

2018-2024年中国住房产业政策现状及投资发展前景研究报告

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《2018-2024年中国住房产业政策现状及投资发展前景研究报告》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：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/311806311806.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

在分析新加坡和德国模式的可借鉴之处时，由于考虑我国现有国情的特殊性，完全生硬地、不加调整地照搬国际上其他成功国家住房体制是有问题的，因而对于我国特殊背景的研究将决定后续借我国长效机制在后续借鉴过程中有所学、而有所不学以及推进路径。因而，首先，我们在此着重先分析一下我国目前的特殊背景，包括住房结构、土地财政依赖和房地产经济依赖的特殊宏观环境。

- (一) 我国目前背景：住房结构性问题、土地财政强依赖、房地产经济强依赖是强约束条件
- 1、住房总量不缺、而是结构性问题，约束长效机制必须因城施策

在讨论我国目前住房水平之前，先分析一下我国目前城镇住宅存量面积。目前，市场上对于城镇住宅存量大小看法不一，范围在160-200亿平米左右（指2010年数据），而造成差别的源头主要是对于目前人均住房面积的看法不一。我们更倾向于利用第六次人口普查中家庭户人均住房面积替代城镇常住人口人均住宅面积（由于忽略集体户的影响，人均住房面积估算略微偏大），2010年约为30.3平米，有别于统计年鉴中2010年人均住房面积31.6平米（城镇户籍人口口径）。因此，2010年全国城镇住宅存量为203亿平米。

根据统计年鉴，1999-2010年间房地产开发城镇住宅套均面积是100.16平方米，按套均100平米计，1998-2010年间总竣工住宅套数约为0.8亿套。1985年城镇住宅套均面积是57.6平方米，2002年前的城镇户均住宅建设面积接近80平方米，假定1998年前的城镇住宅套均面积为75平方米，1998年我国城镇住宅存量为120亿平米，住宅套数1.6亿套。因此合计2010年末总住宅套数约2.4亿套，2010年城镇家庭户为2.1亿户，户均住宅套数近1.1套左右。

因而，我国在2010年已经达到了城镇户均住宅套数1.1套的水平，持平于国际上发达国家顶峰时期1.1套的平均水平，显示了我国城镇住宅全面短缺的时代已经结束，区域结构性问题是我国未来住房的主要矛盾，我国目前住房问题在区域上看更多是一个结构性问题，中东部紧缺、而中西部过剩。对比新加坡（相当于浦东新区）和德国（相当于云南省）的疆域小因而其住房政策可以全国统一实施，而我国疆域大、并在区域上存在很大的结构性差异，这到约束我国后续的长效机制在全国范围的统一推广，预计后续长效机制也必然是因城施策的，中东部和中西部的政策也必然是不同的。

表：2010年前住宅套数估算图：2010年前住宅套数估算图：主要国家顶峰时期户均住宅拥有套数情况图：2010年各省/直辖市城镇常住人口图：2010年全国城市化率区域分布情况图：中国和德国、新加坡的国土面积以及人口的对比资料来源：观研天下整理

2、土地财政依赖不降反增，约束长效机制后续应缓步推进

1) 土地款占比地方财政收入逐年下降，表面上土地财政依赖减弱

首先，先明确一下计算土地财政依赖的指标。2007年之前土地出让收入先纳入预算外专户管理，再将扣除征地拆迁补偿、补助被征地农民等成本性开支后的余额缴入地方国库，纳入地方政府性基金预算管理。2007年国家对土地出让收入管理制度进行了改革，将全部土地出让收入纳入地方政府性基金预算，与公共财政收入预算分开管理；公共财政收入包括税收收入和非税收收入（主要包括专项收入、行政事业性收费、罚没收入和其他收入等）。因而，地方财政收入就有两个口径：1）窄口径的地方财政收入仅包括地方本级财政收入；2）宽口径的地方财政收入包括地方本级财政收入和地方本级政府性基金收入，由此计算土地财政指标是应分析土地出让金收入占比宽口径地方财政收入占比。

其次，在2012-2014年房地产小周期中，土地出让金收入在2013年达到了4.2万亿元的顶峰，但随后全国库存也在2014年创了历史新高，随着政府开始了持续去库存政策，导致了2014-2016年连续三年土地市场成交缩量，土地成交面积和土地成交金额款逐年回落，并造成了土地出让金收入占比宽口径的地方财政收入比值由2013年的35%、60%分别下降至30%、45%，在本轮猛烈的去库存政策之下，似乎我国土地财政依赖成似乎大幅下降。图：国有建设用地供应面积及同比图：全国土地出让签订合同总价款及同比图：国有土地使用权出让收入占比地方本级政府性基金收入图：国有土地使用权出让收入占比地方本级财政收入情况（窄口径和宽口径）图：重点城市土地抵押贷款总额占比地方本级财政收入情况

资料来源：观研天下整理

2) 然而土地抵押贷款却持续增长，地方政府土地财政转向了土地抵押贷款

土地出让的净收益在降低，而地方政府对抵押融资的依赖度上升，土地融资模式又以地价的持续上涨为根基。根据国土资源公告数据（该数据2016年停止更新），2015年重点城市土地抵押贷款总额达到11.3万亿元，同比增长19.1%，过去5年CAGR26.3%；重点城市净增土地抵押贷款总额1.78万亿元，同比增长2.9%。2014年后允许地方政府自助发债，但土地抵押贷款仍在快速增加；而近期相继出台的《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》则进一步限制了地方政府发债，在此背景下土地财政的依赖性则难以缓解。上述数据表明虽然土地出让金依赖确实因为中央去库存的要求被动在降低，但地方政府把土地财政又转向了土地抵押贷款，造成了土地抵押贷款的不断上涨。

图：重点城市土地抵押贷款总额 资料来源：观研天下整理

3) 土地财政依然是绕不开坎，约束了长效机制后续应缓步推进

随着土地出让收入减少，土地出让金的净收益也同时下降，对于地方政府土地财政造成双重打击。土地出让成本性支出占比则从2010年的50%左右跃至2012年的80%，自此基本保持这一趋势。也就是说，在高成本的征地拆迁补偿、被征地农民补助以及土地出让前期开发费用之下，土地出让净收益逐年收窄——从2011年的1.77万亿元降至2016年的6,348万元（2016年成本性支出占比总支出比例按2014-15年平均数81%估算），造成了地方政府。

而在土地出让金收入下降的同期，土地抵押贷款在不断上涨，并且单位土地抵押评估楼面价同时也出现了毫无调整的逐年上涨，违背了2010-2012年连续三年土地成交楼面价连续下降的事实，并且惊人的发现，目前2015年土地抵押评估楼面价为2,308元/平米，高出百城土地成交楼面价约32%（注：土地抵押评估楼面价和百城土地成交楼面价虽然不一定可比，但至少趋势上的背离也已可以说明土地抵押贷款违背事实的快速增长的现象），表明地方政府对土地已经处于过度抵押的状态，而出现这个现象的原因就在于过去3年中，地方政府无力偿还土地抵押贷款而只能借新还旧，从而被迫提升土地抵押评估楼面价。

因而，从这个角度上看，我国地方政府对于土地财政的依赖并没有下降，反倒是在逐步提升。相比较于上文提到的新加坡和德国的情况，前者土地出让金占比当年财政收入不到5%，后者因为土地私有而根本没有土地出让金一说，而我国土地出让金占比当年宽口径地方政府财政收入高达30%，如果考虑土地抵押贷款后则远大于这个比例，也正因为土地财政的依赖依然很强，这也将限制我国后续长效机制的推进节奏，考虑到土地抵押贷款化解所需的时间，后续的整体推进方式应是缓步推进，并不会过猛的快速推进。

3、房地产是国民经济支柱产业、对经济贡献比重巨大，限制长效机制推进节奏

房地产行业拉动上下游产业，对经济贡献比重巨大。房地产行业一般被认为为第三产业的一部分，包括房地产开发、物业管理、房地产代理服务等活动，然而房地产行业对经济的影响不止如此，更与为数众多的上游（如钢铁、水泥和玻璃等）和下游（如家具装饰、家用电器和建筑材料等）产业联系紧密，因此综合来看房地产行业对经济拉动作用巨大。

一方面，房地产经济占GDP约30%。考虑房地产行业本身增加值以及统计进建筑业的部分房地产增加之后，估算房地产合计增加值占比我国GDP约为11%，以及通过2012年投入产出表，分别统计房地产及房屋建筑直接和间接对上下游投资拉动之后，房地产对上下游的投资拉动占比GDP约10%，再考虑到通过需求拉动下游之后，估算房地产占比GDP达到约30%左右。

另一方面，房地产对GDP增长贡献率约30%。2013年国家统计局的评估数据也显示房地产及相关行业对GDP增长的贡献为29.4%；IMF则在2014年指出，如果将房地产上下游产业包括在内，那么2013年房地产业和建筑业对中国GDP增长的贡献达到33%。

观研天下发布的报告书内容严谨、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。

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】

第一章房地产行业基本概述

1.1 房地产概念阐释

1.1.1 房地产的定义

1.1.2 房地产的特征

1.1.3 房地产的自然形态

1.1.4 房地产的类别

1.2 房地产行业概述

1.2.1 房地产行业的定义

1.2.2 房地产行业的主要领域

1.2.3 房地产行业的特点

1.2.4 房地产业的地位

第二章2015-2017年全球房地产业发展概述

2.2015-2017年全球房地产市场现状分析

2.1.1 市场投资现状

2.1.2 行业资产状况

2.1.3 全球房价指数

2.22015-2017年美洲部分国家市场发展分析

2.2.1 美国

2.2.2加拿大

2.2.3巴西

2.2.4秘鲁

2.32015-2017年欧洲部分国家房地产市场概况

2.3.1英国

2.3.2法国

2.3.3德国

2.3.4意大利

2.42015-2017年亚洲部分国家房地产市场概况

2.4.1新加坡

2.4.2韩国

2.4.3日本

2.4.4泰国

2.52015-2017年其他国家房地产市场概况

2.5.1澳大利亚

2.5.2阿联酋

2.5.3黎巴嫩

第三章2015-2017年房地产行业发展环境分析

3.1房地产经济周期分析

3.1.1房地产经济周期理论

3.1.2美、日房地产经济周期分析

3.1.3中国房地产经济周期分析

3.2经济环境

3.2.1全球宏观经济表现

3.2.2中国宏观经济概况

3.2.3固定资产投资分析

3.2.4人民币汇率的变动

3.3消费环境

3.3.1居民收入水平

3.3.2社会消费规模

3.3.3居民消费水平

3.3.4消费市场特点

3.4城镇化建设

3.4.1城镇化发展进程

3.4.2城镇化发展水平

3.4.3推进新型城镇化建设

3.4.4城镇化带来发展机遇

第四章2015-2017年房地产土地市场供需分析

4.2015年房地产土地市场供需情况

4.1.1土地市场供给分析

4.1.2土地市场需求分析

4.1.3土地市场价格走势

4.22017年房地产土地市场供需情况

4.2.1土地市场供给分析

4.2.2土地市场需求分析

4.2.3土地市场价格走势

4.32017年房地产土地市场供需情况

4.3.1土地市场供给分析

4.3.2土地市场需求分析

4.3.3土地市场价格走势

第五章2015-2017年房地产投融资情况分析

5.2015-2017年房地产投资现状分析

5.1.1投资规模及增长

5.1.2区域投资结构分析

5.1.3企业到位资金状况

5.1.4影响投资的主要因素

5.22015-2017年房地产融资现状分析

5.2.1房地产贷款余额规模

5.2.2房地产信托收益及风险

5.2.3房地产资产证券化概况

5.2.4房地产资产证券化规模

5.2.5房地产ABS主要交易结构

5.32015-2017年民间资本投资房地产的热点

5.3.1城市更新态势

5.3.2城市更新模式

5.3.3轻资产模式趋势

5.42015-2017年保障房融资情况分析

5.4.1保障房建设情况

5.4.2保障性住房融资

第六章2015-2017年房地产市场运行状况分析

6.1中国房地产行业发展综述

6.1.1“十二五”发展回顾

6.1.2房地产行业利润下滑

6.1.3房地产行业泡沫浅析

6.22017年中国房地产行业的发展

6.2.1房地产行业开发情况

6.2.2房地产市场运行状况

6.2.3房地产行业发展特征

6.2.4房地产行业热点分析

6.32017年中国房地产行业的发展

6.3.1房地产行业开发情况

6.3.2房地产市场运行状况

6.3.3房地产行业发展特征

6.3.4房地产行业热点分析

6.42017年中国房地产行业的发展

6.4.1房地产行业开发情况

6.4.2房地产市场运行状况

6.4.3房地产行业热点分析

6.5中国房地产行业面临的问题及考验

6.5.1局部市场泡沫问题

6.5.2市场供需结构问题

6.5.3住房租赁市场落后

6.5.4长效机制尚未形成

6.6中国房地产行业的对策及建议

6.6.1房地产发展主要对策

6.6.2制度改革发展的对策

6.6.3规范住房租赁市场对策

第七章2015-2017年房地产行业需求状况分析

7.2015-2017年中国的人口现状

7.1.1人口规模与构成

7.1.2人口结构特点

7.1.3人口流动情况

7.22015-2017年房地产市场需求形势分析

7.2.1房地产的需求差异

7.2.2城镇住房需求预测

7.3影响房地产消费需求的主要因素

7.3.1人口因素

7.3.2城镇化因素

7.3.3收入因素

7.3.4城市拆迁改造因素

7.3.5投资投机因素

第八章2015-2017年一线城市房地产市场运行分析

8.1北京

8.1.1市场运行状况

8.1.2市场成交状况

8.1.3供应状况分析

8.1.4房企并购状况

8.1.5发展状况总结

8.2上海

8.2.1投资开发状况

8.2.2在建规模分析

8.2.3房企资金运转

8.2.4楼市交易情况

8.2.5市场价格分析

8.3广州

8.3.1市场经济地位

8.3.2供需状况分析

8.3.3市场价格状况

8.3.4市场库存状况

8.3.5影响因素分析

8.3.6发展中的问题

8.3.7发展对策解析

8.4深圳

8.4.1总体市场状况

8.4.2投资开发状况

8.4.3市场价格分析

8.4.4土地市场状况

8.4.5未来趋势展望

第九章2015-2017年二三线城市房地产市场运行分析

9.1天津

9.1.1总体成交状况

9.1.2办公楼市场分析

9.1.3工业物流用地状况

9.1.4零售地产发展分析

9.1.5高端住宅市场状况

9.1.6商品房市场发展

9.2杭州

9.2.1发展特点分析

9.2.2市场供销状况

9.2.3成交状况分析

9.2.4市场库存变化

9.2.5新盘上市状况

9.3南京

9.3.1市场总体情况

9.3.2市场成交状况

9.3.3市场库存情况

9.3.4市场价格分析

9.3.5市场调控状况

9.4厦门

9.4.1市场成交状况

9.4.2住宅市场状况

9.4.3销售结构分析

9.4.4市场价格分析

第十章2015-2017年房地产行业细分市场发展分析

10.2015-2017年住宅市场发展分析

10.1.1开发投资状况

10.1.2市场交易规模

- 10.1.3住宅市场特征
- 10.1.4市场发展趋势
- 10.22015-2017年商业地产市场发展分析
- 10.2.1开发投资状况
- 10.2.2市场运行状况
- 10.2.3市场发展热点
- 10.2.4市场发展趋势
- 10.32015-2017年二手房市场发展分析
- 10.3.1市场发展概况
- 10.3.2市场交易规模
- 10.3.3市场优势分析
- 10.3.4市场发展趋势
- 10.42015-2017年旅游地产市场分析
- 10.4.1市场开发模式
- 10.4.2开发建设状况
- 10.4.3行业集中度分析
- 10.4.4行业发展策略
- 10.52015-2017年养老地产市场分析
- 10.5.1养老地产背景
- 10.5.2开发规划状况
- 10.5.3养老地产布局
- 10.5.4运营与盈利模式
- 10.5.5市场发展前景
- 10.62015-2017年物流地产市场发展分析
- 10.6.1市场发展概况
- 10.6.2投资回报分析
- 10.6.3市场发展空间
- 10.6.4市场规模预测

第十一章2015-2017年中国房地产百强企业经营发展分析

- 11.1中国房地产百强企业发展综述
- 11.1.1企业发展特点
- 11.1.2百强企业排名
- 11.1.3企业发展策略
- 11.1.4企业发展布局

11.2中国房地产百强企业销售情况分析

11.2.1企业销售规模

11.2.2内部销售变化

11.2.3权益销售规模

11.2.4重点项目销售

11.2.5企业销售规划

11.3中国房地产百强企业资产情况分析

11.3.1资产规模分析

11.3.2资产流动情况

11.3.3企业投资比例

11.3.4资产筹备能力

11.3.5企业并购情况

11.4中国房地产百强企业盈利能力分析

11.4.1企业盈利规模

11.4.2盈利指标分析

11.4.3企业利润率分析

11.4.4企业纳税情况

11.5中国房地产百强企业发展潜力

11.5.1土地储备规模

11.5.2可售资源规模

11.5.3企业发展机遇

第十二章2015-2017年房地产行业产业链发展分析

12.1房地产行业产业链发展情况综述

12.1.1房产产业链概述

12.1.2产业链发展现状

12.1.3产业链发展问题

12.1.4产业链投资机会

12.2房地产上游行业发展情况分析

12.2.1钢铁行业发展现状分析

12.2.2建材工业发展现状分析

12.2.3水泥行业发展现状分析

12.3房地产下游行业发展情况分析

12.3.1建筑装饰行业发展现状分析

12.3.2物业管理行业发展现状分析

第十三章2015-2017年中国房地产行业的政策监测及解读

13.1房地产行业相关政策综述

13.1.1相关政策回顾

13.1.2房产调控政策

13.1.3信贷政策现状

13.1.4政策动态分析

13.1.5政策发展趋势

13.2商业地产相关政策分析

13.2.1“营改增”扩大试点

13.2.2发布“商可住”政策

13.2.3商业地产政策导向

13.3房地产行业税收政策分析

13.3.1房地产税收概述

13.3.2房产税政策趋向

13.3.3房产税暂行条例

13.3.4税房产收政策解读

13.4住房租赁政策汇总及解读

13.4.1住房租赁相关政策汇总

13.4.2住房租赁政策亮点分析

13.4.3培育和发展住房租赁市场意见解读

13.4.4发展大中城市住房租赁市场通知解读

13.5重点城市楼市限购政策

13.5.1北京限购政策

13.5.2上海限购政策

13.5.3广州限购政策

13.5.4深圳限购政策

13.5.5其他城市限购政策

第十四章房地产行业投资机遇分析

14.1中国房地产行业的投资特性

14.1.1周期性

14.1.2关联性

14.1.3地域性

14.1.4政策敏感性

14.2中国房地产行业投资时机分析

14.2.1发展模式转变

14.2.2交易方式改变

14.2.3需求目的变化

14.2.4证券化投资方向

14.2.5新型地产业态

14.3中国房地产行业投资机会分析

14.3.1行业投资现状分析

14.3.2行业消费需求扩大

14.3.3海外地产投资机会

14.3.4行业投资增长趋势

第十五章房地产行业投资风险预警

15.1宏观经济波动风险分析

15.1.1世界经济影响因素

15.1.2国内经济存在风险

15.2行业调控风险分析

15.2.1房地产功能失调风险

15.2.2房地产市场次生风险

15.2.3行业过度杠杆化风险

15.3行业投资风险分析

15.3.1政策风险

15.3.2市场风险

15.3.3融资风险

15.3.4项目风险

15.4投资风险防范措施

15.4.1关注经济调控政策

15.4.2开展全面市场调研

15.4.3降低负债筹资风险

15.4.4加强工程质量管理

15.4.5加强企业品牌建设

第十六章2015-2017年房地产重点企业经营状况分析

16.1万科企业股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

16.2恒大地产集团有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

16.3绿地控股集团股份有限公司

(1) 企业概况

(2) 主营业务情况分析

(3) 公司运营情况分析

(4) 公司优劣势分析

16.4保利房地产(集团)股份有限公司

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

第十七章 房地产行业前景及趋势的预测

17.1宏观环境未来形势分析

17.1.1国际经济发展趋势

17.1.2中国经济发展趋势

17.1.3新型城镇化建设趋势

17.2房地产行业发展前景展望

17.2.1全球市场发展趋势

17.2.2中国市场发展展望

17.2.3中国地区格局变化

17.3 2018-2024年中国房地产市场规模预测

17.3.1影响因素分析

17.3.2房地产市场投资规模预测

17.3.3房地产市场销售规模预测

更多图表详见正文(GYGSLJP)

特别说明：观研天下所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年

份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/311806311806.html>