

# 2021年中国房地产市场调研报告- 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](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2021年中国房地产市场调研报告-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/532930532930.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

房地产（real estate）是一个综合的较为复杂的概念，从实物现象看，它是由建筑物与土地共同构成。土地可以分为未开发的土地和已开发的土地，建筑物依附土地而存在，与土地结合在一起。建筑物是指人工建筑而成的产物，包括房屋和构筑物两大类。

一直以来，我国房地产行业竞争颇为激烈，市场上存在的开发商非常之多，不过近年来随着行业逐渐走向成熟，尾部开发商也在逐年被淘汰。

2019年，房地产调控政策基调以稳为主，全国商品房成交面积增速继续放缓，销售额平稳增长。优秀房企抢抓窗口行情和城市结构性机遇，以定位主流需求、高性价比、创新产品赢得市场，实现销售业绩持续增长。根据中指研究院监测显示，2019年共计152家房企跻身百亿军团，销售额增速均值为21.3%；权益销售额过百亿的房企共有147家，权益销售额共计9.6万亿元，市场份额59.5%。

百亿企业的销售额可分为五个阵营：3000亿以上、1000-3000亿、500-1000亿、300-500亿、100-300亿，对应企业数量分别为7家、29家、29家、30家、57家。其中，3000亿以上、1000-3000亿阵营企业数量略有增长，而500-1000亿、100-300亿阵营数量则略有减少。由此可见，百亿企业阵营间分化日益加剧，大中型房企在市场下行周期竞争力更强，而小型房企的竞争优势逐渐减弱，千亿成为房企新的分水岭。

2019年百亿房企各阵营数量情况 资料来源：公开资料整理

3000亿以上企业追求高质量发展，销售额均值为5401.4亿元，销售额增长率均值为12.7%；1000-3000亿企业不断拓展市场布局、紧抓市场主流需求、提高营运效率，实现业绩快速增长，销售额均值为1624.4亿元，销售额增长率均值为27.5%；500-1000亿企业通过把握城市群发展机遇，推动产品迭代升级，实现规模扩张，销售额均值为728.0亿元，销售额增长率均值为30.8%；300-500亿、100-300亿企业深耕重点城市，在激烈的市场竞争中保持较快的业绩增长，销售额增长率均值分别16.3%、14.1%。

2019年百亿房企各阵营数量情况 资料来源：公开资料整理

2020年3月，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布2020中国房地产开发企业500强测评成果，同时揭晓了“2020中国房企500强”榜单。

2020中国房企500强榜单前十名微调，恒大继续蝉联第一，碧桂园上升一位至第二，万科排名第三。融创、中海、保利、龙湖、新城、华润和富力分列四到十位，中海名次相比上年提升了一位，十强房企排名整体较为稳定。

从规模分析来看，500强企业总销售规模超过了10万亿。千亿企业扩容到了34家。500强总资产均值是711亿元，同比增长了17.9%，但是增速比上一年回落了8.33%。销售规模及总资产依旧增长，但是增速放缓。

2020年中国房地产开发企业TOP10  
排名

## 企业名称

1

恒大地产集团有限公司

2

碧桂园控股有限公司

3

万科企业股份有限公司

4

融创中国控股有限公司

5

中海企业发展集团有限公司

6

保利发展控股集团股份有限公司

7

龙湖集团控股有限公司

8

新城控股集团股份有限公司

9

华润置地有限公司

10

广州富力地产股份有限公司资料来源：公开资料整理

总体来看，由于我国经济发展的不均衡，我国房地产企业大多集中在东部地区，毕竟这里的人们房地产需求更高，买房能力更强，房地产企业区域分布大致如下：

2019年我国房地产行业企业区域分布 资料来源：观研天下数据中心整理

自20世纪90年代以来，中国房地产高速发展了20多年，在市场与行政力量的干预之下，中国房地产市场呈现出了畸形发展状态。中国房地产有着鲜明的特点，也滋生了很多问题，比如房价增速过快、炒房现象严重、金融风险扩大、不利于制造业的发展等。为此，需要构建房地产税收体制、完善住房租赁市场、减少房地产短期调控、促进区域协调发展，最终引导房地产行业健康、有序发展。

中国房地产市场的问题：

### （一）房价增速过快

中国房地产房价增速过快。一方面，随着城镇化的发展，我国教育、医疗、就业等优质资源大部分集中在一线城市，这使得大量人员涌入一线城市，而在城市中买房是他们安家立业的前提，这就大大加大了房屋需求量，造成了土地资源和房屋资源的稀缺，房价一升再升。房地产是经济链的重要组成部分，国家和地方的经济发展都离不开房地产的贡献。在消费

和出口增长乏力的情况下，国家经济发展对房地产的依赖越来越重，大量的资金涌向了房地产，从另一方面也造成的房价增速过快。

## （二）炒房现象严重

中国房地产炒房现象严重。随着房价上涨，许多炒房者以团购的形式低价购入大量住房，再售卖这些房屋以赚取差价，牟取利润。炒房现象是房地产经济一枝独秀的产物。一方面，由于房地产是许多地方政府赖以推动经济增长的支柱，地方政府会推动房地产的发展。另一方面，中国缺乏合理的投资渠道，投资者空有大量资金而无处投资，只得将资金投入房地产市场，这就使得房屋的金融属性大幅度提高，形成了投资房地产、房价抬升、炒房的恶性循环。

## （三）扩大了金融风险

中国房地产增大了金融风险。大量资金投入房地产市场会诱发因信用膨胀导致的金融危机。一方面因房价高昂，许多人不能全款而选择了在银行贷款买房。经济下行之时，过高的贷款导致借贷人没有能力按时偿还，这就造成了银行的金融风险。另一方面，由于借贷者选择长时间贷款时无法保证自身收入稳定，因此往往需要以房屋作为抵押，而房地产市场存在的泡沫可能导致房价狂跌，致使抵押物价格暴减，引发危机。

## （四）不利于制造业的发展

房地产过热不利于制造业的发展。近年来，房地产产业高昂的利润远远高于制造业等其他产业。首先，房地产的高利润吸引了资金、人才的集聚，房地产一枝独秀导致了其他产业的空洞化，传统产业缺乏工人，高新产业缺乏资金和人才，无法快速发展。其次，人们因为购买房屋而花费了大量资金，导致没有充足的金钱去消费，内需不足，这就导致了制造业产能过剩、盈利能力弱化等问题。最后，房地产导致了制造业成本上升。房价上涨的同时，人力成本、原材料成本、厂房租金都不断的被倒逼上涨，导致制造业成本上升。

中国房地产市场问题的对策：

### 1、构建房地产税收体制

我国应该构建完善的房地产税收体制。一方面，我国应该限制个人居住的面积、调控售卖年限。对于超过个人住房标准的面积，应该按照阶梯标准征收高价税，对于购买年限过短即出卖的房屋也要征收高价税，这样才能有效遏制炒房现象。另一方面，政府应当就“房地产税收是地方经济收入主要来源”这一现象制定相关规定以改变这个局面。这其中首要任务是加快房地产税收的立法、完善相关法律体制和改革。同时，应当在政府收入中找到一个稳定的经济来源以弱化房地产税收在经济收入中的绝对优势地位，从而起到均衡政府财政收入结构的作用。

### 2、完善住房租赁市场

我国应该完善住房租赁市场。首先，应该增加公租房的供应。对于城市之中的困难家庭，不能单纯靠市场来调节，政府需要增加公租房的供应，保证其生活。其次，需要增加长租公寓。目前租房市场上绝大多数租赁都是短租，每年都需要搬家，严重降低了生活品质。因

此，需要发展长租公寓，减少租户的漂泊感，增加幸福感。最后，应该控制住房租赁市场的租金上涨幅度，防止因租金过高而导致租房个体无法负担。

### 3、减少房地产短期调控

我国应该减少房地产短期调控。通过对中国房地产市场数据的分析，不难发现我国的房地产市场受到国家政策的短期调控的影响显著，这导致市场极易因政策的微小改动而出现大幅度的波动。这是由于我国的限购、调整首付比率等短期调控方法多通过行政手段来干预市场，反而压抑需求，事后更容易出现市场反弹。因此，政府可以适当减少对于房地产的短期调控，而是采用拓宽投资渠道、完善房地产税收体系等方式来推动房地产的长期均衡发展。

### 4、促进区域协调发展

我国应该促进区域协调发展。我国的医疗、就业、教育等优质资源大都集中在北京、上海、广州、深圳等一线城市，这导致大量人口涌入，大城市住房供不应求，而中小城市却缺少发展动力。因此，我国政府应促进区域协调发展，合理调派资源，保证中小城市的活力。生活在一线、二线城市，中小城市等一样可以享受优质的资源，人口就不会都往特大城市集聚，既可以有效缓解大城市的住房压力，又可以推动中小城市的快速发展。

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。《2021年中国房地产市场调研报告-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、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。

## 【报告大纲】

### 第一章 2017-2020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 2017-2020年全球房地产行业市场发展现状分析

#### 第一节 全球房地产业发展历程回顾

#### 第二节 全球房地产行业市场区域分布情况

#### 第三节 亚洲房地产行业地区市场分析

##### 一、亚洲房地产行业市场现状分析

##### 二、亚洲房地产行业市场规模与市场需求分析

##### 三、亚洲房地产行业市场前景分析

#### 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、全社会消费品房地产总额

##### 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

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

一、细分市场一

二、细分市场二

三、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 2017-2020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 2017-2020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 2017-2020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 2017-2020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

第四节 房地产行业竞争力提升策略

一、房地产行业产品差异性策略

二、房地产行业个性化服务策略

三、房地产行业的促销宣传策略

四、房地产行业信息智能化策略

五、房地产行业品牌化建设策略

六、房地产行业专业化治理策略

第十四章 2021-2026年中国房地产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/532930532930.html>