

2018年中国地产市场分析报告- 行业运营态势与发展趋势预测

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年中国地产市场分析报告-行业运营态势与发展趋势预测》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/324857324857.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

2017年地产周期的韧劲略超市场预期，因城施策下，一二线按部就班调整，而三四线受益去库、棚改货币化等政策续力，景气于上半年延续，下半年随政策边际贡献放缓而转弱。展望2018年，从周期角度我们聚焦两点，一是周期演绎及驱动，二是幅度。

我们认为2018年地产小周期大概率见顶转弱，利率抬升居民杠杆逆转，将接力政策调控，成为地产景气筑顶转弱的核心驱动。本轮地产周期的启动与自企业向居民的杠杆转移密不可分，据新增个人住房贷款比销售额显示，较上一轮周期顶部约20%的杠杆，本轮平均杠杆率预计快速上升至50%左右。如此得以在总量人口基数下降的背景下，支撑其一轮完美超越之前的强销售周期。但加杠杆的销售周期有启动时也必有落幕时。2017年受监管政策、海外央行货币政策、通胀等因素影响利率中轴显著抬升，2018年类滞胀格局下利率仍易上难下，将继续引致房贷利率推升。历史来看，利率与销售端的负相关关系较为显著。当前高利率对销售的抑制已现端倪，而2018年这一冲击将更为显著，驱动地产整体景气下行。

图：2018年，利率抬升居民杠杆下降引致地产小周期下行

资料来源：观研天下整理 转弱幅度上这一轮我们更为乐观，源于当前二元地产结构将有效对冲地产下行幅度，引致过往快下转而本轮稳下。从销售周期调整时长来看，当前一二线已经经历一年半的调整周期而处筑底回升态势，2018年全年有望呈现低位回升。而三四线仅于年中调整经历半年时长，预计2018年上半年将呈现快下的“最后一跌”，而于四季度起企稳筑底。参考前三轮周期分城市调整幅度，我们预计，2018年，地产销售先跌后稳，幅度约15%左右，全年销售增速预计约在-5%至-10%间。

投资端将呈现拿地对开工的对抗，但整体趋势不改随销售景气转弱而下行。2017年，拿地强势惊艳市场，7月以来，住建部等九部门联合发文后，各试点城市出台了相应的配套措施，丰富了土地供应的渠道，提高供地力度。2018年，一二线城市土地供应量仍将进一步扩张，租赁住房市场将进一步发展，租赁住房供给占市场房地产总供给比例将稳步提升，正常商品房住宅用地土地供应预计也会增加。而另一边开工与施工将随销售同步转弱。结合起来看，我们预计投资也将呈现前低后稳，止跌于三季度，新开工预计0至-5%间，地产投资增速预计在5%左右。

图：地产销售，三四线是景气的核心 资料来源：观研天下整理

图：地产投资：拿地贡献有限，还是看新开工 资料来源：观研天下整理

表：地产二元分化，致使周期延展、幅度扁平化 资料来源：观研天下整理

有关地产政策展望，我们简要提及两处棚改货币化与长效机制。2017年上半年棚改货币化是三四线城市楼市景气度重要支撑，而棚改套数也将在2017年达到峰值。展望2018年，棚改货币化随棚改计划量减少而效应减弱，货币化安置比例因为受资金支持力度下降和单位安置成本提高的约束而下降至40%，预计棚改货币化对地产投资的边际贡献将持续减弱。但持续的棚改货币化安置预计未来三年每年仍可带来2.4亿平方米的去库存规模，依旧为三

四线城市楼市平稳发展提供支撑。而中期来看，房地产长效机制值得重视，其建设在短期内起到配合短期调控的作用，在长期达到调整行业结构性问题的效果，摆脱过去行政化调控，最终建立成熟稳定市场化机制的目标。

表：2018年棚改预判

资料来源：观研天下整理

观研天下发布的《2018年中国地产市场分析报告-行业运营态势与发展趋势预测》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。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、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年中国地产行业发展概述

第一节 地产行业发展情况概述

- 一、地产行业相关定义
- 二、地产行业基本情况介绍
- 三、地产行业发展特点分析

第二节 中国地产行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、地产行业产业链条分析

三、中国地产行业产业链环节分析

1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国地产行业生命周期分析

一、地产行业生命周期理论概述

二、地产行业所属的生命周期分析

第四节 地产行业经济指标分析

一、地产行业的赢利性分析

二、地产行业的经济周期分析

三、地产行业附加值的提升空间分析

第五节 国中地产行业进入壁垒分析

一、地产行业资金壁垒分析

二、地产行业技术壁垒分析

三、地产行业人才壁垒分析

四、地产行业品牌壁垒分析

五、地产行业其他壁垒分析

第二章 2015-2017年全球地产行业市场发展现状分析

第一节 全球地产行业发展历程回顾

第二节 全球地产行业市场区域分布情况

第三节 亚洲地产行业地区市场分析

一、亚洲地产行业市场现状分析

二、亚洲地产行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲地产行业市场前景分析

第四节 北美地产行业地区市场分析

一、北美地产行业市场现状分析

二、北美地产行业市场规模与市场需求分析

三、北美地产行业市场前景分析

第五节 欧盟地产行业地区市场分析

一、欧盟地产行业市场现状分析

二、欧盟地产行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟地产行业市场前景分析

第六节 2018-2024年世界地产行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球地产行业市场规模预测

第三章 2015-2017年中国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 中国地产产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、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年中国地产行业运行情况

第一节 中国地产行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 中国地产行业市场规模分析

第三节 中国地产行业供应情况分析

第四节 中国地产行业需求情况分析

第五节 中国地产行业供需平衡分析

第六节 中国地产行业发展趋势分析

第五章 中国地产所属行业运行数据监测

第一节 中国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年中国地产市场格局分析

第一节 中国地产行业竞争现状分析

- 一、中国地产行业竞争情况分析
- 二、中国地产行业主要品牌分析

第二节 中国地产行业集中度分析

- 一、中国地产行业市场集中度分析
- 二、中国地产行业企业集中度分析

第三节 中国地产行业存在的问题

第四节 中国地产行业解决问题的策略分析

第五节 中国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年中国地产行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国地产行业消费特点

第二节 中国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 地产行业成本分析

第三节 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 中国地产行业价格现状分析

第五节 中国地产行业平均价格走势预测

一、中国地产行业价格影响因素

二、中国地产行业平均价格走势预测

三、中国地产行业平均价格增速预测

第八章 2015-2017年中国地产行业区域市场现状分析

第一节 中国地产行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地地产市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区地产市场规模分析

四、华东地区地产市场规模预测

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、华中地区地产市场规模分析

四、华中地区地产市场规模预测

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、华南地区地产市场规模分析

第九章 2015-2017年中国地产行业竞争情况

第一节 中国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 中国地产行业竞争环境分析（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 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年中国地产行业发展前景分析与预测

第一节 中国地产行业未来发展前景分析

- 一、地产行业国内投资环境分析
- 二、中国地产行业市场机会分析
- 三、中国地产行业投资增速预测
- 第二节中国地产行业未来发展趋势预测
- 第三节中国地产行业市场发展预测
 - 一、中国地产行业市场规模预测
 - 二、中国地产行业市场规模增速预测
 - 三、中国地产行业产值规模预测
 - 四、中国地产行业产值增速预测
 - 五、中国地产行业供需情况预测
- 第四节中国地产行业盈利走势预测
 - 一、中国地产行业毛利润同比增速预测
 - 二、中国地产行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2024年中国地产行业投资风险与营销分析

- 第一节 地产行业投资风险分析
 - 一、地产行业政策风险分析
 - 二、地产行业技术风险分析
 - 三、地产行业竞争风险分析
 - 四、地产行业其他风险分析
- 第二节 地产行业企业经营发展分析及建议
 - 一、地产行业经营模式
 - 二、地产行业销售模式
 - 三、地产行业创新方向
- 第三节 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年中国地产行业发展策略及投资建议

- 第一节 中国地产行业品牌战略分析
 - 一、地产企业品牌的重要性
 - 二、地产企业实施品牌战略的意义
 - 三、地产企业品牌的现状分析
 - 四、地产企业的品牌战略

五、地产品牌战略管理的策略

第二节中国地产行业市场重点客户战略实施

- 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年中国地产行业发展策略及投资建议

第一节中国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 中国地产行业定价策略分析

第二节中国地产行业营销渠道策略

- 一、地产行业渠道选择策略
- 二、地产行业营销策略

第三节中国地产行业价格策略

第四节 观研天下行业分析师投资建议

- 一、中国地产行业重点投资区域分析
- 二、中国地产行业重点投资产品分析

图表详见正文

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/324857324857.html>