

2018年中国房地产市场分析报告- 行业深度分析与发展趋势研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国房地产市场分析报告-行业深度分析与发展趋势研究》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/340128340128.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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

中国的房地产市场波动进入到一个城市圈为主导的新的发展阶段。房地产开始从下跌向上涨扭转，在一线城市房价持续大涨的带动下，越来越多的三四线城市也在去库存的过程中开始止跌回涨。

2018年1-3月份，全国房地产开发投资21291亿元，同比名义增长10.4%，增速比1-2月份提高0.5个百分点。其中，住宅投资14705亿元，增长13.3%，增速提高1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为69.1%。

图表：全国房地产开发投资增速

图表来源：公开资料整理

随着人民的生活水平不断提高，购房需求不断增长，房地产业得到飞速发展，取得了令人瞩目的成就。房地产投资的总体规模逐年增大，从商品房投资类型结构看，普通住宅比重稍有上升，经济适用房所占比重直降，办公楼所占比重稍有下降，而商业用房所占比重趋于稳定，基本维持不变。信贷比重有所降低，但对银行的依赖度依然过高。国内贷款占房地产开发资金的比重呈持续下降的态势。现从四大市场运行情况来分析房地产发展趋势。

1、投资：重点城市投资增速慢于全国平均水平3.7个百分点，海口、哈尔滨增长较快，银川、福州、成都、北京降幅明显

2018年一季度，40个重点城市共完成房地产开发投资11376亿元，同比增长6.7%，增速比全国增速低3.7个百分点。

房地产发展趋势分城市看，城市间差异显著。从投资规模上看，上海、重庆、苏州位居前三甲，分别完成投资909、798、649亿元。从增速上看，在40个重点城市中有31个城市上涨，9个城市下跌。其中海口、哈尔滨、长春、无锡增幅较大，均超过40%，北海、沈阳、深圳紧随其后，增幅超过30%。在下跌的9个城市中，有6个城市跌幅超过10%，分别是银川、福州、成都、北京、呼和浩特、石家庄等城市。

2、新开工与土地购置面积城市间差异显著，太原、沈阳、福州、苏州新开工面积增长较快

2018年一季度，40个重点城市新开工面积为12421万平方米，同比增长2.9%，增速比全国增速低6.8个百分点。分城市看，重庆、苏州、成都等3城市新开工面积规模位居前三甲，分别为1704、877、811万平方米。从增速上看，在40个重点城市中有18个城市上涨，22个城市下跌。在上涨的城市中，太原、沈阳、福州、苏州等4个城市增速最快，增幅均超过100%。在下跌的22个城市中，有8个城市跌幅超过50%，分别是西宁、银川、呼和浩特、乌鲁木齐、石家庄、昆明、上海、北京等。

2018年一季度，40个重点城市房地产企业共购置土地1114万平方米，同比下降15.2%，出现明显下跌。分城市看，厦门、西宁、银川等3个城市房地产企业购置土地面积为零，贵阳、北海、太原分别购置土地8.1、3.6、3.5万平方米，但该3个城市上年同期购置土地面

积为零，无增速数据。除此以外，其余34个城市有完整的土地购置面积和增速数据，具体来看，宁波、重庆、苏州等城市土地购置面积规模较大，均超过100万平方米，从增速上看，成都、石家庄、长春、兰州等城市增幅较快，均超过300%。

3、多数城市销售低迷，中西部部分省会城市增速超过20%

2018年一季度，40个重点城市共完成商品房销售10583万平方米，同比下降2.5%，比全国增速低6.1个百分点；其中，商品住宅完成销售8740万平方米，同比下降4%，比全国增速低6.5个百分点。

房地产发展趋势分城市看，有25个城市商品房销售面积保持增长，其余15个城市下跌。在上涨的城市中，乌鲁木齐、郑州、南宁、太原、长春等城市增幅较大，均超过20%，这些城市均位于中西部地区。在下跌的城市中，北京、天津、广州、石家庄、兰州等城市间降幅较大，跌幅均超过30%以上。

4、价格整体涨幅平稳，但个别城市房价涨幅偏大，值得警惕

房地产发展趋势从商品房平均销售价格来看，40个大中城市商品房平均销售价格为12292元/平方米，同比上涨5.9%，涨幅比全国平均水平低0.6个百分点。其中商品住宅平均价格为12207元/平方米，平均上涨9.5%，涨幅比全国平均水平高0.8个百分点。

分城市看，深圳市平均商品房价格最高，为53626元/平方米，北京次之，为36227元/平方米。三亚、杭州、广州、南京、上海等城市平均房价在2万-3万之间。银川、西宁、北海等城市平均房价较低，均在7000元以内。从房价涨跌幅度来看，呼和浩特、石家庄涨幅偏高，超过50%，济南、杭州、青岛、西安等城市平均房价涨幅也在30%以上；厦门、上海、郑州、苏州等4个城市平均房价同比出现下降，其中厦门和上海受楼市供应结构变化较大影响降幅较大。

展望2018年，重点的一二线城市，尤其是一二手房价倒挂严重的城市需要关注供给端的改善。目前的二线城市限价政策都有个别微调的痕迹，但共性是调整的幅度较小，且基本刚达到房企盈亏平衡线。预计限价边际改善的蔓延并非无可能，对于高需求城市的促进影响更为关键，市场也能在短时间内兑现。而对于供需矛盾并不突出的城市，以人才政策为代表的需求端促进因素则会有更为平缓而绵长的释放周期。

观研天下发布的《2018年中国房地产市场分析报告-行业深度分析与发展趋势研究》内容严谨、数据翔实，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动向、市场前景、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。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协

会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2016-2018年中国房地产 行业发展概述

第一节 房地产 行业发展情况概述

- 一、房地产 行业相关定义
- 二、房地产 行业基本情况介绍
- 三、房地产 行业发展特点分析

第二节 中国房地产 行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
 - 二、房地产 行业产业链条分析
 - 三、中国房地产 行业产业链环节分析
- 1、上游产业
 - 2、下游产业

第三节 中国房地产 行业生命周期分析

- 一、房地产 行业生命周期理论概述
- 二、房地产 行业所属的生命周期分析

第四节 房地产 行业经济指标分析

- 一、房地产 行业的赢利性分析
- 二、房地产 行业的经济周期分析
- 三、房地产 行业附加值的提升空间分析

第五节 国中房地产 行业进入壁垒分析

- 一、房地产 行业资金壁垒分析
- 二、房地产 行业技术壁垒分析
- 三、房地产 行业人才壁垒分析
- 四、房地产 行业品牌壁垒分析
- 五、房地产 行业其他壁垒分析

第二章 2016-2018年全球房地产 行业市场发展现状分析

第一节 全球房地产 行业发展历程回顾

第二节 全球房地产 行业市场区域分布情况

第三节 亚洲房地产 行业地区市场分析

一、亚洲房地产 行业市场现状分析

二、亚洲房地产 行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲房地产 行业市场前景分析

第四节 北美房地产 行业地区市场分析

一、北美房地产 行业市场现状分析

二、北美房地产 行业市场规模与市场需求分析

三、北美房地产 行业市场前景分析

第五节 欧盟房地产 行业地区市场分析

一、欧盟房地产 行业市场现状分析

二、欧盟房地产 行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟房地产 行业市场前景分析

第六节 2018-2024年世界房地产 行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球房地产 行业市场规模预测

第三章 中国房地产 产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

一、中国GDP增长情况分析

二、工业经济发展形势分析

三、社会固定资产投资分析

四、全社会消费品房地产 总额

五、城乡居民收入增长分析

六、居民消费价格变化分析

七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国房地产 行业政策环境分析

一、行业监管体制现状

二、行业主要政策法规

第三节 中国房地产 产业社会环境发展分析

一、人口环境分析

二、教育环境分析

三、文化环境分析

四、生态环境分析

五、消费观念分析

第四章 中国房地产 行业运行情况

第一节 中国房地产 行业发展状况情况介绍

一、行业发展历程回顾

二、行业创新情况分析

三、行业发展特点分析

第二节 中国房地产 行业市场规模分析

第三节 中国房地产 行业供应情况分析

第四节 中国房地产 行业需求情况分析

第五节 中国房地产 行业供需平衡分析

第六节 中国房地产 行业发展趋势分析

第五章 中国房地产 所属行业运行数据监测

第一节 中国房地产 所属行业总体规模分析

一、企业数量结构分析

二、行业资产规模分析

第二节 中国房地产 所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国房地产 所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2016-2018年中国房地产 市场格局分析

第一节 中国房地产 行业竞争现状分析

一、中国房地产 行业竞争情况分析

二、中国房地产 行业主要品牌分析

第二节 中国房地产 行业集中度分析

一、中国房地产 行业市场集中度分析

二、中国房地产 行业企业集中度分析

第三节 中国房地产 行业存在的问题

第四节 中国房地产 行业解决问题的策略分析

第五节 中国房地产 行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2016-2018年中国房地产 行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国房地产 行业消费特点

第二节 中国房地产 行业消费偏好分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 房地产 行业成本分析

第四节 房地产 行业价格影响因素分析

一、供需因素

二、成本因素

三、渠道因素

四、其他因素

第五节 中国房地产 行业价格现状分析

第六节 中国房地产 行业平均价格走势预测

一、中国房地产 行业价格影响因素

二、中国房地产 行业平均价格走势预测

三、中国房地产 行业平均价格增速预测

第八章 2016-2018年中国房地产 行业区域市场现状分析

第一节 中国房地产 行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地房地产 市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区房地产 市场规模分析

四、华东地区房地产 市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

一、华中地区概述

二、华中地区经济环境分析

三、华中地区房地产 市场规模分析

四、华中地区房地产 市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

一、华南地区概述

二、华南地区经济环境分析

三、华南地区房地产市场 市场规模分析

第九章 2016-2018年中国房地产 行业竞争情况

第一节 中国房地产 行业竞争结构分析（波特五力模型）

一、现有企业间竞争

二、潜在进入者分析

三、替代品威胁分析

四、供应商议价能力

五、客户议价能力

第二节 中国房地产 行业SWOT分析

一、行业优势分析

二、行业劣势分析

三、行业机会分析

四、行业威胁分析

第三节 中国房地产 行业竞争环境分析（PEST）

一、政策环境

二、经济环境

三、社会环境

四、技术环境

第十章 房地产 行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章 2018-2024年中国房地产 行业发展前景分析与预测

第一节 中国房地产 行业未来发展前景分析

一、房地产 行业国内投资环境分析

二、中国房地产 行业市场机会分析

三、中国房地产 行业投资增速预测

第二节 中国房地产 行业未来发展趋势预测

第三节 中国房地产 行业市场发展预测

一、中国房地产 行业市场规模预测

二、中国房地产 行业市场规模增速预测

三、中国房地产 行业产值规模预测

四、中国房地产 行业产值增速预测

五、中国房地产 行业供需情况预测

第四节 中国房地产 行业盈利走势预测

一、中国房地产 行业毛利润同比增速预测

二、中国房地产 行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2024年中国房地产 行业投资风险与营销分析

第一节 房地产 行业投资风险分析

一、房地产 行业政策风险分析

二、房地产 行业技术风险分析

三、房地产 行业竞争风险分析

四、房地产 行业其他风险分析

第二节 房地产 行业企业经营发展分析及建议

一、房地产 行业经营模式

二、房地产 行业销售模式

三、房地产 行业创新方向

第三节 房地产 行业应对策略

一、把握国家投资的契机

二、竞争性战略联盟的实施

三、企业自身应对策略

第十三章 2018-2024年中国房地产 行业发展策略及投资建议

第一节 中国房地产 行业品牌战略分析

一、房地产 企业品牌的重要性

二、房地产 企业实施品牌战略的意义

三、房地产企业品牌的现状分析

四、房地产企业的品牌战略

五、房地产品牌战略管理的策略

第二节中国房地产行业市场的重点客户战略实施

一、实施重点客户战略的必要性

二、合理确立重点客户

三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节中国房地产行业战略综合规划分析

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第十四章 2018-2024年中国房地产行业发展策略及投资建议

第一节中国房地产行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节中国房地产行业定价策略分析

第三节中国房地产行业营销渠道策略

一、房地产行业渠道选择策略

二、房地产行业营销策略

第四节中国房地产行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国房地产行业重点投资区域分析

二、中国房地产行业重点投资产品分析

图表详见正文（GYJPZQ）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/340128340128.html>