

2020年中国房地产市场分析报告- 行业运营现状与发展前景研究

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《2020年中国房地产市场分析报告-行业运营现状与发展前景研究》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/463951463951.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

据人民法院公告网显示，截至11月20日，房地产开发商的破产数量已经高达446家，平均每天就有1.5家房地产企业倒地破产，创下历史记录。从海外市场高息举债到频频出售地皮及项目股权回笼资金，再到降价销售、鼓动“公司全员卖房”，在政策持续收紧的背景下，房企融资面临多重阻碍。资金问题日益紧张和各种融资渠道的“关闭”，房地产企业面临着双面夹击，导致生存的压力越来越大。

目前由于融资渠道不多，但需要融资的房产企业却很多，使得房产融资的成本大大上升。数据显示，2019年10月，40家典型上市房企融资总额仅235.82亿元，环比大幅下跌65.80%，创2019年融资历史新低。

2019年1-10月典型上市房企融资情况

数据来源：国家统计局

2019年以来，融资政策保持收紧态势，畅通的多元化融资体系成为房企未来发展的关键保障。从融资成本来看，海外融资成本较高，国内信用债融资成本相对较低。2019年1-10月，海外债融资成本为8.8%，较上年同期上升1.6个百分点，国内信用债成本为5.4%，较上年同期下降约0.8个百分点，投向房地产领域的信托平均年收益率为8.27%，较上年同期增长0.3个百分点。未来在严监管的政策趋势下，信用评级较高的大型房企资金优势将更加明显，而部分中小型房企资金仍将承受不小压力。

2019年1-10月房地产行业海外债、信用债融资情况 数据来源：国家统计局

2019年房企面临偿债高峰期，2019年上半年到期债券2108亿元是2018年全年到期债券的93%，大部分房企不得不再次举债偿还旧债，这也是2019年上半年发起发债量上升较大的主要原因。到2020年下半年2021年上半年，房企的偿债压力进一步上升，到期债券均突破3000亿元人民币，届时房企将面临更大的偿债以及融资压力。

2018-2022年房企债券到期情况 数据来源：企业公告

房地产行业的洗牌局开始，这是行业周期发展的一个必然结果，未来房地产行业的马太效应会越来越强。房企在应对策略上首先应注意控制扩张速度，提前储备现金流过冬，在监管全方位封堵房地产债务融资渠道的情况下，行业分化加大在所难免，未来可寻找互有优势且能互相借力的同业与金融机构合作共同开发，可以在一定程度上缓解融资收紧带来的负面影响。（CT）

【报告大纲】

第一章 中国房地产行业研究背景分析

1.1 房地产市场的供求特征

1.1.1 房地产需求的特点

1.1.2 房地产供给的特点

1.2 房地产行业研究背景

1.2.1 房地产行业成为国民经济支柱产业，且其产业关联度非常强

1.2.2 房地产业是一把双刃剑，风险与利益并存

1.2.3 房地产进入新一轮调控期

第二章 中国房地产行业宏观调控政策分析

2.1 房地产行业宏观调控政策理论分析

2.1.1 土地政策对房地产市场的影响

(1) 土地供应量的影响

(2) 土地供应方式的影响

(3) 土地供应结构的影响

(4) 土地供应价格的影响

2.1.2 货币政策对房地产市场的影响

(1) 利率对房地产市场的影响分析

(2) 货币供应量对房地产市场的影响分析

2.1.3 税收政策对房地产市场的影响

(1) 以房地产供给方为核心的传导机制

1) 以房地产需求方为核心的传导机制

2.2 土地调控政策分析

2.2.1 土地调控政策的内容分析

(1) 土地政策体系初步形成

(2) 土地政策调控初步细化

(3) 土地政策调控沿用

(4) 政策调控丰富细化

2.2.2 土地调控政策的效果分析

(1) 遏制开发区建设浪费土地资源的现象

(2) 限制土地盲目使用

(3) 两种截然不同的景象

(4) 土地价格和出让金回落

(5) 土地价格持续回升

2.3 货币调控政策分析

2.3.1 第一阶段的货币调控政策

(1) 主要货币调控政策

(2) 货币政策调控效果

2.3.2 第二阶段的货币调控政策

- (1) 主要货币调控政策
- (2) 货币政策调控效果
- 2.3.3 第三阶段的货币调控政策
 - (1) 主要货币调控政策
 - (2) 货币政策调控效果
- 2.4 房地产税收政策分析
 - 2.4.1 主要税收政策
 - 2.4.2 土地税收对政府财政的贡献
- 2.5 调控政策对房地产市场的影响分析
 - 2.5.1 房地产政策对供给的影响
 - 2.5.2 房地产政策对需求的影响
 - 2.5.3 房地产政策对供求平衡的影响
- 2.6 境外房地产行业宏观调控政策启示
 - 2.6.1 波兰的多层次住房保障政策分析
 - 2.6.2 美国的差别化税收政策分析
 - 2.6.3 中国香港的公屋政策分析
- 第三章 中国房地产行业土地供应趋势分析
 - 3.1 全国土地市场供求分析
 - 3.1.1 国有建设用地实际供应分析
 - 3.1.2 国有建设用地成交金额分析
 - 3.2 线城市土地市场供求分析
 - 3.2.1 线城市土地市场供应分析
 - (1) 一线城市推出土地规模分析
 - (2) 一线城市土地供应结构(分用途)
 - 3.2.2 线城市土地市场成交分析
 - (1) 一线城市土地成交面积分析
 - (2) 一线城市土地成交结构(分用途)
 - (3) 一线城市土地成交金额分析
 - 3.3 主要二三线城市土地市场供求分析
 - 3.3.1 主要二三线城市土地供应分析
 - (1) 二三线城市推出土地规模分析
 - (2) 二三线城市土地供应区域特征
 - (3) 二三线城市土地供应结构(分用途)
 - 3.3.2 主要二三线城市土地成交分析
 - (1) 二三线城市土地成交面积分析

(2) 二三线城市土地成交结构(分用途)

(3) 二三线城市土地成交金额分析

3.4 土地价格走势分析

3.4.1 全国各类土地市场价格总体走势

3.4.2 线城市各类土地价格走势分析

3.4.3 主要二三线城市土地价格走势

3.5 土地市场供应趋势预测

第四章 中国房地产行业市场规模与需求分析

4.1 房地产行业市场规模分析

4.1.1 房地产行业投资规模分析

4.1.2 房地产行业销售规模分析

4.2 房地产行业市场竞争现状分析

4.2.1 房地产行业市场发展速度

4.2.2 房地产行业盈利空间分析

4.2.3 房地产行业开发投资热度

4.2.4 房地产行业竞争格局分析

(1) 企业融资及业绩

(2) 市场集中度

4.3 房地产市场供需平衡分析

4.3.1 房地产行业供给状况分析

(1) 房地产行业新开工面积分析

(2) 房地产行业施工面积分析

(3) 房地产行业竣工面积分析

4.3.2 房地产行业销售面积分析

4.3.3 房地产行业供需平衡分析

4.4 保障性住房投资建设预测分析

4.4.1 保障性住房建设计划分析

4.4.2 保障性住房建设进度分析

4.4.3 保障性住房资金来源与支出分析

(1) 统筹三本预算支持保障性安居工程建设

(2) 中央专项资金向棚户区改造和中西部地区倾斜

(3) 完善住房保障资金管理

4.4.4 保障性住房投资资金需求预测

第五章 中国住宅物业的开发与前景预测

5.1 中国住宅用地市场供需形势分析

5.1.1 住宅用地市场供求分析

(1) 住宅用地实际供应分析

(2) 住宅用地市场成交分析

5.1.2 住宅用地成交价格走势分析

5.2 房地产行业商品住宅的投资分析

5.2.1 中国商品住宅的投资分析

5.2.2 中国商品住宅投资结构分析

5.2.3 地区商品住宅投资比较分析

5.3 中国商品住宅市场供给情况分析

5.3.1 中国商品住宅的开发分析

5.3.2 地区商品住宅开发比较分析

5.4 中国商品住宅市场成交情况分析

5.4.1 中国商品住宅成交情况分析

5.4.2 中国商品住宅成交结构分析

5.4.3 地区商品住宅成交比较分析

5.5 中国商品住宅市场价格走势分析

5.5.1 中国商品住宅价格总体走势分析

5.5.2 地区商品住宅成交价格比较分析

5.6 未来10-20年中国城镇住宅需求预测

5.6.1 城镇住房需求构成结构

5.6.2 城镇住宅需求预测模型假设

5.6.3 城镇住宅需求规模预测分析

5.6.4 居民首次置业需求预测分析

第六章 中国商服物业的开发与前景预测

6.1 中国商服用地市场供需形势分析

6.1.1 商服用地市场供求分析

(1) 商服用地实际供应分析

(2) 商服用地市场成交分析

6.1.2 商服用地成交价格走势分析

6.2 房地产行业商服用房的开发与销售分析

6.2.1 商服用房的投资分析

6.2.2 商服用房销售面积分析

6.2.3 商服用房销售金额分析

6.2.4 商服用房销售价格分析

6.3 建筑企业各类商服用房建设情况分析

6.3.1 建筑企业各类商服用房竣工面积分析

6.3.2 建筑企业各类商服用房施工面积分析

6.4 中国重点城市优质商服物业市场分析

6.4.1 重点城市优质零售物业市场分析

(1) 优质零售物业新增供给分析

(2) 优质零售物业租金与空置率分析

6.4.2 重点城市优质写字楼市场分析

(1) 优质写字楼新增供给分析

(2) 优质写字楼物业空置分析

(3) 优质写字楼物业租金分析

6.5 中国商服物业开发商竞争状况分析

6.5.1 主要竞争者市场份额分析

6.5.2 商服物业市场竞争格局分析

(1) 商服物业市场竞争区域分布

(2) 商服物业市场企业性质格局

6.5.3 商服物业市场竞争层次分析

6.5.4 商服物业市场竞争热点分析

6.5.5 商服物业投资吸引力分析

6.5.6 典型开发商竞争策略分析

6.6 中国商服物业开发前景预测

第七章 中国区域房地产市场需求与投资吸引力分析

7.1 区域房地产市场需求与投资吸引力指标体系

7.2 各级城市市场需求与投资吸引力评价结果

7.2.1 全国地级以上城市开发投资吸引力百强排名

7.2.2 投资吸引力百强排名特征

(1) 区域特征分析

(2) 城市级别特征分析

7.2.3 投资吸引力影响因素分析

(1) 宏观环境影响分析

(2) 市场容量分析

(3) 市场供需影响分析

7.3 各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果

7.3.1 各区域城市房地产市场投资吸引力对比

7.3.2 长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.3 珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.4 环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.5 中部地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.6 东北地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.7 西北地区市场需求与投资吸引力评价分析

7.3.8 西南地区市场需求与投资吸引力评价分析

第八章 中国房地产开发商企业分析（随数据更新有调整）

8.1 万科企业股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.2 保利房地产（集团）股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.3 中国恒大集团有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.4 中国海外发展有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.5 绿地控股集团股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.6 龙湖集团控股有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.7 绿城中国控股有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.8 华润置地有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.9 世茂房地产控股有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.10 北京首都开发控股（集团）有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.11 金地（集团）股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.12 招商局蛇口工业园区控股股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.13 融创中国控股有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.14 华夏幸福基业股份有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

8.15 远洋集团控股有限公司经营能力分析

1、企业发展简况分析

2、企业产品服务分析

3、企业发展现状分析

4、企业竞争优势分析

图表目录

图表1：2017-2020年国内生产总值与房地产业增加值（单位：亿元）

图表2：2017-2020年房地产业增加值占国内生产总值的比例变动（单位：%）

图表3：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响

图表4：投资市场中利率对房地产需求的影响

图表5：投资市场中利率对房地产供给的影响

图表6：货币供应量对银行放贷能力及房地产需求的影响

图表7：投资市场中货币供应量对房地产需求的影响

图表8：货币供应量对房地产供给的影响

图表9：我国土地主要调控政策及主要内容

图表10：我国土地主要调控政策及主要内容

图表11：我国土地政策的主要内容

图表12：2020年以来我国主要土地调控政策和内容

图表13：2017-2020年我国土地监管政策一览

图表14：我国主要房地产货币调控政策

图表15：全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）

图表16：2017-2020年我国主要房地产货币调控政策

图表17：我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表18：2020年我国主要房地产货币调控政策

图表19：2007-2020年中国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表20：中国房地产领域的主要税收政策

图表详见报告正文（GYSYL）

【简介】

中国报告网是观研天下集团旗下的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商

与综合行业信息门户。《2020年中国房地产市场分析报告-行业运营现状与发展前景研究》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。

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、阿里巴巴、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。

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/463951463951.html>