

2018年中国房地产行业分析报告- 市场深度调研与发展趋势预测

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年中国房地产行业分析报告-市场深度调研与发展趋势预测》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/332082332082.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

德国住房市场以租赁为主导，约五成居民选择租房居住。1950年以来四部主要住房法律的顶层设计，促进了租赁市场供给端形成多元化供给主体，需求端实现“租购同权”，保障承租人权利；同时，税收制度的调节作用、“先存后贷”的储蓄制度保障了住房制度的落实，共同推动了德国房地产市场相对稳定。

两部《住房建设法》推动形成多主体供给体系，保障房源供给充足。于战之后，大量房屋被毁，德国住房供给严重不足，因此德国政府于1945年实施“住房统制经济”，投入大量财政兴建保障住房，并划定租金标准，禁止解除现有租赁合同。“住房统治经济”缓解了战后住房紧缺状况，然而由于政府战后财政紧缺，难以独自建设所有住房，为了充分调动市场各方力量参与住房建设，政府于1950年颁布第一部《住房建设法》。在该部法律体系下，政府主要采取与营利性房企和大型厂矿企业合作的方式，通过提供无息或低息贷款以及减免土地税、所得税等优惠政策鼓励其建设保障性住房。多元化供给主体保障了住房数量的充足供给。

图：营利性建房企业与政府合作供给社会保障住房

随后，德国政府于1956年颁布第二部《住房建设法》，通过提供私人建房贷款、建房费用加速折旧抵税以及免很土地税等优惠，鼓励私人建设住房，进一步扩大了住房供给主体。

此外，值得一提的是，在两部《住房建设法》的推动下，非营利性互助组织——住房合作社成立，成为德国多元化供应主体中的重要一环。

住房合作社始于1862年的汉堡，起初是产业工人的住房自助形式，后来逐步发展成为社员提供租赁住房的互助组织。住房合作社采取的是会员制的组织形式，成员入社时需缴纳一次性会员费（社员通常在入社之初就已经确定了后期需要承租住房的面积大小，会费按照每平400欧元进行缴纳）。合作社利用会员缴纳的会费以及政府提供的低息甚至免息贷款进行住房建设，在住房建设完工后按照社员入社的时间顺序，依次分配给社员租住，获得租赁房源的社员需要按月支付房租，但通常房租水平低于市场租金。满足社员住房需求后，剩余住房可以按照市场租金出租给非社员。盈利分配方面，合作社收取的房租在扣除建房贷款本息以及房屋日常运营费用后分配给社员。在产权方面，合作社所建住宅产权归住房合作社所有，但社员对合作社住房享有终生使用权，使用权可以继承，但不能转让。如果社员中途退租，合作社将向社员退还至此为止的全部房费（会费加全部租金），再将该房转让给新加入的社员。

表：住房合作社运营模式

图：政府对合作社提供的优惠 由于合作社发展初期是公益性质的互助组织，德国政府为其出租房建设提供了诸多政策优惠，主要包括：土地供给，采取低价供应；融资支持，政府为住宅合作社提供长期低息或无息贷款，贷款期限一般在30到40年，最长可达60-65年；

税收优惠，政府以较低的税率向合作社征收所得税、财产税、与动产购置税和交易税等（后期住房合作社所建房屋也开始对外出售，逐渐拥有开发商属性，政府规定若合作社向社员出租的房屋比例低于所建房屋的90%时，则与再享有税收优惠）；货币补贴，如果合作社所建住房仅用于社员租赁使用，政府会适当补贴部分租金。

整体来看，在国家大规模供给阶段，德国住房供给结构形成了开发商、合作社以及私人建房等多主体供给体系，保证了德国房源端的充足供给。

1965年以后，政策进一步转向保障租赁需求，主要体现在发放租房补贴并约束租金上涨，控制租房群体承担的租金压力。政府于1965年颁布《租金补助法》，规定由联邦政府和州政府承担低收入家庭实际交纳租金与可承受租金的差额，可承受的租金一般按照家庭收入的25%确定。《租金补助法》实际通过货币补贴的方式提高租房群体的支付能力。随着住房市场加速市场化，租金持续高涨，出现房东随意解除租赁合同的情况，德国政府于1971年颁布《住房租赁法》。该部法律规定租金3年内涨幅与能超过“合理租金”（由当地房屋管理部门与房地产企业、承租人协会、中介组织协商后制定）的20%，否则房东就构成违法行为，承租人可以向法庭起诉；如果超过50%，则直接构成犯罪，房东将面临3年刑罚风险，同时房东若想解除合同需提前通知租户，通知期限与租期长短挂钩。

图：德国存量房建设节奏及占比图：2010年德国租赁住房供给结构 法律制度除了规定在租金层面给予补贴之外，更使得租赁群体所享受的社会资源得以保障。与中国不同的是，德国没有户籍制度，可以做到真正意义上的“租购同权”。只要居民能够依法纳税，租户也能够享受到与购房者同等的教育、医疗等资源，保障租户的合法权益。如在教育资源方面，只需租房即可获得所在地区接受教育的权利，而且学校并无等级区分，学区内的教师轮岗执教，保障教育资源同权。

在德国住房制度顶层设计的四部奠基法律框架下，政府在购置、持有、交易、继承、赠予等各个环节均制定了税收制度，所涉及到的税种主要包括土地税、房产税、与动产购置税、与动产交易税、遗产税与赠与税等。在税收的制定上，一方面，对于自住和出租类房屋，很税标准相对较低，保障刚需；另一方面，通过设置高额的与动产交易税，打击投资性需求。

表：德国房地产领域税种表：德国住房政策发展历程 德国奉行稳健的信贷政策，防止过量货币资金流入房地产市场。由于政府对杠杆水平的严控，2016年德国负债占GDP比重仅为106.3%，而同期美国、英国、法国、加拿大的负债占GDP比重分别为151.6%、163.8%、185.5%、217.8%，德国显著低于其他发达国家。

表：德国住房融资来源及市场份额图：德国住房贷款种类图：德国市场自有率偏低的原因

从融资渠道来看，德国住房融资体系采取多渠道配贷、提供多种贷款形式，防范融资风险，保障住房融资体系的安全。融资渠道主要包括全能银行和专业银行两大类。全能银行从事全面的金融服务业务，包括吸收长中短期储蓄存款，建立长期专项基金，发行各种投资证券，提供各种长中短期贷款，从事证券买卖业务和其他金融服务。专业银行主要从事专项金

融服务，包括抵押银行、住房储蓄银行。德国《住房储蓄银行法》规定与允许金融机构提供100%的抵押贷款，在满足居民购房需要的同时，通过多渠道配贷有效分散银行风险。因而几类银行中市场份额最高的与超过32%，最低的也达到10%以上。

住房结构方面，据2014年联邦统计局的统计资料显示，德国的住房自有率仅为45.5%，远远低于欧洲其他国家，瑞典、西班牙的自有率均高达82%。具体城市来看，德国核心城市住房自有率均处于低位水平，柏林住房自有率仅为14.2%，汉堡住房自有率也仅有22.6%。

观研天下发布的《2018年中国房地产行业分析报告-市场深度调研与发展趋势预测》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房地产交易所等，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、房地产T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 2015-2017年中国房地产业发展概述

第一节 房地产业发展情况概述

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 2015-2017年全球房地产行业市场发展现状分析

- 第一节 全球房地产业发展历程回顾
- 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 2015-2017年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、全社会消费品零售总额
- 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、房地产环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 2015-2017年中国房地产行业运行情况

第一节 中国房地产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、产成品分析

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

六、销售成本分析

七、销售费用分析

八、管理费用分析

九、财务费用分析

十、其他运营数据分析

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 2015-2017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 2015-2017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

第二节 房地产行业成本分析

第三节 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

第四节 中国房地产行业价格现状分析

第五节 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 2015-2017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规模分析

第九章 2015-2017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（房地产T）

- 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

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

第二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

第三节中国房地产行业价格策略

第四节 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（GYZQ）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/332082332082.html>