

# 2018-2024年中国房产产业市场规模现状分析及未来发展趋势预测报告

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《2018-2024年中国房产产业市场规模现状分析及未来发展趋势预测报告》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/311837311837.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

1、供应端：中国以市场配置为主、政府配置为辅，前者涨价及后者缺位导致住房制度仍需改善。

在土地国有的背景下，我国实行了以市场配置的商品房为主（开发商为主体）、以政府配置的保障房为辅（政府为主体）的住房供应体系，并且住房自有率达到90%。其中，一方面，土地国有（单一土地供应方）+市场配置（多土地需求方）的结构容易造成一级市场的土地供不应求，从而在我国住房需求旺盛阶段传递到二级市场的住房供不应求，造成房价的快速上涨，从而导致市场配置的商品房未能充分解决居民住房问题；另一方面，地方政府负债高位也导致了原有保障房体系占比住房供应占比持续低位，目前也正渐渐退出历史舞台（包括廉住房、经济适用房、限价房等），从而导致政府配置的保障房也未能较大程度地分担居民住房问题，不过近期租赁新政正在逐步孕育。

2、需求端：打压政策多于支持政策，前者需要调整长效机制化、后者需要加大支撑范围以及力度。

支持政策方面，我国现行住房支持政策相对偏少、力度较弱，原有保障房体系中的经济房的低房价、廉住房的租金补贴和棚改实物安置等支撑政策也都或多或少因为资金问题而并没有很好推进，而公积金制度又因为额度少以及贷款限制也造成了支撑力度较少，不过近几年的棚改货币化安置算是一大支持政策，但由于也算短期资金刺激手段而无法作为长期实施措施；打压政策方面，导致由于我国至少住房局部供不应求（主要中东部一二线城市）的状态之下，政府在需求端更多的是实施阶段性的打压政策，造成住房市场较大的波动，包括：限购、限贷、限价、限售等政策，同期税收调节方面，更多倾向于交易环节征税，持有环节征税力度仍然偏少，原先上海和重庆的房产税试点也已被公认为不成熟的房产税方案，并不能保障房住不炒的目的。

3、房价情况：过去15年房价CAGR约8%、实际远高于此，短期化调控政策反倒是滋生投资求。

在我国连续多年的超发货币供应之下，同期正值我国城市化率快速提升以及人口年龄结构偏青年期的背景下需求依然旺盛，但土地国有的单一土地供应机制以及市场配置为主的商品房供应机制决定了我国依然处于住房局部供不应求的局面（主要中东部一二线城市），综合造成房价连年快速的上涨，过去15年统计局房价CAGR约8%，并且房价收入比6-40倍，租金收入19%-59%，而与此同时，政府更多倾向于实施短期阶段化、交易环节的需求打

压政策，而在更少倾向于实施长期机制化、持有环节的需求调控机制，造成了购房者对于政策制定者对于保障住房目的怀疑，反倒是更多形成了博弈调控政策的购房行为，滋生了投资性需求，间接伤害了真实的购房需求。

4、特殊背景：住房结构性问题、土地财政强依赖、房地产经济强依赖是住房制度改革的强约束条件。

我国特殊的国情也造就了我国在后续住房制度改革过程中存在三大特殊背景的约束：1) 全国目前住房总量不缺，更多是结构性问题：2010年户均套数1.1套，表明总量不缺，更多表现为中东部一二线城市住房紧缺，中西部三四线城市住房过剩；2) 土地财政依赖依然很大：2016年土地出让金占比地方本级财政收入45%，同为2015年84个重点城市土地抵押贷余额已经高达11万亿；3) 房地产经济依赖依然很大：我国房地产行业及上下游行业经济对GDP占比搞到30%、而对应增长贡献率均也达到30%。那么未来的一段时间内，我国上述三大特殊背景的约束将限制后续住房制度的改革和推进节奏。

总体来看，我国目前现行住房供应以市场配置的商品房为主、以政府配置保障房为辅，前者商品房的涨价及后者保障房缺位导致住房制度仍需改善。政策通过更多打压政策、更少的支持政策调节住房市场，其中，前者需要调整长效机制化、后者需要加大支撑范围以及力度，以此杜绝投资、保障住房。但我国目前住房结构性问题、土地财政强依赖、房地产经济强依赖是住房制度改革的强约束条件，将限制后续住房制度的改革和推进节奏。

观研天下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】

### 第一章房地产行业基本概述

#### 1.1 房地产概念阐释

1.1.1 房地产的定义

1.1.2 房地产的特征

1.1.3 房地产的自然形态

1.1.4 房地产的类别

1.2 房地产行业概述

1.2.1 房地产行业的定义

1.2.2 房地产行业的主要领域

1.2.3 房地产行业的特点

1.2.4 房地产业的地位

第二章 2015-2017 年全球房地产业发展概述

2.2015-2017 年全球房地产市场现状分析

2.1.1 市场投资现状

2.1.2 行业资产状况

2.1.3 全球房价指数

2.2 2015-2017 年美洲部分国家市场发展分析

2.2.1 美国

2.2.2 加拿大

2.2.3 巴西

2.2.4 秘鲁

2.3 2015-2017 年欧洲部分国家房地产市场概况

2.3.1 英国

2.3.2 法国

2.3.3 德国

2.3.4 意大利

2.4 2015-2017 年亚洲部分国家房地产市场概况

2.4.1 新加坡

2.4.2 韩国

2.4.3 日本

2.4.4 泰国

2.5 2015-2017 年其他国家房地产市场概况

2.5.1 澳大利亚

2.5.2 阿联酋

2.5.3 黎巴嫩

### 第三章2015-2017年房地产行业发展环境分析

#### 3.1房地产经济周期分析

##### 3.1.1房地产经济周期理论

##### 3.1.2美、日房地产经济周期分析

##### 3.1.3中国房地产经济周期分析

#### 3.2经济环境

##### 3.2.1全球宏观经济表现

##### 3.2.2中国宏观经济概况

##### 3.2.3固定资产投资分析

##### 3.2.4人民币汇率的变动

#### 3.3消费环境

##### 3.3.1居民收入水平

##### 3.3.2社会消费规模

##### 3.3.3居民消费水平

##### 3.3.4消费市场特点

#### 3.4城镇化建设

##### 3.4.1城镇化发展进程

##### 3.4.2城镇化发展水平

##### 3.4.3推进新型城镇化建设

##### 3.4.4城镇化带来发展机遇

### 第四章2015-2017年房地产土地市场供需分析

#### 4.2015年房地产土地市场供需情况

##### 4.1.1土地市场供给分析

##### 4.1.2土地市场需求分析

##### 4.1.3土地市场价格走势

#### 4.22017年房地产土地市场供需情况

##### 4.2.1土地市场供给分析

##### 4.2.2土地市场需求分析

##### 4.2.3土地市场价格走势

#### 4.32017年房地产土地市场供需情况

##### 4.3.1土地市场供给分析

##### 4.3.2土地市场需求分析

##### 4.3.3土地市场价格走势

## 第五章2015-2017年房地产投融资情况分析

### 5.2015-2017年房地产投资现状分析

#### 5.1.1投资规模及增长

#### 5.1.2区域投资结构分析

#### 5.1.3企业到位资金状况

#### 5.1.4影响投资的主要因素

### 5.22015-2017年房地产融资现状分析

#### 5.2.1房地产贷款余额规模

#### 5.2.2房地产信托收益及风险

#### 5.2.3房地产资产证券化概况

#### 5.2.4房地产资产证券化规模

#### 5.2.5房地产ABS主要交易结构

### 5.32015-2017年民间资本投资房地产的热点

#### 5.3.1城市更新态势

#### 5.3.2城市更新模式

#### 5.3.3轻资产模式趋势

### 5.42015-2017年保障房融资情况分析

#### 5.4.1保障房建设情况

#### 5.4.2保障性住房融资

## 第六章2015-2017年房地产市场运行状况分析

### 6.1中国房地产业发展综述

#### 6.1.1“十二五”发展回顾

#### 6.1.2房地产行业利润下滑

#### 6.1.3房地产行业泡沫浅析

### 6.22017年中国房地产业的发展

#### 6.2.1房地产行业开发情况

#### 6.2.2房地产市场运行状况

#### 6.2.3房地产业发展特征

#### 6.2.4房地产行业热点分析

### 6.32017年中国房地产业的发展

#### 6.3.1房地产行业开发情况

#### 6.3.2房地产市场运行状况

#### 6.3.3房地产业发展特征

#### 6.3.4房地产行业热点分析

## 6.4 2017年中国房地产行业的发展

### 6.4.1 房地产行业开发情况

### 6.4.2 房地产市场运行状况

### 6.4.3 房地产行业热点分析

## 6.5 中国房地产行业面临的问题及考验

### 6.5.1 局部市场泡沫问题

### 6.5.2 市场供需结构问题

### 6.5.3 住房租赁市场落后

### 6.5.4 长效机制尚未形成

## 6.6 中国房地产行业的对策及建议

### 6.6.1 房地产发展主要对策

### 6.6.2 制度改革发展的对策

### 6.6.3 规范住房租赁市场对策

## 第七章 2015-2017年房地产行业需求状况分析

### 7.2 2015-2017年中国的人口现状

#### 7.1.1 人口规模与构成

#### 7.1.2 人口结构特点

#### 7.1.3 人口流动情况

### 7.2 2015-2017年房地产市场需求形势分析

#### 7.2.1 房地产的需求差异

#### 7.2.2 城镇住房需求预测

### 7.3 影响房地产消费需求的主要因素

#### 7.3.1 人口因素

#### 7.3.2 城镇化因素

#### 7.3.3 收入因素

#### 7.3.4 城市拆迁改造因素

#### 7.3.5 投资投机因素

## 第八章 2015-2017年一线城市房地产市场运行分析

### 8.1 北京

#### 8.1.1 市场运行状况

#### 8.1.2 市场成交状况

#### 8.1.3 供应状况分析

#### 8.1.4 房企并购状况

#### 8.1.5发展状况总结

### 8.2上海

#### 8.2.1投资开发状况

#### 8.2.2在建规模分析

#### 8.2.3房企资金运转

#### 8.2.4楼市交易情况

#### 8.2.5市场价格分析

### 8.3广州

#### 8.3.1市场经济地位

#### 8.3.2供需状况分析

#### 8.3.3市场价格状况

#### 8.3.4市场库存状况

#### 8.3.5影响因素分析

#### 8.3.6发展中的问题

#### 8.3.7发展对策解析

### 8.4深圳

#### 8.4.1总体市场状况

#### 8.4.2投资开发状况

#### 8.4.3市场价格分析

#### 8.4.4土地市场状况

#### 8.4.5未来趋势展望

## 第九章2015-2017年二三线城市房地产市场运行分析

### 9.1天津

#### 9.1.1总体成交状况

#### 9.1.2办公楼市场分析

#### 9.1.3工业物流用地状况

#### 9.1.4零售地产发展分析

#### 9.1.5高端住宅市场状况

#### 9.1.6商品房市场发展

### 9.2杭州

#### 9.2.1发展特点分析

#### 9.2.2市场供销状况

#### 9.2.3成交状况分析

#### 9.2.4市场库存变化

## 9.2.5新盘上市状况

## 9.3南京

### 9.3.1市场总体情况

### 9.3.2市场成交状况

### 9.3.3市场库存情况

### 9.3.4市场价格分析

### 9.3.5市场调控状况

## 9.4厦门

### 9.4.1市场成交状况

### 9.4.2住宅市场状况

### 9.4.3销售结构分析

### 9.4.4市场价格分析

## 第十章2015-2017年房地产行业细分市场发展分析

### 10.2015-2017年住宅市场发展分析

#### 10.1.1开发投资状况

#### 10.1.2市场交易规模

#### 10.1.3住宅市场特征

#### 10.1.4市场发展趋势

### 10.22015-2017年商业地产市场发展分析

#### 10.2.1开发投资状况

#### 10.2.2市场运行状况

#### 10.2.3市场发展热点

#### 10.2.4市场发展趋势

### 10.32015-2017年二手房市场发展分析

#### 10.3.1市场发展概况

#### 10.3.2市场交易规模

#### 10.3.3市场优势分析

#### 10.3.4市场发展趋势

### 10.42015-2017年旅游地产市场分析

#### 10.4.1市场开发模式

#### 10.4.2开发建设状况

#### 10.4.3行业集中度分析

#### 10.4.4行业发展策略

### 10.52015-2017年养老地产市场分析

10.5.1养老地产背景

10.5.2开发规划状况

10.5.3养老地产布局

10.5.4运营与盈利模式

10.5.5市场发展前景

10.62015-2017年物流地产市场发展分析

10.6.1市场发展概况

10.6.2投资回报分析

10.6.3市场发展空间

10.6.4市场规模预测

第十一章2015-2017年中国房地产百强企业经营发展分析

11.1中国房地产百强企业发展综述

11.1.1企业发展特点

11.1.2百强企业排名

11.1.3企业发展策略

11.1.4企业发展布局

11.2中国房地产百强企业销售情况分析

11.2.1企业销售规模

11.2.2内部销售变化

11.2.3权益销售规模

11.2.4重点项目销售

11.2.5企业销售规划

11.3中国房地产百强企业资产情况分析

11.3.1资产规模分析

11.3.2资产流动情况

11.3.3企业投资比例

11.3.4资产筹备能力

11.3.5企业并购情况

11.4中国房地产百强企业盈利能力分析

11.4.1企业盈利规模

11.4.2盈利指标分析

11.4.3企业利润率分析

11.4.4企业纳税情况

11.5中国房地产百强企业发展潜力

11.5.1土地储备规模

11.5.2可售资源规模

11.5.3企业发展机遇

## 第十二章2015-2017年房地产行业产业链发展分析

12.1房地产行业产业链发展情况综述

12.1.1房产产业链概述

12.1.2产业链发展现状

12.1.3产业链发展问题

12.1.4产业链投资机会

12.2房地产上游行业发展情况分析

12.2.1钢铁行业发展现状分析

12.2.2建材工业发展现状分析

12.2.3水泥行业发展现状分析

12.3房地产下游行业发展情况分析

12.3.1建筑装饰行业发展现状分析

12.3.2物业管理行业发展现状分析

## 第十三章2015-2017年中国房地产行业的政策监测及解读

13.1房地产行业相关政策综述

13.1.1相关政策回顾

13.1.2房产调控政策

13.1.3信贷政策现状

13.1.4政策动态分析

13.1.5政策发展趋势

13.2商业地产相关政策分析

13.2.1“营改增”扩大试点

13.2.2发布“商可住”政策

13.2.3商业地产政策导向

13.3房地产行业税收政策分析

13.3.1房地产税收概述

13.3.2房产税政策趋向

13.3.3房产税暂行条例

13.3.4税房产收政策解读

13.4住房租赁政策汇总及解读

- 13.4.1住房租赁相关政策汇总
- 13.4.2住房租赁政策亮点分析
- 13.4.3培育和发​​展住房租赁市场意见解读
- 13.4.4发展大中城市住房租赁市场通知解读
- 13.5重点城市楼市限购政策
- 13.5.1北京限购政策
- 13.5.2上海限购政策
- 13.5.3广州限购政策
- 13.5.4深圳限购政策
- 13.5.5其他城市限购政策

#### 第十四章房地产行业投资机遇分析

- 14.1中国房地产行业的投资特性
- 14.1.1周期性
- 14.1.2关联性
- 14.1.3地域性
- 14.1.4政策敏感性
- 14.2中国房地产行业投资时机分析
- 14.2.1发展模式转变
- 14.2.2交易方式改变
- 14.2.3需求目的变化
- 14.2.4证券化投资方向
- 14.2.5新型地产业态
- 14.3中国房地产行业投资机会分析
- 14.3.1行业投资现状分析
- 14.3.2行业消费需求扩大
- 14.3.3海外地产投资机会
- 14.3.4行业投资增长趋势

#### 第十五章房地产行业投资风险预警

- 15.1宏观经济波动风险分析
- 15.1.1世界经济影响因素
- 15.1.2国内经济存在风险
- 15.2行业调控风险分析
- 15.2.1房地产功能失调风险

15.2.2房地产市场次生风险

15.2.3行业过度杠杆化风险

15.3行业投资风险分析

15.3.1政策风险

15.3.2市场风险

15.3.3融资风险

15.3.4项目风险

15.4投资风险防范措施

15.4.1关注经济调控政策

15.4.2开展全面市场调研

15.4.3降低负债筹资风险

15.4.4加强工程质量管理

15.4.5加强企业品牌建设

## 第十六章2015-2017年房地产重点企业经营状况分析

16.1万科企业股份有限公司

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

16.2恒大地产集团有限公司

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

16.3绿地控股集团股份有限公司

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

16.4保利房地产（集团）股份有限公司

一、企业概况

二、主营业务情况分析

三、公司运营情况分析

四、公司优劣势分析

## 第十七章 房地产行业前景及趋势的预测

### 17.1 宏观环境未来形势分析

#### 17.1.1 国际经济发展趋势

#### 17.1.2 中国经济发展趋势

#### 17.1.3 新型城镇化建设趋势

### 17.2 房地产行业发展前景展望

#### 17.2.1 全球市场发展趋势

#### 17.2.2 中国市场发展展望

#### 17.2.3 中国地区格局变化

### 17.3 2018-2024年中国房地产市场规模预测

#### 17.3.1 影响因素分析

#### 17.3.2 房地产市场投资规模预测

#### 17.3.3 房地产市场销售规模预测

更多图表详见正文 ( GYGSLJP )

特别说明：观研天下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/311837311837.html>