用地成交情况				日期	成交宗数（宗）	成交面	
积（万平方米）	环比（%）	同比（%）		成交价款（亿元）		1月	
1810	4268.61	-55.85	-25.03	1582.48	2月	1151	
2872.51	-32.71	3.23	1057.46	3月	1328	3309.24	
15.2	-8.43	1114.33		4月	1323	3517.6	6.3
1389.94		5月	1423	3743.88	6.43	29.81	1980.31
6月	1538	4220.66	12.73	-3.55	2174.22		7月
1536	4208.07	-0.3	-4.01	1863.59	8月	1570	4623.64
9.88	7.63	2469.69		9月	1602	4573.95	-1.07
-10.97	2584.98		10月	1295	3587.07	-21.58	-32.74
1515.86		11月	1752	4765.63	32.86	-5.62	2539.58
12月	2903	8788	84.4	-9.1	4177.99		

数据来源：国家统计局

一线城市住宅用地成交量同比大幅下降50%，宁波、天津等热点二线城市成交量大幅增长超六成。2016年一线城市住宅土地成交1492万平方米，同比下降50%，其中北京成交面积同比下降74.9%，上海下降46.4%，广州下降36.7%。在一线城市土地资源有限的影响下，南京、合肥

、天津等热点二线城市基本面较好、人口导入量大、库存压力较小、市场需求旺盛，成为房企重点布局区域，土地市场竞争激烈。2016年二线城市住宅用地累计成交3.2亿平方米，同比小幅增长2%，其中宁波、无锡、天津等城市增幅显著，宁波同比增长105%，无锡增长69.4%，天津增长62.9%。三四线城市受到高库存影响，从供应端继续强化去库存效果，住宅土地成交3.4亿平方米，同比下降9.9%。

5.1.3 住宅用地成交价格走势分析

2015-2017年我国住宅用地出让均价及地面成交均价走势图

数据来源：国家统计局

5.2 房地产行业商品住宅的投资分析

5.2.1 中国商品住宅的投资分析

5.2.2 中国商品住宅投资结构分析

5.2.3 地区商品住宅投资比较分析

5.3 中国商品住宅市场供给情况分析

5.3.1 中国商品住宅的开发分析

5.3.2 地区商品住宅开发比较分析

5.4 中国商品住宅市场成交情况分析

5.4.1 中国商品住宅成交情况分析

5.4.2 中国商品住宅成交结构分析

5.4.3 地区商品住宅成交比较分析

5.5 中国商品住宅市场价格走势分析

5.5.1 中国商品住宅价格总体走势分析

5.5.2 地区商品住宅成交价格比较分析

5.6 未来10-20年中国城镇住宅需求预测

5.6.1 城镇住房需求构成结构

5.6.2 城镇住宅需求预测模型假设

5.6.3 城镇住宅需求规模预测分析

5.6.4 居民首次置业需求预测分析

第6章 中国商服物业的开发与趋势分析

6.1 中国商服用地市场供需形势分析

6.1.1 年商服用地市场供求分析

- (1) 2015年商服用地实际供应分析
- (2) 2015年商服用地市场成交分析
- 6.1.2 年商服用地市场供求分析
 - (1) 2016年商服用地实际供应分析
 - (2) 2016年商服用地市场成交分析
- 6.1.3 商服用地月度成交价格走势分析
- 6.2 房地产行业商服用房的开发与销售分析
 - 6.2.1 商服用房的投资分析
 - 6.2.2 商服用房销售面积分析
 - 6.2.3 商服用房销售金额分析
 - 6.2.4 商服用房销售价格分析
- 6.3 建筑企业各类商服用房建设情况分析
 - 6.3.1 建筑企业各类商服用房竣工面积分析
 - 6.3.2 建筑企业各类商服用房竣工价值分析
- 6.4 中国重点城市优质商服物业市场调研
 - 6.4.1 重点城市优质零售物业市场调研
 - (1) 优质零售物业新增供给分析
 - (2) 优质零售物业租金与空置率分析
 - 6.4.2 重点城市优质写字楼市场调研
 - (1) 优质写字楼新增供给分析
 - (2) 优质写字楼物业空置分析
 - (3) 优质写字楼物业租金分析
- 6.5 中国商服物业开发商竞争状况分析
 - 6.5.1 主要竞争者市场份额分析
 - 6.5.2 商服物业市场竞争格局分析
 - (1) 商服物业市场竞争区域分布
 - (2) 商服物业市场企业性质格局
 - 6.5.3 商服物业市场竞争层次分析
 - 6.5.4 商服物业市场竞争热点分析
 - 6.5.5 商服物业投资吸引力分析
 - 6.5.6 典型开发商竞争策略分析
- 6.6 中国商服物业开发趋势分析

第7章 中国区域房地产市场需求与投资吸引力分析

7.1 区域房地产市场需求与投资吸引力指标体系

7.2 各级城市市场需求与投资吸引力评价结果

7.2.1 线城市房地产需求与投资吸引力评价分析

(1) 线城市房地产需求与投资吸引力评价分析

7.2.2 线城市房地产需求与投资吸引力评价分析

(1) 线城市房地产需求与投资吸引力评价分析

7.2.3 线城市房地产需求与投资吸引力评价分析

7.2.4 不同级别城市未来市场需求与投资前景预测

7.3 各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果

7.3.1 各区域城市房地产市场投资吸引力对比

7.3.2 长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.3 珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.4 环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.5 中部地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.6 东北地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.7 西北地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.8 西南地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.4 全国地级以上城市投资吸引力总评结果

第8章 中国房地产开发商企业经营能力分析

8.1 万科企业股份有限公司经营能力分析

8.1.1 企业发展基本信息

8.1.2 企业市场份额分析

8.1.3 企业销售面积分析

8.1.4 企业成本控制能力分析

8.1.5 企业融资规模分析

8.1.6 企业盈利能力分析

8.1.7 企业运营能力分析

8.1.8 企业偿债能力分析

8.1.9 企业发展能力分析

8.1.10 企业经营优劣势分析

8.2 保利房地产（集团）股份有限公司经营能力分析

8.2.1 企业发展基本信息

8.2.2 企业市场份额分析

8.2.3 企业销售面积分析

8.2.4 企业成本控制能力分析

8.2.5 企业融资规模分析

8.2.6 企业盈利能力分析

8.2.7 企业运营能力分析

8.2.8 企业偿债能力分析

8.2.9 企业发展能力分析

8.2.10 企业经营优劣势分析

8.3 恒大地产集团有限公司经营能力分析

8.3.1 企业发展基本信息

8.3.2 企业市场份额分析

8.3.3 企业销售面积分析

8.3.4 企业成本控制能力分析

8.3.5 企业融资规模分析

8.3.6 企业盈利能力分析

8.3.7 企业运营能力分析

8.3.8 企业偿债能力分析

8.3.9 企业发展能力分析

8.3.10 企业经营优劣势分析

8.4 中国海外发展有限公司经营能力分析

8.4.1 企业发展基本信息

8.4.2 企业市场份额分析

8.4.3 企业销售面积分析

8.4.4 企业成本控制能力分析

8.4.5 企业融资规模分析

8.4.6 企业盈利能力分析

8.4.7 企业运营能力分析

8.4.8 企业偿债能力分析

8.4.9 企业发展能力分析

8.4.10 企业经营优劣势分析

8.5 绿地控股集团有限公司经营能力分析

8.5.1 企业发展基本信息

8.5.2 企业市场份额分析

8.5.3 企业销售面积分析

8.5.4 企业经营优劣势分析

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/W450430DPE.html>