

# 2021年中国房地产市场分析报告- 产业发展现状与发展机会预测

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2021年中国房地产市场分析报告-产业发展现状与发展机会预测》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/553023553023.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

2021年上半年，房地产市场延续去年底热度，部分热点城市甚至出现升温过快迹象，对此，中央方面多次强调“房住不炒”，从市场参与的各大主体入手调控，房企端、银行端、土地端三大主体联合发力，多措并举，进一步落实稳地价、稳房价、稳预期的目标。各地以“房住不炒”为原则，结合实际情况，出台了加强限购、限售、限价、推行公正摇号、加强预售资金监管、二手房成交参考价机制等政策。郑州方面，2021上半年，“房住不炒”的主基调依旧明确，且围绕“三稳”目标出台了一系列指导性政策，包括土地、金融监管、公积金住房贷款等方面。

政策内容：

### 一、土地政策变革

#### 1、土地出让新规细则发布

2月18日，郑州市人民政府办公厅发布关于印发郑州市土地出让管理工作实施细则(试行)的通知。细则明确，基准地价更新工作每三年组织一次；全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内。

细则涉及，市住房保障部门应在土地评估前出具住宅用地的土地出让前置条件，明确合理销售参考房价（毛坯房价格和装修价格），可按周边实际销售价格的10%浮动确定；地价评估时采用剩余法的合理利润值原则上应控制为10%。

销售参考房价随土地出让公告一并公示，土地出让成交后在《国有建设用地使用权出让合同》中进行约定。2021年在郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，以及市内五区非城改项目储备用地先行试用。

该政策的出台，为郑州带来了新的土拍模式：限地价+限房价+摇号+竞自持，同时优化供应结构，从供给端发力调节市场供需平衡，确保全年地价浮动控制在5%以内，房价浮动控制在10%，有助于实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

#### 2、供地“两集中”新政

2月26日，自然资源部宣布，将对全国22个重点城市住宅用地供应实行“两集中”新政，一是集中发布出让公告，且今年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。重点22城包括北上广深4个一线城市和郑州、南京、杭州等18个二线城市。

同月，郑州发布紧急通知，收回航空港区、郑东新区、经开区、高新区、上街区的住宅用地公告发布权，由市局统一组织发布实施。

6月3日，首场集中土拍结果已揭晓，49宗地，收金414亿，整体溢价率约11%，在22城处于中等水平。根据供应计划安排，本年度住宅用地第二次、第三次集中出让时间预计为7月、10月。

### 二、公积金贷款政策收紧

#### 3、郑州或延长申请公积金贷款缴存时限

3月8日，郑州住房公积金管理中心发布《郑州住房公积金管理中心关于征求住房公积金个人住房贷款政策调整意见和建议的通知》。

除适当延长申请公积金贷款缴存时限以外，调整内容还包括，结合郑州不同区域的住房价格，按市区（含市内五区、郑东新区、高新技术开发区、经济技术开发区）和非市区分别设定最高公积金贷款限额。

通知还提出，按照缴存和购房情况设定最高贷款比例（贷款金额占房产总价比例）。首次使用公积金贷款购买家庭首套住房的，最高贷款比例设定为70%；异地贷款及其他情况最高贷款比例设定为40%。同时，限制个人征信严重不良的申请人办理公积金贷款。

#### 4、加强住房公积金缴存和贷款管理

4月12日，郑州住房公积金管理中心发布关于进一步加强住房公积金缴存和贷款管理有关事项的通知，要求严格规范住房公积金缴存管理、严格审核住房公积金贷款申请、严厉惩处住房公积金违规行为。

通知要求，住房公积金缴存单位应当按照法规政策规定，逐月、按时、连续、足额为本单位在职职工缴存住房公积金，不得为无劳务关系或合法代理关系的职工代开、虚开住房公积金账户，不得采取提供虚假材料、欺骗等手段修改职工账户信息，不得采取弄虚作假等手段代办住房公积金业务。

### 三、加强金融监管

#### 5、严防各类资金变相或绕道流入房地产市场

4月13日，河南银保监局发布关于推动辖内股份制银行高质量发展实施意见的通知。通知要求银行业金融机构严格落实房地产金融监管政策，控制房地产贷款增速，确保房地产贷款集中度保持合理水平。加强全口径管理，将通过同业投资、理财投资、委托贷款等渠道流入房地产领域的资金统一纳入监测范围，防止监管套利。加大监督检查力度，严厉打击“零首付”“首付贷”等行为，严防各类资金变相或绕道流入房地产市场。

#### 四、放宽落户条件

#### 6、进一步放宽郑州市中心城区落户条件

5月份，中共河南省委、河南省人民政府联合出台《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施意见》，从推进土地要素市场化配置、引导劳动力要素合理畅通有序流动等方面作出部署。其中提到，要深化户籍制度改革，进一步放宽郑州市中心城区落户条件，全面放开除郑州市中心城区之外的其他县（市、区）和省辖市、济源示范区落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。全面实施居住证制度，健全以居住证为载体的城镇基本公共服务提供机制，常住人口享有与户籍人口同等的城镇教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、住房保障等基本公共服务。

#### 五、推动绿色建筑发展

#### 7、今年新建建筑中装配式建筑要占3成以上

6月2日，郑州市城乡建设局发布2021年郑州市建筑节能与装配式建筑发展工作要点。

通知明确，2021年继续全面执行绿色建筑标准，全市新建居住建筑执行“75%”节能设计标准，公共建筑执行“65%”节能设计标准，建筑节能实现节约标准煤26.3万吨；推进绿色建材认证推广应用，积极引导企业通过绿色建材认证，新型墙材生产量达到18亿块折标砖；积极推广建筑保温与结构一体化技术，满足人们更高层次的居住需求；推进清洁取暖试点城市中超低能耗建筑示范项目实施，新建超低能耗建筑项目面积不少于15万平方米；培育装配式建筑产业基地1个，全市装配式建筑面积占新建建筑面积比例不低于30%；完成“禁实”乡镇4个（含巩义市1个）。

2021年郑州购房政策（限购+免限购+补贴）

限购政策

限购区域

郑州市市内五区和郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区、新郑市、荥阳市、中牟县范围内。

限购政策

郑州市户籍：限购2套，但是单身的限购一套。

外市户籍：限购1套，需要连续24个月的社保或者个税要求。

其他限购政策

限购区域内暂停向注册时间不足3年的企业(不含专营住房租赁业务的企业)销售住房(含新建商品住房和存量住房)。

在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让。

在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后通过赠与方式转让住房,自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起,赠与人满3年后方可再次购买住房。

首付

2016年12月23日起，在限购区域内，居民的首次购房贷款比例仍为30%保持不变。

居民家庭有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房，或者已拥有1套住房、无论有无购房贷款记录，再次购买普通住房，均按照60%的首付比例执行。

贷款利率

目前郑州市各大银行贷款利率最少上浮15%，大部分银行上浮20%。

免限购政策

重点内容

前提条件(2个只需符合1个)：拥有全日制本科或以上学历、副高级(高级技师)职称或以上职称。

购买首套住房，包括新建商品住房和存量住房，2017年11月23日(含)之后网签的合同可按新政策执行。

在同等条件下，对非郑户籍人才不再审核社保和个税证明，但仍受房地产市场调控其他政策

的约束。

#### 申请条件

拥有全日制本科以上学历、副高级(高级技师)职称以上职称。

我市各类企业或国家机关、事业单位、民办非企业单位、社会团体等用人单位就业，并签订有1年以上劳动合同;或在郑初始自主创业，依法登记注册成立企业、民办非企业单位、社会团体、个体工商户并担任法定代表人。

在我市购买首套自住商品住宅。

#### 申请资料

《非郑州户籍人才安居购房申请表》(附件1，一式四份)。

本人及家庭成员(配偶及未成年子女)的身份证、户口簿、结(离)婚证等家庭关系材料(查看原件，留取复印件)。

毕业证、职称证、职业资格证书以及教育、人社部门的认定证明(查看原件，留取复印件)。

在郑工作的相关证明。其中有工作单位的，需提供所在单位出具的在职证明、单位证照复印件、处于有效期内的合同期限为1年以上的劳动合同;自主创业的，需提供《工商营业执照》(以上材料均查看原件，留取复印件)。

#### 购房补贴政策

##### 重点内容

2017年1月1日以后毕业的本科及以上学历的高校毕业生才符合申请条件。

本科学历申请购房补贴，有“双一流”院校要求。

申请人条件除了博士，年龄不高于35岁。

毕业内三年内落户郑州。

补贴额度：博士每人10万元，硕士每人5万元，本科毕业生每人2万元。

在我市首次购买住房，且购房合同已完成备案，并按规定纳税，取得完税凭证。

符合补贴条件的人员须在2017年11月23日(含)之后购房方可享受该项补贴。

##### 申请条件(需同时具备)

本科毕业生、硕士研究生年龄应在35岁以下，博士研究生不设年龄限制。

教育部等部委公布的“双一流”建设高校以及世界大学排名前500位院校(以上海交通大学高等教育研究院每年公布的名单及国际高等教育研究机构Quacquarelli Symonds发布的QS世界大学排名最新同时排名为准)的本科毕业生(不含上述高校中招生分数低于本校统一录取分数线的其他校区，或分校、网络学院、独立学院以及委托培养、定向培养的毕业生)。

2017年1月1日之后毕业，并在毕业3年内落户我市。

在我市首次购买住房，且购房合同已完成备案，并按规定纳税，取得完税凭证。

#### 申请材料

《郑州市青年人才首次购房补贴申请表》(一式四份)。

本人及家庭成员(配偶及未成年子女)的身份证、户口簿等家庭关系材料(查看原件，留取复印件)。(应该不需要重复提交，因为申请生活补贴已经提交。)

本科毕业生需要提供毕业证、学位证(查看原件，留取复印件)。

已备案的购房合同以及完税凭证。资料来源：观研天下整理（CT）

观研报告网发布的《2021年中国房地产市场分析报告-产业发展现状与发展动向研究》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。

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 欧洲房地产行业地区市场分析
  - 一、欧洲房地产行业市场现状分析
  - 二、欧洲房地产行业市场规模与市场需求分析
  - 三、欧洲房地产行业市场前景分析
- 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/553023553023.html>