

2018年中国房地产行业分析报告- 市场运营态势与投资前景研究

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年中国房地产行业分析报告-市场运营态势与投资前景研究》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/328577328577.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

房地产资金领先投资与新开工，影响中短期供给

房地产开发投资额与房企到位资金密切相关。由于房企的融资成本较高，因此开发商的在手货币资金往往仅保持在能满足日常经营活动的最低水平，然后将盈余资金投入生产活动中，以加快产品周转，提高资金使用效率。一般地，开发商的投资活动主要为施工、购地，因此新开工面积增速、施工面积增速以及土地购置费增速往往与企业到位资金增速息息相关。从下图中，我们可以明显的看出这种关联性。

图：房地产到位资金领先开发投资完成额 图：房地产到位资金领先新开工

一般的，我们认为销售面积增速是领先开发投资额的指标，我们以2001年2月至2017年7月统计局公布的全国数据为样本进行测算，发现房地产企业到位资金累计同比增速对于投资额的解释力度显著高于销售面积与销售额，同期相关系数为0.74，而销售面积和销售金额相关系数仅为0.15和0.10。因此我们认为资金是房企开发投资的最重要的影响因素，而销售通过影响了资金进而表现出对开发投资的领先趋势。当房企销售回款占比降低或回款周期有所变化时，都会对开发投资额产生影响。此时如果仅仅跟踪销售面积这一指标，将会做出不合宜的预测。例如2011-2016年销售面积与新开工、投资额增速趋于同步，但2017年投资增速见顶滞后于销售3个月，销售增速于2月份达到最高点25.1%，3、4月连续回落，而投资额增速逐步上升于4月达到最高点9.3%，回看3、4月的房企资金增速为11.5%、11.4%，较2月高出3个pct，因此可以判断二季度投资增速基本无忧。

进一步的，前置5个月的到位资金与投资额的相关性最高，此时相关系数达0.800。考虑到企业的经营行为特征，往往会制定年度、半年度以及季度投资计划，因此当期的投资行为不仅会受到当期的行业环境的影响，也会受到公司前期经营计划的约束，这一时间跨度统计结果显示为5个月左右。

表：投资额与到位资金的相关性>销售面积>销售额，且以前置5个月的到位资金相关性最高

同样，我们发现房地产企业到位资金累计同比增速对于新开工面积的解释力度高于销售面积与销售额，同期相关系数为0.74，而销售面积和销售金额相关系数仅为0.33和0.29。进一步的，前置5个月的到位资金与新开工面积的相关性最高，此时相关系数达0.826。

表：新开工面积与到位资金的相关性>销售面积>销售额，且以前置5个月的到位资金相关性最高

综上，我们从理论到实证都可以看到，房地产企业到位资金对于房价与投资开具有十分重要的影响。尤其是在供给端，我们往往认为市场的需求决定了开发商的开工与投资的进程，在进一步分析下，我们发现资金对于投资开工的影响系数其实更大。当市场需求旺盛时，资金是开发商投资能力的最大约束，其次便是产能。单位时间内的最大施工能力往往是刚性的，无法短期内快速提升，而工业化进程的推进有利于建筑商提高生产效率与生产弹性

，因为短期内通过购买机械设备扩充产能总是比募集更多施工工人更快的。

(GYWW)

我国高速增长的经济为房地产行业提供了广阔的市场空间，随着人民生活水平的不断提高，行业需求量激增，行业利润水平不断提高。但同时，随着行业内企业数量的增加，业内竞争逐渐加剧，行业内优秀的企业越来越重视市场的研究，特别是企业发展环境和需求趋势变化的研究。

观研天下发布的《2018年中国房地产行业分析报告-市场运营态势与投资前景研究》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房地产交易所等，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 2015-2017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

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、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 2015-2017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、亚洲房地产市场现状分析
 - 二、亚洲房地产市场规模与市场需求分析
 - 三、亚洲房地产市场前景分析
- 第四节 北美房地产行业地区市场分析
 - 一、北美房地产市场现状分析
 - 二、北美房地产市场规模与市场需求分析
 - 三、北美房地产市场前景分析
- 第五节 欧盟房地产行业地区市场分析
 - 一、欧盟房地产市场现状分析
 - 二、欧盟房地产市场规模与市场需求分析
 - 三、欧盟房地产市场前景分析
- 第六节 2018-2024年世界房地产行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球房地产行业市场规模预测

第三章 2015-2017年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、房地产环境分析
- 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 中国房地产行业供需平衡分析

第六节 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、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 2015-2017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分析

二、中国房地产行业企业集中度分析

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年中国房地产行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国房地产行业消费特点

第二节 中国房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 房地产行业成本分析

第三节 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

第四节 中国房地产行业价格现状分析

第五节 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 2015-2017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 2015-2017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 房地产行业重点生产企业分析（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

第六节 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 2018-2024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

四、房地产行业其他风险分析

第二节 房地产行业企业经营发展分析及建议

一、房地产行业经营模式

二、房地产行业销售模式

三、房地产行业创新方向

第三节 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 2018-2024年中国房地产行业发展策略及投资建议

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

第十四章 2018-2024年中国房地产行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 中国房地产行业定价策略分析

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

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/328577328577.html>