

中国房地产行业发展深度分析与投资前景调研报告（2022-2029年）

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《中国房地产行业发展深度分析与投资前景调研报告（2022-2029年）》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://www.chinabaogao.com/baogao/202208/605988.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

一、行业基本概念

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。

对于房地产的概念，应该从两个方面来理解：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。

作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅商铺、厂房、仓库以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。

房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权）、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。

法律意义上的房地产本质是一种财产权利，这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、抵押权、典当权、租赁权等，由于和政府的财政收入密切相关及08年后政府超发货币，在2008年以后，中国的房地产开始畸形发展，对城市工商业和市民生活造成严重影响和负担。

房地产开发经营是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。其中：房地产开发经营的主体是房地产开发企业，是指以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业，也称为房地产开发商；按照法律规定必须具备四级资质等级并承揽相应范围的业务。房地产开发经营行业具有投资周期长、金额大、周转慢、变现能力差、风险大、回报利润丰厚等特点。

二、行业发展现状

2008年美国金融危机爆发后，对国内经济产生冲击，一段时间内国内经济出现较为明显的增长放缓，国内房地产市场也随之出现低迷情况。此后政府为刺激经济推出四万亿经济刺激措施，同时对房地产市场推出多项优惠政策，包括税收减免、提供购房补贴等。在多重措施的作用下，国内房地产市场逐渐企稳，并在2009年开启新一轮的发展，而各地房价也开始逐渐企稳回升。不过随着国内经济发展形势转变，并在2012年后GDP增长速度出现相对放缓，一段时间内国内房地产市场的库存量增加，房地产企业去库存回收资金的压力逐渐提升。在2015年下半年的中央经济工作会议上针对房地产的高库存问题，党中央提出“去库存”方针，通过对于房地产调控政策进行调整来促进行业的健康发展，此后房地产行业整体的库存情况出现改善。在此之后，国家进一步完善土地制度和住房政策，同时更加注重宏观调控政策对于房地产市场的影响，各地房地产调控政策上整体更加趋向严格。

1、商品房销售情况

2021年，全国房地产市场规模达历史最高水平，商品房销售面积接近18亿平方米，商品房销售额达18.2万亿元，比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。全年市场整体表现创新高，但2021年下半年以来房地产市场降温态势明显，交易市场、土地市场情绪均明显下滑，2021年9月底，央行提出“两个维护”后，中央和各部委频繁释放维稳信号，政策底逐渐显现，信贷环境持续改善，年底叠加企业“以价换量”营销策略，部分需求择机入市，新房成交规模连续回升，2021年12月商品房销售面积升至2.1亿平方米以上，商品房销售额超2万亿元，同比降幅仍较大，销售面积、金额同比降幅仍在15%以上，均较2021年11月降幅略有扩大，购房者置业情绪仍不高。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

我国房地产政策维稳推进的主基调依然明确，在稳增长的政策大背景下“因城施策”在其中业发挥着重要作用，地方政府也积极落实稳楼市的举措。

2、房屋施工情况

2021年房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%。房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

2021年全国房地产累计投资147602亿元，相比2020年增长了6159亿元，同比增长4.4%，其中住宅投资额为111173亿元，增长6.4%。住宅投资额占总投资额的75.3%，其中65.9%投资的是90-144平方米的住房。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

三、行业细分市场分析

1、新房市场

我国房地产开发经营行业中新房市场规模在2017年-2019年持续增长，至2021年达到71281.27亿元。

资料来源：观研天下数据中心整理

2、存量房市场

存量房是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋，也指存量房一般是指未居住过的二手房，即通常所讲的“库存待售”的房产。存量房严格意义上来讲是存量资产，存量房市场也叫

做一级半市场。相对于增量房而言。

中国房地产市场从增量时代步入存量时代，供求已基本平衡，大部分中西部和东北地区已经出现过剩。根据《中国住房存量测算报告》，2020年中国城镇住房套户比为1.09，一线、二线、三四线城市分别为0.97、1.08、1.12，中国住房整体已经静态平衡。经过20多年的高速增长，房地产增量时代已经基本结束，全国房子建得差不多了。

房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融。2013年以前中国20-50岁置业人群的不断增长带来源源不断的购房需求，这是过去房价越调越涨的一个基本背景。自2014年以来，置业人群见顶后开始回落，人口老龄化少子化加速到来，购房需求迎来峰值，但2014-2015年的货币宽松、2016-2017年的棚改、以及“房价永远涨”的惯性预期延长了住宅销售和开工的景气周期，某种程度上也出现了严重透支，套户比上升带来库存增加。

我国存量房市场在2021年达到93322.79亿元。

资料来源：观研天下数据中心

未来主要需求来自城市更新、人口流入的20%的城市圈都市群、保障房租赁房等，未来70%的城市房子将出现不同程度过剩。除了人口流入的都市圈城市群面临一定住房短缺，大部分东北、西北以及非都市圈城市群的低能级城市，已经出现供给过剩，由于人口外迁严重，未来过剩程度还将加深。因此，须重视区域差异中的结构性潜力和风险，未来70%以上城市的房子可能存在过剩风险，大约只有20%-30%的城市房子存在投资价值。

房地产行业进入存量时代，意味着在中期将进入洗牌阶段，其惨烈程度参考当年的纺织、家电，剩者为王，预计90%的房企将被淘汰或兼并。

3、租赁市场

房屋租赁是指房屋的所有者或经营者将其所有或经营的房屋交给房屋的消费者使用，房屋消费者通过定期交付一定数额的租金，取得房屋的占有和使用权利的行为。房屋租赁是房屋使用价值零星出售的一种商品流通方式。

经过多年的发展，我国房屋租赁产品逐渐开始细分，按照产权特征区分，我国房屋租赁市场主要分为三类：一类是散租市场的自然人房东的个人住房供给的分散式长租公寓，其特征是散布在各住宅小区、居住体验参差不齐；一类是房企、中介、酒店等运营商供给的集中产权的长租公寓，主要包含服务式公寓、集中式长租公寓、蓝领宿舍等；还有一类是地方政府参与的保障性租赁住房和廉租房，这类是近年来政策主要扶持的方向。

2020年我国集中产权的长租公寓市场受到新冠疫情冲击。春节后各地无法复工，大量房源被迫空置，运营商的现金流承压，资金链断裂，不少企业拖欠业主租金，行业频繁暴雷。然而，随着我国城镇化的发展，大量流动人口使得住房租赁变成了刚性需求。据公开数据显示，目前我国房屋租赁人口已超2.3亿人。而且，热点城市及经济区核心城市房价偏高，限购政策较为严格，也导致国民租房需求增长。

在此背景下，我国中央经济工作会议和全国两会的召开及“十四五规划”出台，国家提出“住房

不炒”“租购并举”战略，我国“住房租赁”上升到国家战略层面。2021年3月5日上午，国务院总理李克强在政府工作报告中提到“切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人缓解住房困难”等内容，从市场供给、制度保障、税费改革以及财政补贴等方面，推动中国住房租赁市场长期正向发展；6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，首次明确了国家层面的住房保障体系的设计；12月，住建部发布《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》，旨在贯彻落实关于扎实推进保障性住房建设决策部署，进一步提升工程质量。

2021年开始，国内房屋租赁行业不仅得到了中央政府政策层面的大力扶持，而且行业市场监管政策也逐渐趋严，2021年我国累计出台超160条与公寓行业相关的政策，其中市场监管类占比达40%。我国房屋租赁市场规范化发展的环境基本形成，房屋租赁市场健康稳定发展。

国家政策红利频出，资本家们也行业也纷纷看好房屋租赁市场。2021年我发住房租赁领域共发生融资事件17起，主要包括住房租赁专项债券和VC/PE融资，总计融资金额达到370亿元以上。

2021年我国房屋租赁行业融资情况

企业名称

债券种类

发行金额

状态

时间

大华集团

小公募

10亿元

已发行

2021年1月25日

华润置地控股有限公司

小公募

10亿元

已发行

2021年1月26日

荣盛房地产发展股份有限公司

小公募

30亿元

已通过

2021年2月4日

珠海华发实业股份有限公司

小公募

50亿元

已反馈

2021年2月23日

荣安地产股份有限公司

小公募

10亿元

已通过

2021年3月3日

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

小公募

18亿元

已发行

2021年3月4日

重庆市油马实业股份有限公司

私募

4.5亿元

已发行

2021年5月6日

万科企业股份有限公司

小公募

30亿元

已通过

2021年6月3日

保利发展控股集团股份有限公司

小公募

11.9亿元

已发行

2021年7月19日

中国电建地产集团有限公司

小公募

50亿元

已通过

2021年7月26日

安歆集团

PE/VC

数亿元

已完成

2021年9月26日

杭州滨江房产集团股份有限公司

小公募

30亿元

已反馈

2021年11月16日

深圳市龙光控股有限公司

小公募

35亿元

已反馈

2021年12月8日

厦门国贸房地产有限公司

小公募

9亿元

已受理

2021年12月15日

象屿地产集团有限公司

小公募

15.8亿元

已反馈

2021年12月21日

金地（集团）股份有限公司

小公募

50亿元

已受理

2021年12月21日

旭辉集团股份有限公司

小公募

8.42亿元

已反馈

2021年12月27日

资料来源：观研天下整理

我国房地产开发经营行业中租赁市场规模在2017年-2019年持续增长，至2021年达到17325.94亿元。

资料来源：观研天下数据中心（WWTQ）

观研报告网发布的《中国房地产行业发展深度分析与投资前景调研报告（2022-2029年）》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，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。

行业报告是业内企业、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。

【目录大纲】

第一章 2018-2022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、房地产特点分析

三、房地产行业基本情况介绍

四、房地产行业经营模式

1、生产模式

2、采购模式

3、销售/服务模式

五、房地产行业需求主体分析

第二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

第三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

第二章 2018-2022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规模与区域分布情况

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 2022-2029年世界房地产行业分布走势预测

第七节 2022-2029年全球房地产行业市场规模预测

第三章 中国房地产行业产业发展环境分析

第一节我国宏观经济环境分析

第二节我国宏观经济环境对房地产行业的影响分析

第三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

三、主要行业标准

第四节政策环境对房地产行业的影响分析

第五节中国房地产行业产业社会环境分析

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

一、影响中国房地产行业市场规模的因素

二、中国房地产行业市场规模

三、中国房地产行业市场规模解析

第三节中国房地产行业供应情况分析

一、中国房地产行业供应规模

二、中国房地产行业供应特点

第四节中国房地产行业需求情况分析

一、中国房地产行业需求规模

二、中国房地产行业需求特点

第五节中国房地产行业供需平衡分析

第五章 中国房地产行业产业链和细分市场分析

第一节中国房地产行业产业链综述

一、产业链模型原理介绍

二、产业链运行机制

三、房地产行业产业链图解

第二节中国房地产行业产业链环节分析

一、上游产业发展现状

二、上游产业对房地产行业的影响分析

三、下游产业发展现状

四、下游产业对房地产行业的影响分析

第三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

第六章 2018-2022年中国房地产行业市场竞争分析

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格局分析
- 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竞争特征分析

- 一、企业区域分布特征
- 二、企业规模分布特征
- 三、企业所有制分布特征

第七章 2018-2022年中国房地产行业模型分析

第一节中国房地产行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、波特五力模型原理
- 二、供应商议价能力
- 三、购买者议价能力
- 四、新进入者威胁
- 五、替代品威胁
- 六、同业竞争程度
- 七、波特五力模型分析结论

第二节中国房地产行业SWOT分析

- 一、SOWT模型概述
- 二、行业优势分析
- 三、行业劣势
- 四、行业机会
- 五、行业威胁
- 六、中国房地产行业SWOT分析结论

第三节中国房地产行业竞争环境分析（PEST）

- 一、PEST模型概述
- 二、政策因素

三、经济因素

四、社会因素

五、技术因素

六、PEST模型分析结论

第八章 2018-2022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、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、中国房地产行业平均价格趋势分析

二、中国房地产行业平均价格变动的影响因素

第九章 中国房地产行业所属行业运行数据监测

第一节中国房地产行业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

第二节中国房地产行业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

第三节中国房地产行业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

第十章 2018-2022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析

一、影响房地产行业区域市场分布的因素

二、中国房地产行业区域市场分布

第二节中国华东地区房地产行业市场分析

一、华东地区概述

二、华东地区经济环境分析

三、华东地区房地产行业市场分析

（1）华东地区房地产行业市场规模

（2）华南地区房地产行业市场现状

（3）华东地区房地产行业市场规模预测

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、华中地区房地产行业市场分析

（1）华中地区房地产行业市场规模

（2）华中地区房地产行业市场现状

（3）华中地区房地产行业市场规模预测

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、华南地区房地产行业市场分析

（1）华南地区房地产行业市场规模

（2）华南地区房地产行业市场现状

（3）华南地区房地产行业市场规模预测

第五节华北地区房地产行业市场分析

一、华北地区概述

二、华北地区经济环境分析

三、华北地区房地产行业市场分析

（1）华北地区房地产行业市场规模

（2）华北地区房地产行业市场现状

（3）华北地区房地产行业市场规模预测

第六节东北地区市场分析

一、东北地区概述

二、东北地区经济环境分析

三、东北地区房地产行业市场分析

（1）东北地区房地产行业市场规模

（2）东北地区房地产行业市场现状

（3）东北地区房地产行业市场规模预测

第七节西南地区市场分析

一、西南地区概述

二、西南地区经济环境分析

三、西南地区房地产行业市场分析

（1）西南地区房地产行业市场规模

（2）西南地区房地产行业市场现状

（3）西南地区房地产行业市场规模预测

第八节西北地区市场分析

一、西北地区概述

二、西北地区经济环境分析

三、西北地区房地产行业市场分析

（1）西北地区房地产行业市场规模

（2）西北地区房地产行业市场现状

（3）西北地区房地产行业市场规模预测

第九节 2022-2029年中国房地产行业市场规模区域分布预测

第十一章 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、公司优势分析

.....

第十二章 2022-2029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规模发展预测

- 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

第十三章 2022-2029年中国房地产行业进入壁垒与投资风险分析

第一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

第二节房地产行业风险分析

- 一、房地产行业宏观环境风险
- 二、房地产行业技术风险
- 三、房地产行业竞争风险
- 四、房地产行业其他风险

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

第十四章 2022-2029年中国房地产行业研究结论及投资建议

第一节观研天下中国房地产行业研究综述

- 一、行业投资价值
- 二、行业风险评估

第二节中国房地产行业进入策略分析

- 一、目标客户群体
- 二、细分市场选择
- 三、区域市场的选择

第三节 房地产行业营销策略分析

- 一、房地产行业产品策略
- 二、房地产行业定价策略
- 三、房地产行业渠道策略
- 四、房地产行业促销策略

第四节观研天下分析师投资建议

图表详见报告正文

详细请访问：<http://www.chinabaogao.com/baogao/202208/605988.html>