

# 2018-2023年中国房地产产业市场现状规划调查与 未来发展方向研究报告

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《2018-2023年中国房地产产业市场现状规划调查与未来发展方向研究报告》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/297142297142.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

### 房价周期与金融周期

金融周期是指价值风险认知与融资约束之间的相互强化作用导致的金融繁荣和衰退（Borio, 2014）。在金融周期的繁荣阶段，金融资产价格上升，市场的流动性充沛，风险偏好增强，不断推动资产价格的上涨；在金融周期的衰退阶段，金融资产价格下跌，市场主体的风险偏好下降，融资约束收紧，这会进一步加剧金融资产的价格下跌。金融周期可简洁的由信贷和房地产价格来描述。信贷代表金融融资约束，属于数量型指标；房地产价格代表风险认知偏好，属于价格型指标。二者表现出很强的一致性，尤其在低频成分。Drehmannetal（2012）的研究表明，经济周期的长度一般是1-8年，金融周期的平均长度则是16年。

根据国际经验，我们选取国房景气指数和信贷/GDP分别代表中国金融周期的风险偏好以及融资约束，二者可以较好的反映我国系统性金融风险。分析方法采取带通滤波方法（简称CF滤波），分离出周期范围在32季度—120季度的波动成分，然后将对应的长周期成分进行标准化处理，采用算术平均的方法将上述两个指标合开为中国的金融周期指标。

中国金融周期的两次波谷分别为1996Q1和2009Q2，距离长度大约53个季度；第一个波峰在2001Q4，目前正在接近第二个波峰。2008年金融危机之后，我国金融周期经历了长达8年的金融周期繁荣，明显长于上一轮金融繁荣。

### 图：中国的金融周期在接近顶部

一个完整的金融周期包括多个经济周期，在每一个阶段，金融周期与经济周期可以同步也可以不同步。金融周期通过风险偏好和融资约束影响资源的分配，从而对经济周期产生影响。当金融周期的繁荣与经济周期的上行同步时，经济周期的增长会更加强劲；当金融周期的衰退与经济周期的下行同步时，经济增长的下行会更加持久，下行幅度也会更大。如果金融周期与经济周期不同步，例如在金融周期繁荣阶段，信贷扩张，风险偏好不断增强，资产价格上涨，但经济周期不断下行，资本和劳动力会持续的从实体经济转向金融市场，导致资源的错配，不利于经济周期的恢复和反弹。我们认为，当前金融周期正处于上行周期的顶部，未来随着金融周期的见顶以及转向金融衰退，其将与房地产周期的下行形成共振，进一步加剧房价的下行压力。

**房地产周期与调控政策** 中国房地产周期受到调控政策的显著影响。房价快速上涨及到达峰值的过程中，一般都伴随着房地产调控政策的收紧；在房价处于低位、经济下行压力凸显的情冢下，政府则倾向于放松调控政策以刺激房地产行业的增长。我国的房地产调控政策以限制需求为主，房价受政策影响较大。政策放松，房价迅速反弹；政策收紧，房价快速回落。

例如，2008年金融危机之后，房地产价格和经济增速都大幅度下滑，政府通过下调房地产相关交易税费及利率，放开二套房限制等政策，全面刺激楼市，房价应声上涨；而在2009年末，房价快速上涨叠加“四万亿”政策刺激下经济回稳，政府又通过停止二手房营业税优惠、提高二套房首付、“新国十条”等措施收紧了房地产调控，房价则迅速回落。

而从本轮房地产周期看，房价的上涨受惠于2014年底开启的一轮货币政策宽松周期，以及2015年以来的一系列房地产调控政策放松；而从2016年“930”调控开始，房价已经进入了下行周期，再考虑2017年3-5月各地再度纷纷出台限购限贷甚至限售政策，以及近期政府着力推广“租售同权”、“集体用地建设租赁住房”等试点，可见，本轮房地产调控政策收紧的方向仍未改变，并且政府正在着力通过长效调节机制的作用，致力于扭转市场对于房价的预期，逐步化解房地产泡沫。因此，当前的房地产调控政策环境很难对房价的上行提供支撑。

#### 图：房价周期与调控政策

中国报告网发布的报告书内容严谨、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。

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。

#### 【报告目录】

### 第一章2016年全球房地产市场发展状况

#### 第一节2015-2017年全球房地产发展分析

- 一、2015年全球房地产市场现状
- 二、2016年全球房地产市场现状
- 三、2016年全球房地产商投资额分析
- 四、2016年全球房地产市场发展概况
- 五、全球房地产市场发展形势分析

#### 第二节2016年世界部分国家房地产发展分析

- 一、2016年美国房地产市场发展分析

二、2016年欧洲房地产市场发展分析

三、2016年德国房地产市场发展分析

四、2016年法国房地产市场发展分析

五、2016年英国房地产市场发展分析

六、2016年日本房地产市场发展分析

第三节2016年港台地区房地产市场发展状况

一、2016年香港房地产市场发展分析

二、2016年台湾房地产市场发展分析

三、台湾公司有望直接投资大陆房地产

第四节世界房地产泡沫及其影响分析

一、世界房地产泡沫概述

二、房地产泡沫特征分析

三、房地产泡沫的影响

第二章2016年中国房地产发展环境分析

第一节2016年中国宏观经济发展环境分析

一、2016年中国GDP增长情况分析

二、2016年工业经济发展形势分析

三、2016年全社会固定资产投资分析

四、2016年社会消费品零售总额分析

五、2016年城乡居民收入与消费分析

六、2016年对外贸易的发展形势分析

第二节2016年中国房地产业政策环境分析

一、2016年中国房地产土地政策分析

(一)《关于土地增值税清算有关问题的通知》

(二)国土资源部加大闲置土地清理力度

(三)《2016年全国住房用地供应计划公告》

二、2016年中国保障性住房政策分析

(一)中国保障性住房主要政策分析

(二)央行银监会要求支持保障房项目贷款

(三)保障性住房建设成为政府的工作重点

(四)《关于公开城镇保障性安居工程建设信息的通知》

三、2016年中国房地产限购政策分析

(一)新“国四条”与新“国十条”

(二)新“国五条”限购政策出台

(三) 新“国八条”房地产限购政策

(四) 住建部公布新增限购城市五项标准

四、2016年中国房地产其他政策分析

(一) 《住宅销售价格统计调查方案》

(二) 个人住房转让营业税政策调整

(三) 《商品房销售明码标价规定》

(四) 2016年新“国五条”房地调控政策

五、银根紧缩政策对房地产行业的影响分析

第三节2016年中国房地发展社会环境分析

一、2016年人口规模及结构分析

二、中国城镇化进程分析

三、中国人均住房面积情况

四、家庭人均居住支出情况

五、居民住房观念的改变

第三章2015-2017年中国房地产市场运行分析

第一节2016年中国房地产景气指数分析

一、2016年企业景气指数持续回升

二、2015年“国房景气指数”分析

三、2016年“国房景气指数”分析

第二节2015-2017年中国房地产业供给情况分析

一、土地开发及购置面积

(一) 2015年房地产土地购置与开发情况

(二) 2015年房地产土地购置与开发情况

(三) 2016年房地产土地购置与开发情况

二、房地产投资完成额

(一) 2016年房地产开发投资增速分析

(二) 2016年房地产开发投资增长分析

三、资金来源分析

(一) 2015年房地产开发企业资金来源分析

(二) 2016年房地产开发企业资金来源分析

四、房屋施竣工面积

(一) 2015年房屋施竣工面积

(二) 2016年房屋施竣工面积

五、房地产业市场供给结构分析

(一) 2015年房地产业市场供给结构分析

(二) 2015年房地产业市场供给结构分析

(三) 2016年房地产业市场供给结构分析

### 第三节2015-2017年中国房地产业需求情况分析

一、2016年中国房地产市场需求情况分析

二、2015年商品房销售面积和销售额增长情况

三、2016年商品房销售面积与销售额增长情况

四、2016年全国房地产市场价格变动情况

(一) 2015年全国房地产市场价格变动情况

(二) 2015年全国房地产市场价格变动情况

(三) 2016年全国房地产市场价格变动情况

### 第四节2016年中国房地产企业发展情况分析

一、2016年中国房地产上市企业特征分析

二、2016年中国房地产企业销售业绩剖析

三、2016年中国房地产企业拿地速度放缓

四、2016年中国房地产企业打响业绩保卫战

五、2016年中国房地产企业品牌价值分析

六、2016年中国房地产企业发展分析

## 第四章2016年中国房地产业市场分析与展望

### 第一节2016年中国房地产市场发展状况分析

一、2016年中国房地产发展特点分析

二、2016年二三线城市房价变动情况

三、2016年保障性安居工程建设进度

### 第二节2016年中国房地产发展形势分析

一、2016年中国房地产总体走势

二、2016年房地产贷款情况分析

三、2016年房产成交情况分析

四、重点城市住宅库存量激增

五、2016年房地产市场融资情况

### 第三节2016年中国房地产发展趋势及预测分析

一、2016年宏观经济形势预测

二、2016年购房者心理预期分析

三、2016年房地产细分市场走势分析

## 第五章2015-2017年中国主要城市房地产市场分析

### 第一节上海市

- 一、2016年上海市房地产投资开发情况
- 二、2016年上海市房地产土地市场情况
- 三、2016年上海市房地产建设供给情况
- 三、2016年上海市房地产销售需求情况
- 四、2016年上海市房地产价格走势情况
- 五、2016年上海市房地产市场运行分析

### 第二节北京市

- 一、2016年北京市房地产投资开发情况
- 二、2016年北京市房地产土地市场情况
- 三、2016年北京市房地产建设销售情况
- 四、2016年北京市房地产市场运行情况

### 第三节广州市

- 一、2016年广州市房地产调控政策分析
- 二、2016年广州市土地市场供求分析
- 三、2016年广州市房地产投资开发情况
- 四、2016年广州市房地产建设销售情况
- 五、2016年广州市商品住宅市场分析
- 六、2016年广州市保障房建设力度加大

### 第四节深圳市

- 一、2016年深圳市房地产市场运行情况
- 二、2016年深圳房地产市场表现分析
  - (一) 一级市场城市改造及土地成交
  - (二) 二级市场商品房成交分区情况
  - (三) 三级市场商品房成交分区情况
- 三、2016年深圳房地产土地市场分析
- 四、2016年深圳市新房市场供需分析
- 五、2016年深圳二手房市场供需分析
- 六、2016年深圳房地产写字楼市场分析
- 七、2016年深圳市房地产市场展望分析

### 第五节南京市

- 一、2015年南京市房地产市场发展概述
- 二、2016年南京房地产建筑与销售情况
- 三、2016年南京市房地产市场成交情况



#### 四、2016年南京市房地产市场运行状况

##### 第六节 苏州市

- 一、2015年苏州市房地产市场概述
- 二、2016年苏州市商品房成交分析
- 三、2016年苏州市土地市场分析
- 四、2016年苏州市住宅市场分析
- 五、2016年苏州房地产开发销售情况

##### 第七节 杭州市

- 一、2015年杭州市房地产市场概述
- 二、2016年杭州市房屋建筑与销售情况
- 三、2016年杭州市房地产市场发展状况
- 四、2016年杭州市房地产景气指数分析

##### 第九节 重庆市

- 一、2015年重庆房地产土地市场分析
- 二、2016年重庆房地产土地市场分析
- 三、2016年重庆房地产市场运行分析
- 四、2016年重庆房地产地方政策分析
- 五、2016年重庆房地产市场前景展望

##### 第十节 成都市

- 一、2015年成都市房地产土地市场分析
- 二、2015年成都市房地产市场供需分析
- 三、2015年成都市房地产市场运行分析
- 四、2016年成都市房地产土地市场分析
- 五、2016年成都市房地产市场供需分析
- 六、2016年成都市房地产市场运行分析
- 七、2016年成都市房地产市场发展分析

##### 第十一节 武汉市

- 一、2016年武汉市房地产开发市场分析
- 二、2016年武汉市房地产市场运行特征
- 三、房地产市场运行中存在问题及分析
- 四、未来武汉市房地产市场前景展望

#### 第六章 2016年中国房地产竞争格局分析

##### 第一节 2016年房地产市场竞争层次体系探讨

- 一、房地产市场竞争层次概述

二、产品式样竞争

三、产品大类竞争

四、产品使用价值竞争

五、基于消费观念和文化导向的竞争

第二节中国房地产市场竞争格局分析

一、中国房地产百强企业研究报告

二、中国房地产上市公司总体状况

三、国资委勒令非地产国企退出房地产

四、中国房地产行业并购与重组分析

五、中国房地产市场集中度提高

六、中国房地产市场销售门槛提升

七、中国房地产市场竞争格局分析

第三节2016年房地产开发企业竞争力分析

一、房地产市场竞争阶段

二、房地产市场竞争特征

三、房地产企业竞争力分析

第四节2016年信息化与房地产企业核心竞争力

一、新形势下房地产企业核心竞争优势

二、房地产企业信息化增强核心竞争力

三、中国房地产企业信息化规划的原则

四、房地产企业培育核心竞争力的策略

第五节2016年中小房地产企业竞争策略分析

一、中小房地产企业发展现状

二、房地产中小企业竞争优势

三、房地产中小企业竞争劣势

四、中小房地产企业的竞争战略

五、中小房地产企业市场竞争措施

第七章2015-2017年中国房地产企业发展战略分析

第一节后危机时代下中国房地产业发展的思考

一、未来宏观经济政策可能锚定房地产

二、当前我国房地产市场发展存在的问题

三、对当前房地产宏观调控力度的把握

四、对房地产信贷政策和房产税的思考

五、房地产企业战略转型的思考与对策

## 第二节企业应对房地产周期波动的经营策略

- 一、资本运作策略
- 二、土地储备策略
- 三、业务组合策略
- 四、区域互补策略

## 第三节房地产企业发展战略制定分析

- 一、房地产企业制定明确的发展战略
- 二、房地产企业品牌发展战略分析
- 三、房地产企业客户发展战略分析
- 四、房地产企业文化发展战略分析

## 第四节中国房地产业发展战略选择分析

- 一、中国房地产业的战略选择
- 二、房地产企业专业化战略选择
- 三、房地产企业多样化战略选择
- 四、二三线城市房地产开发策略选择
- 五、国有房地产企业的发展战略分析
- 六、新形势下房地产企业的战略选择

## 第五节新形势下中国房地产发展创新战略分析

- 一、新形势下房地产发展需要创新型智慧
- 二、新形势下房地产需要产品与金融创新
- 三、新形势下房地产市场的管理创新分析
- 四、新形势下房地产市场的创新营销策略
- 五、新形势下房地产企业创新转变的热点

## 第六节新形势下中国房地产企业持续发展思考

- 一、中国房地产企业发展面临新形势
- 二、房地产企业持续发展存在的问题
- 三、中国房地产企业持续发展的思路

## 第七节中国中小房产企业发展战略分析

- 一、中小房地产企业发展战略管理的特点
- 二、中小房地产开发企业发展战略的选择
- 三、中小房地产开发企业的竞争战略探讨
- 四、中小房地产企业的品牌战略建设分析

## 第八章2015-2017年中国房地产企业发展策略分析

### 第一节房地产企业发展管理分析

一、成本控制策略

二、定价策略分析

三、竞争策略分析

四、并购重组策略

五、融资策略分析

六、资本运作策略

第二节房地产企业品牌发展策略

一、房地产品牌及其作用

二、房地产品牌塑造的必要性

三、房地产主流企业的品牌误区

四、房地产企业品牌开发步骤分析

五、房地产物业管理品牌化发展趋势

六、中国房地产企业品牌创建战略

七、中国房地产企业品牌战略的实施

第三节中国旅游房地产业发展策略分析

一、旅游房地产的概念及分类

二、中国旅游房地产发展的市场前景

三、发展旅游房地产业的宏微观思考

四、中国旅游房地产业发展对策探究

第四节新形势下房地产企业融资发展分析

一、新宏观形势下房地产企业融资困境

二、新宏观形势下房地产企业融资对策

三、宏观调控下房地产中小企业融资策略

四、中国房地产企业财务风险管理及防范

五、中小房地产企业财务风险分析与对策

第九章2015-2017年中国房地产营销策略分析

第一节当前房地产企业营销状况分析

一、房地产企业营销中存在的问题

二、房地产企业做好市场营销的策略

第二节新形势下房地产企业发展策略

一、新形势下房地产企业产品策略

二、新形势下完善房地产营销的策略

三、新形势下的房地产整合营销策略

四、房地产市场迎对危机营销价格策略

### 第三节基于GISVR的新型房地产营销模式

#### 一、GIS和VR介绍

#### 二、基于GIS/VR新型营销模式的优势

### 第四节房地产网络营销的策略选择

#### 一、房地产网络营销运作模式分析

#### 二、房地产企业开展网络营销的优势

#### 三、房地产企业开展网络营销的缺陷

#### 四、房地产企业网络营销的整合互补

#### 五、房地产实现网络“赢销”的策略

## 第十章2016年中国房地产重点企业经营分析

### 第一节万科企业股份有限公司

#### 一、企业概况

#### 二、主营产品概况

#### 三、公司运营情况

#### 四、公司优劣势分析

### 第二节保利房地产（集团）股份有限公司

#### 一、企业概况

#### 二、主营产品概况

#### 三、公司运营情况

#### 四、公司优劣势分析

### 第三节合生创展集团有限公司

#### 一、企业概况

#### 二、主营产品概况

#### 三、公司运营情况

#### 四、公司优劣势分析

### 第四节北京首都开发股份有限公司

#### 一、企业概况

#### 二、主营产品概况

#### 三、公司运营情况

#### 四、公司优劣势分析

### 第五节恒大地产集团有限公司

#### 一、企业概况

#### 二、主营产品概况

#### 三、公司运营情况

#### 四、公司优劣势分析

##### 第六节中国海外发展有限公司

###### 一、企业概况

###### 二、主营产品概况

###### 三、公司运营情况

###### 四、公司优劣势分析

##### 第七节碧桂园控股有限公司

###### 一、企业概况

###### 二、主营产品概况

###### 三、公司运营情况

###### 四、公司优劣势分析

##### 第八节绿城房地产集团有限公司

###### 一、企业概况

###### 二、主营产品概况

###### 三、公司运营情况

###### 四、公司优劣势分析

##### 第九节武汉南国置业股份有限公司

###### 一、企业概况

###### 二、主营产品概况

###### 三、公司运营情况

###### 四、公司优劣势分析析

##### 第十节金地(集团)股份有限公司

###### 一、企业概况

###### 二、主营产品概况

###### 三、公司运营情况

###### 四、公司优劣势分析

#### 第十一章2018-2023年中国房地产发展趋势与前景预测分析

##### 第一节2018-2023年中国房地产行业发展前景分析

###### 一、促进房地产市场长期繁荣的因素

###### 二、中国房地产业中长期发展目标分析

###### 三、“十三五”中国保障房建设发展规划

##### 第二节2018-2023年中国房地产行业发展预测分析

###### 一、未来中国房地产市场分化趋势

###### 二、2018-2023年中国房地产投资前景分析

### 三、2018-2023年中国房地产业的发展目标

#### 第三节2018-2023年中国房地产企业发展趋势分析

- 一、房地产企业民营化趋势分析
- 二、房地产企业集团化规模化经营
- 三、房地产企业服务的差别化趋势
- 四、房地产企业专业化和品牌化趋势
- 五、房地产企业网络化信息化趋向
- 六、房地产企业与金融业融合的趋势
- 七、房地产企业市场营销新趋势分析
- 八、未来房地产企业发展方向分析
- 九、小户型未来房地产市场发展趋势

图表目录：

图表12015-2017年全球房地产商直接投资额变化趋势图

图表22015年全球房地产投资分布情况

图表32015-2017年美国新房及二手房销售库存情况

图表4美国历次房地产下行周期的房屋开工数量变动

图表5美国房地产投资于经济周期

图表62015-2017年德国房地产市场开工量与价格指数

图表72015-2017年法国房地产市场情况

图表82015-2017年英国房地产市场情况

图表9英国房价年度增长预测

图表102015年10月-2017年3月日本房地产市场情况

图表112015-2017年香港房地产成交量

图表122015-2017年香港住房成交均价情况

更多图表详见正文（GSLWK）

特别说明：中国报告网所发行报告书中的信息和数据部分会随时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低企事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/297142297142.html>