

2021年中国房地产行业分析报告- 市场竞争策略与未来规划分析

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《2021年中国房地产行业分析报告-市场竞争策略与未来规划分析》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/552873552873.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

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

为认真贯彻落实国家“房住不炒”的精神和省、市有关房地产健康发展的决策部署，黑龙江省哈尔滨市政府办公厅下发《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》和《哈尔滨市人民政府关于稳定商品房价格的意见》。

1.调控内容：

一、有针对性地加强土地供应。

落实供给侧改革政策，强化土地供应的计划管理，加大调控力度，根据各区域房地产用地供需关系制定差别化供地政策。对于房地产用地需求较大的哈西、松北等地区，适当增加住宅用地供应，并加快土地供应节奏；对于香坊区等老城区旧城改造释放的住宅用地，及时组织供应；对于商品住宅库存规模相对较多的阿城区、利民开发区等地区，适当控制住宅和商服用地供应，并根据市场状况适时进行调整。

二、实行区域性限售政策。

自即日起，在主城区6区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）区域内，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房，不受前款规定限制。

三、提高公积金贷款条件。

进一步降低个人债务风险，在延续现有公积金贷款规定的同时，将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。此项政策实施前，申请贷款职工已与开发企业签订联机备案的《哈尔滨市商品房买卖合同书》、交足购房首付款并取得增值税普通发票的，或者已办理《批准存量房公积金个人贷款评估通知书》、交足购房首付款并取得资金票据的，仍执行调整前公积金个人贷款还贷能力系数。

四、严格执行差别化的住房信贷政策。

深入贯彻落实国家住房信贷调控政策，严格控制二套以上购房的首付和利率标准，根据市场运行情况，及时调整公积金和商业性个人住房贷款各项标准，抑制投资和投机购房需求。

五、强化房地产市场监管。

规范房地产市场秩序，重点强化商品房价格备案和预售审批管理，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加大联合执法处罚力度，严厉查处捂盘惜售、炒作房价等行为。严格房地产中介管理，对严重侵害群众权益、扰乱市场秩序的中介机构，由市场监管部门依法清出市场。

2.《意见》内容：

一、建商品房销售价格调控联席会议制度

《意见》提出，编制住房发展规划。结合全市经济社会发展水平、住房供需状况、人

口变化等情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，保证住宅土地供应量和全市发展均衡。引导房地产投资和购房人理性消费，稳定市场价格预期。

建立商品房销售价格调控联席会议制度。联席会议主要职责为综合研判商品房价格调控趋势，对哈西、群力及哈尔滨新区等热点区域予以重点监控；对商品房实行限价销售，对不符合调控政策的楼盘暂缓入市；对新入市的商品房销售价格进行联审，确定销售价格。联席会议实行周例会制，及时发现问题、研究问题、解决问题。

二、严格商品房销售价格申报制度，提高商品房预售审批门槛

《意见》明确，楼盘申报销售平均价格应当符合国家宏观调控政策，原则上不能高于同期、同地段、同质楼盘销售平均价格。对已售楼盘的待售商品房，销售价格不得高于已售商品房的价格。对已批未售的楼盘，销售价格需经联席会议重新审核确定。对本意见实施后取得预售许可的楼盘，销售价格严格按照本意见规定执行。

对本意见出台后取得国有土地使用权的新建项目实行分类调控，其中，位于四环以外区域的新建项目商品房预售审批，多层房屋须主体封顶，高层房屋须达到主体总层数的四分之一；位于三环以外四环以内区域的新建项目商品房预售审批，多层房屋须主体封顶，高层房屋须达到主体总层数的二分之一；位于三环区域内的新建项目实行商品房预售与现售相结合，多层房屋暂停商品房预售并实行商品房现售，高层房屋商品房预售审批须主体封顶。

合理控制商品房上市供应节奏。对于规划建设规模不大于5万平方米的楼盘，其商品房预售必须整体申报；对于规划建设规模大于5万平方米的楼盘，其商品房预售单次申报规模不得小于5万平方米(尾盘除外)。对取得预售许可的楼盘，必须将准售房源全部公开，并在楼盘销售现场显著位置公示房屋销控表，不得分期分批销售。

三、大力发展住房租赁市场，严格执行失信惩戒制度

《意见》明确，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。推进国有租赁企业发展，并充分发挥其对市场的引领、规范、激活和调控作用。

对于存在无证销售、违价销售、捂盘惜售、恶意炒作、哄抬房价、捆绑搭售、签订阴阳合同，以及未明码标价、未“一房一价”或收取标价以外费用的建设单位，由联席会议成员单位联合约谈，并暂停其商品房买卖合同网签，责令限期整改；对未按时完成整改或拒不整改的，列入失信企业黑名单，依法上限处罚，从严联合惩戒。

四、加强房地产市场动态监测，强化追责

《意见》明确，完善全市房地产市场动态监测信息系统，对房地产价格实行动态监测，建立预警机制。加大对商品房销售市场的监督检查力度，落实区政府属地管控责任，实行市、区联动。各相关区政府要成立由市场监管、住建及相关执法部门组成的专项检查组，由市联席会议办公室统一调度指挥，发现问题及时处理。

加强宣传引导。加强政策解读，定期发布权威信息。严厉打击利用各类媒体炒作渲染

房价上涨、散布虚假信息等行为，对个别捏造信息、虚假报道、造谣滋事的媒体和个人，要依法追究责任，营造良好的舆论氛围。

各区政府、市直各有关部门要各司其职、各负其责，抽调精干人员，组建工作专班，确保工作落实。对未严格贯彻落实国家和省、市相关政策规定，以及玩忽职守、弄虚作假、不作为、乱作为的工作人员，要依法依规严肃问责。

2018年哈市商品房限价销售政策汇总

政策内容

内容解读

编制住房发展规划

结合全市经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化等情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模结构、时序，保证住宅土地供应量和全市发展均衡。引导房地产投资和购房人理性消费，稳定市场价格预期。

建立商品房销售价格调控联席会议制度

联席会议办公室设在市住建委，市城乡规划，国土资源，住建，发改，统计，市场监管及相关执法部门和各区政府为成员单位。联席会议主要职责：综合研判商品房价格调控趋势。对哈西，群力及哈尔滨新区等重点区域予以重点监控；对商品房实行限价销售，对不符合调控政策的楼盘暂缓入市；对新入市的商品房销售价格进行联审，确定销售价格。联席会议实行周例会制，及时发现问题，研究问题、解决问题。

严格商品房销售价格申报制度

楼盘申报销售平均价格应当符合国家宏观调控政策，原则上不能高于同期、同地段、同质楼盘销售平均价格。对已售楼盘的待售商品房，销售价格不得高于已售商品房的价格。对已批未售的楼盘，销售价格需经联席会议重新审核确定，对本意见实施后取得预售许可的楼盘，销售价格严格按照本意见规定执行。

提高商品房预售审批门槛

对本意见出台后取得国有土地使用权的新建项目实行分类调控，其中，位于四环以外区域的新建项目商品房预售审批，多层房屋须主体封顶，高层房屋须达到主体总层数的四分之一；位于三环以外四环以内区域的新建项目商品房预售审批，多层房屋须主体封顶，高层房屋须达到主体总层数的二分之一；位于三环区域内的新建项目实行商品房预售与现售相结合，多层房屋暂停商品房预售并实行商品房现售，高层房屋商品房预售审批须主体封顶。

合理控制商品房上市供应节奏

对于规划建设规模不大于5万平方米的楼盘。其商品房预售必须整体申报；对于规划建设规模大于5万平方米的楼盘，其商品房预售单次申报规模不得小于5万平方米(尾盘除外)。对取得预售许可的楼盘，必须将准售房源全部公开，并在楼盘销售现场显著位置公示房屋销控表，不得分期分批销售。

大力发展住房租赁市场

加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，建立健全多主体供给：多渠道保障、租购并举的住房制度，推进国有租赁企业发展，并充分发挥其对市场的引领、规范、激活和调控作用。

严格执行失信惩戒制度

对于存在无证销售、违价销售、捂盘惜售、恶意炒作、哄抬房价、捆绑搭售、签订阴阳合同，以及未明码标价、未“一房一价”或收取标价以外费用的建设单位，由联席会议成员单位联合约谈，并暂停其商品房买卖合同网签，责令限期整改；对未按时完成整改或拒不整改的，列入失信企业黑名单，依法上限处罚，从严联合惩戒。

加强房地产市场动态监测与检查

完善全市房地产市场动态监测信息系统，对房地产价格实行动态监测，建立预警机制。加大对商品房销售市场的监督检查力度，落实区政府属地管控责任，实行市、区联动。各相关区政府要成立由市场监管、住建及相关执法部门组成的专项检查组，由市联席会议办公室统一调度指挥，发现问题及时处理。

加强宣传引导

加强政策解读。定期发布权威信息，严厉打击利用各类媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，对个别捏造信息、虚假报道、造谣滋事的媒体和个人，要依法追究，营造良好的舆论氛围。

强化责任追究

各区政府，市直各有关部门要各司其职、各负其责，抽调精干人员，组建工作专班，确保工作落实。对未严格贯彻落实国家和省、市相关政策规定，以及玩忽职守、弄虚作假、不作为、乱作为的工作人员，要依法依规严肃问责。资料来源：观研天下整理（CT）

观研报告网发布的《2021年中国房地产行业分析报告-市场竞争策略与未来规划分析》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。

行业报告是业内企业、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家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。

【目录大纲】

第一章 2017-2021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

四、房地产行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售模式

五、房地产行业需求主体分析

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、产业链运行机制

（1）沟通协调机制

（2）风险分配机制

（3）竞争协调机制

四、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 中国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 2017-2021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、亚洲房地产市场现状分析

二、亚洲房地产市场规模与市场需求分析

三、亚洲房地产市场前景分析

第四节 北美房地产行业地区市场分析

一、北美房地产市场现状分析

二、北美房地产市场规模与市场需求分析

三、北美房地产市场前景分析

第五节 欧洲房地产行业地区市场分析

一、欧洲房地产市场现状分析

二、欧洲房地产市场规模与市场需求分析

三、欧洲房地产市场前景分析

第六节 2021-2026年世界房地产行业分布走势预测

第七节 2021-2026年全球房地产市场规模预测

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、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

1、行业技术发展现状

2、行业技术专利情况

3、技术发展趋势分析

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 我国房地产行业细分市场分析

1、细分市场一

2、细分市场二

3、其它细分市场

第六节 中国房地产行业供需平衡分析

第七节 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、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 2017-2021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影响因素分析

二、中国房地产行业市场集中度分析

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 中国房地产行业钻石模型分析

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 2017-2021年中国房地产行业需求特点与动态分析

第一节 中国房地产行业消费市场动态情况

第二节 中国房地产行业消费市场特点分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 房地产行业成本结构分析

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 2017-2021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 中国华东地区房地产市场分析

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

四、华南地区房地产市场规模预测

第九章 2017-2021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SCP分析

一、理论介绍

二、SCP范式

三、SCP分析框架

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

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

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

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

四、公司优劣势分析

第十一章 2021-2026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 2021-2026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 2021-2026年中国房地产业发展战略及规划建议

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 2021-2026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

图表详见报告正文

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/552873552873.html>