

# 2018年中国房地产市场分析报告- 行业深度分析与发展趋势预测

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年中国房地产市场分析报告-行业深度分析与发展趋势预测》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/343929343929.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

纵观2015年经济，政府致力于经济转型，将投资驱动、以制造业为主导转变为以服务为导向、由消费驱动，但服务业增速不足以弥补投资增速放缓所带来的空缺。数据层面上，中国三季度GDP同比增速为6.9%，创2009年第一季度以来新低，六年来首次跌破7%。

在经济增速下滑之际，房地产行业依旧是被作为拉动经济增长的重要抓手，成为经济增长的“稳定器”。以往来看，每年中央对于房地产态度将直接成为行业未来走势的风向标。

2015年我国房地产开发投资额为95979亿元，待售面积高达71853万平方米，同比2014年末增长15.6%，创下历史新高。在库存高企压力下，具备公益属性，又兼顾商业属性的养老地产不仅会得到政府的部分扶持，同样也会为企业带来持续且稳定的收益。

2009-2018年我国房地产开发投资额 数据来源：国家统计局

2015年，商品房销售面积128495万平方米，比上年增长6.5%，增速比1-11月份回落0.9个百分点。商品房销售额87281亿元，增长14.4%，增速回落1.2个百分点。

2011-2018年我国商品房销售额 数据来源：国家统计局

在2013年中央“国五条”出台后，地方“国五条”细则出台前的空档，在二手房转让所得税政策的刺激下，全国各地掀起了一股抢购热潮，致使3月成交量大涨。2014年，我国房地产市场低迷，商品房销售面积较上年有所减少。

2015年，我国房地产开发竣工面积与销售面积分别为100039万平方米和128495万平方米。从商品房的竣销比来看，2005年以后，我国房地产竣销比一直维持在1以上，且呈波动上升趋势。2015年房地产竣销比依然高达1.12。由此可见我国房地产市场依旧是卖方市场。

随着地产热的不断发酵，我国房地产经济已处于高风险的不利状态。目前我国房地产现状如下：

### 房价不断大幅攀升

目前，我国正处在大力推进城镇化建设的初级阶段，城市人口的不断增长必然会引起住房需求的大幅增长。而土地是稀缺资源，它的开发与控制权都在政府手里，造成了市场的不断缺位，出现了住房供不应求现象，最终导致房价大幅上涨。房价的不断上涨致使使大多

数消费者和投资者一致认为房产会持续升值，具有很大的投机价值。房地产不断投机的欲望增大对市场的需求，同时地产商也因为这种错误的意识不断抬高价格。消费者和投机者对未来价格偏高的预测使现在的价格呈现偏离正常的增长趋势，使得房地产行业出现高风险现象，对我国房地产经济的健康发展造成不良影响。

### 房地产市场本身存在的问题

我国的房地产市场，高端住房供过于求，而普通住房和保障性住房的供给量较少。供需结构的不合理性也就直接导致了价格上涨。为此而产生的房地产高风险现象，对改善人民的生活质量、提高人民的生活水平有很不利的影响。另外，由于地产行业的利润一致处在一个很高的水平，而进入地产市场没有具体的准入规则，促使许多投资者纷纷加入该行业，致使房地产开发商资质良莠不齐，更有甚者为了利益成立临时性的房地产开发公司。房地产市场混乱的管理，使得我国地产行业还未发展成熟就出现了很多问题。

### 我国的地产金融体系不规范

目前，我国的地产金融已完成了基本的制度建设，并在原有规模的基础上不断呈现良好的发展态势，但其中仍然存在一些问题亟待解决，如果措施不当将直接影响房地产经济的发展前景。首先，房地产行业的贷款长期倾向于开发贷款，而普通住房信贷发展不足。在市场经济比较发达的西方国家，住房消费信贷占整个房地产信贷总额的70%左右，相比我国，地产行业消费信贷占房地产贷款比例最大的银行还不到10%，仅占银行全部贷款总量的1%。其次，住房消费信贷无形中也给银行带来了风险。贷款资金来源问题、贷款资产流动性不足、金融二级市场缺位都有可能给银行带来风险。另外，抵押制度、抵押保险制度、个人信用制度、房地产信息体系不健全及政府干预失误等，都是引起地产行业高风险的隐患。

由于房地产经济跟人们的生活联系比较紧密，所以它发展的好坏直接关系到国家和人们的切身利益。为了保证房地产经济在我国能够健康稳定的发展并保障人民的住房需求，我国需要加大对房地产市场的整顿，防止房地产经济泡沫发生。这些不仅需要房地产行业自身积极的整改，同时还需要国家积极地进行政策性的调控，采取有效措施加强房地产经济管理，科学规划建设用地、充分发挥政府的经济职能作用、加强政府的宏观调控，有效控制地价，只有这样才能进一步确保房地产市场良性健康有序的发展下去，带动我国经济蓬勃发展。

《2018年中国房地产市场分析报告-行业深度分析与发展趋势预测》由观研天下（Insight&InfoConsultingLtd）领衔撰写，在周密严谨的市场调研基础上，主要依据国家统计局数据，海关总署，问卷调查，行业协会，国家信息中心，商务部等权威统计资料。

报告主要研行业市场经济特性（产能、产量、供需），投资分析（市场现状、市场结构、市场特点等以及区域市场分析）、竞争分析（行业集中度、竞争格局、竞争对手、竞争因素等）、产业链分析、替代品和互补品分析、行业的主导驱动因素、政策环境。为战略投资或行业规划者提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行相关部门也具有极大的参考价值。

## 报告简介

### 第一章：中国房地产行业研究背景分析

#### 1.1房地产市场的供求特征

##### 1.1.1房地产需求的特点

##### 1.1.2房地产供给的特点

#### 1.2房地产行业研究背景

### 第二章：中国房地产行业宏观调控政策分析

#### 2.1房地产行业宏观调控政策理论分析

##### 2.1.1土地政策对房地产市场的影响

###### （1）土地供应量的影响

###### （2）土地供应方式的影响

###### （3）土地供应结构的影响

###### （4）土地供应价格的影响

##### 2.1.2货币政策对房地产市场的影响

###### （1）利率对房地产市场的影响分析

###### （2）货币供应量对房地产市场的影响分析

##### 2.1.3税收政策对房地产市场的影响

#### 2.22016年土地调控政策分析

##### 2.2.1土地调控政策的内容分析

##### 2.2.2土地调控政策的效果分析

#### 2.32016年货币调控政策分析

##### 2.3.1第一阶段（1998年以来）的货币调控政策

###### （1）主要货币调控政策

###### （2）货币政策调控效果

##### 2.3.2第二阶段（2013年以来）的货币调控政策

###### （1）主要货币调控政策

- (2) 货币政策调控效果
- 2.3.3 第三阶段（2016年）的货币调控政策
  - (1) 主要货币调控政策
  - (2) 货币政策调控效果
- 2.4 房地产税收政策分析
  - 2.4.1 2016年以来的主要税收政策
  - 2.4.2 土地税收对政府财政的贡献
- 2.5 调控政策对房地产市场的影响分析
  - 2.5.1 房地产政策对供给的影响
  - 2.5.2 房地产政策对需求的影响
  - 2.5.3 房地产政策对供求平衡的影响
- 2.6 境外房地产行业宏观调控政策启示
  - 2.6.1 波兰的多层次住房保障政策分析
  - 2.6.2 美国的差别化税收政策分析
  - 2.6.3 中国香港的公屋政策分析

### 第三章：中国房地产行业土地供应趋势分析

- 3.1 全国土地市场供求分析
  - 3.1.1 批准建设用地规模与结构分析
  - 3.1.2 国有建设用地实际供应分析
  - 3.1.3 国有建设用地成交金额分析
- 3.2 线城市土地市场供求分析
  - 3.2.1 一线城市土地市场供应分析
    - (1) 一线城市推出土地规模分析
    - (2) 一线城市土地供应结构（分用途）
  - 3.2.2 一线城市土地市场成交分析
    - (1) 一线城市土地成交面积分析
    - (2) 一线城市土地成交结构（分用途）
    - (3) 一线城市土地成交金额分析
- 3.3 主要二三线城市土地市场供求分析
  - 3.3.1 主要二三线城市土地供应分析
    - (1) 二三线城市推出土地规模分析
    - (2) 二三线城市土地供应区域特征
    - (3) 二三线城市土地供应结构（分用途）
  - 3.3.2 主要二三线城市土地成交分析

- (1) 二三线城市土地成交面积分析
- (2) 二三线城市土地成交结构(分用途)
- (3) 二三线城市土地成交金额分析
- 3.4土地价格走势分析
  - 3.4.1全国各类土地市场价格总体走势
  - 3.4.2一线城市各类土地价格走势分析
  - 3.4.3主要二三线城市土地价格走势
- 3.5土地市场供应趋势预测

#### 第四章：中国房地产行业市场规模与需求分析

- 4.1房地产行业市场规模分析
  - 4.1.1房地产行业投资规模分析
  - 4.1.2房地产行业销售规模分析
- 4.2房地产行业市场竞争现状分析
  - 4.2.1房地产行业市场发展速度
  - 4.2.2房地产行业盈利空间分析
  - 4.2.3房地产行业开发投资热度
  - 4.2.4房地产行业竞争格局分析
- 4.3房地产市场供需平衡分析
  - 4.3.1房地产行业供给状况分析
    - (1) 房地产行业新开工面积分析
    - (2) 房地产行业施工面积分析
    - (3) 房地产行业竣工面积分析
  - 4.3.2房地产行业销售面积分析
  - 4.3.3房地产行业供需平衡分析
- 4.4保障性住房投资建设预测分析
  - 4.4.1保障性住房建设计划分析
  - 4.4.2保障性住房建设进度分析
  - 4.4.3保障性住房资金来源分析
  - 4.4.4保障性住房投资资金需求预测

#### 第五章：中国住宅物业的开发与前景预测

- 5.1中国住宅用地市场供需形势分析
  - 5.1.12015年住宅用地市场供求分析
    - (1) 2015年住宅用地实际供应分析

## (2) 2015年住宅用地市场成交分析

### 5.1.2 2016年住宅用地市场供求分析

#### (1) 2016年住宅用地实际供应分析

#### (2) 2016年住宅用地市场成交分析

### 5.1.3 住宅用地成交价格走势分析

## 5.2 房地产行业商品住宅的投资分析

### 5.2.1 中国商品住宅的投资分析

### 5.2.2 中国商品住宅投资结构分析

### 5.2.3 地区商品住宅投资比较分析

## 5.3 中国商品住宅市场供给情况分析

### 5.3.1 中国商品住宅的开发分析

### 5.3.2 地区商品住宅开发比较分析

## 5.4 中国商品住宅市场成交情况分析

### 5.4.1 中国商品住宅成交情况分析

### 5.4.2 中国商品住宅成交结构分析

### 5.4.3 地区商品住宅成交比较分析

## 5.5 中国商品住宅市场价格走势分析

### 5.5.1 中国商品住宅价格总体走势分析

### 5.5.2 地区商品住宅成交价格比较分析

## 5.6 未来10-20年中国城镇住宅需求预测

### 5.6.1 城镇住房需求构成结构

### 5.6.2 城镇住宅需求预测模型假设

### 5.6.3 城镇住宅需求规模预测分析

### 5.6.4 居民首次置业需求预测分析

## 第六章：中国商服物业的开发与前景预测

### 6.1 中国商服用地市场供需形势分析

#### 6.1.1 2015年商服用地市场供求分析

##### (1) 2015年商服用地实际供应分析

##### (2) 2015年商服用地市场成交分析

#### 6.1.2 2016年商服用地市场供求分析

##### (1) 2016年商服用地实际供应分析

##### (2) 2016年商服用地市场成交分析

#### 6.1.3 商服用地月度成交价格走势分析

### 6.2 房地产行业商服用房的开发与销售分析



- 6.2.1 商服用房的投资分析
- 6.2.2 商服用房销售面积分析
- 6.2.3 商服用房销售金额分析
- 6.2.4 商服用房销售价格分析
- 6.3 建筑企业各类商服用房建设情况分析
  - 6.3.1 建筑企业各类商服用房竣工面积分析
  - 6.3.2 建筑企业各类商服用房竣工价值分析
- 6.4 中国重点城市优质商服物业市场分析
  - 6.4.1 重点城市优质零售物业市场分析
    - (1) 优质零售物业新增供给分析
    - (2) 优质零售物业租金与空置率分析
  - 6.4.2 重点城市优质写字楼市场分析
    - (1) 优质写字楼新增供给分析
    - (2) 优质写字楼物业空置分析
    - (3) 优质写字楼物业租金分析
- 6.5 中国商服物业开发商竞争状况分析
  - 6.5.1 主要竞争者市场份额分析
  - 6.5.2 商服物业市场竞争格局分析
    - (1) 商服物业市场竞争区域分布
    - (2) 商服物业市场企业性质格局
  - 6.5.3 商服物业市场竞争层次分析
  - 6.5.4 商服物业市场竞争热点分析
  - 6.5.5 商服物业投资吸引力分析
  - 6.5.6 典型开发商竞争策略分析
- 6.6 中国商服物业开发前景预测

## 第七章：中国区域房地产市场需求与投资吸引力分析

- 7.1 区域房地产市场需求与投资吸引力指标体系
- 7.2 各级城市市场需求与投资吸引力评价结果
  - 7.2.1 一线城市房地产需求与投资吸引力评价分析
  - 7.2.2 1.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析
  - 7.2.3 二线城市房地产需求与投资吸引力评价分析
  - 7.2.4 2.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析
  - 7.2.5 三四线城市房地产需求与投资吸引力评价分析
  - 7.2.6 不同级别城市未来市场需求与投资趋势预测

## 7.3各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果

### 7.3.1各区域城市房地产市场投资吸引力对比

### 7.3.2长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.3珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.4环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.5中部地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.6东北地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.7西北地区市场需求与投资吸引力评价分析

### 7.3.8西南地区市场需求与投资吸引力评价分析

## 7.4全国地级以上城市投资吸引力总评结果

## 第八章：中国房地产开发商企业经营能力分析

### 8.1万科企业股份有限公司经营能力分析

#### 8.1.1企业发展基本信息

#### 8.1.2企业市场份额分析

#### 8.1.3企业销售面积分析

#### 8.1.4企业成本控制能力分析

#### 8.1.5企业融资规模分析

#### 8.1.6企业盈利能力分析

#### 8.1.7企业运营能力分析

#### 8.1.8企业偿债能力分析

#### 8.1.9企业发展能力分析

#### 8.1.10企业经营优劣势分析

### 8.2保利房地产（集团）股份有限公司经营能力分析

#### 8.2.1企业发展基本信息

#### 8.2.2企业市场份额分析

#### 8.2.3企业销售面积分析

#### 8.2.4企业成本控制能力分析

#### 8.2.5企业融资规模分析

#### 8.2.6企业盈利能力分析

#### 8.2.7企业运营能力分析

#### 8.2.8企业偿债能力分析

#### 8.2.9企业发展能力分析

#### 8.2.10企业经营优劣势分析

### 8.3恒大地产集团有限公司经营能力分析

- 8.3.1企业发展基本信息
- 8.3.2企业市场份额分析
- 8.3.3企业销售面积分析
- 8.3.4企业成本控制能力分析
- 8.3.5企业融资规模分析
- 8.3.6企业盈利能力分析
- 8.3.7企业运营能力分析
- 8.3.8企业偿债能力分析
- 8.3.9企业发展能力分析
- 8.3.10企业经营优劣势分析
- 8.4中国海外发展有限公司经营能力分析
- 8.4.1企业发展基本信息
- 8.4.2企业市场份额分析
- 8.4.3企业销售面积分析
- 8.4.4企业成本控制能力分析
- 8.4.5企业融资规模分析
- 8.4.6企业盈利能力分析
- 8.4.7企业运营能力分析
- 8.4.8企业偿债能力分析
- 8.4.9企业发展能力分析
- 8.4.10企业经营优劣势分析
- 8.5绿地控股集团有限公司经营能力分析
- 8.5.1企业发展基本信息
- 8.5.2企业市场份额分析
- 8.5.3企业销售面积分析
- 8.5.4企业经营优劣势分析
- .....另有15家企业分析

#### 图表目录

- 图表1：北京、上海房价与土地楼面价增长走势区域一致（单位：元/平方米）
- 图表2：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响
- 图表3：投资市场中利率对房地产需求的影响
- 图表4：投资市场中利率对房地产供给的影响
- 图表5：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响
- 图表6：投资市场中货币供应量对房地产需求的影响
- 图表7：货币供应量对房地产供给的影响

图表8：2013年以来我国土地主要调控政策及主要内容

图表9：2013年以来我国土地主要调控政策及主要内容

图表10：2016年我国土地政策的主要内容

图表11：2013年以来我国主要土地调控政策和内容

图表12：2013年以来我国土地监管政策一览

图表13：2013年以来我国主要房地产货币调控政策

图表14：2013年以来全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）

图表15：2013年以来我国主要房地产货币调控政策

图表16：2013年以来我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表17：2016年我国主要房地产货币调控政策

图表18：2016年我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表19：我国房地产领域的主要财税政策

图表20：以来房地产领域的主要财税政策

图表21：2013年以来与土地直接相关的五项税收（地方）规模总计与增长情况（单位：亿元，%）

图表22：2013年以来与土地直接相关的五项税收规模与增长情况（单位：亿元，%）

图表23：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%）

图表24：2013年以来受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%）

图表25：2013年以来房地产发展成为国民经济支柱产业投资走势（单位：亿元，%）

图表26：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业投资走势（单位：亿元，%）

图表27：20世纪90年代以来调控与刺激政策下的中国房地产业市场形势（单位：亿元，%）

图表28：波兰对中小户型商品房购买者提供贷款贴息支持的标准

图表29：波兰社会租赁住房政策的主要规定

图表30：2016年我国批准国有建设用地供应情况（单位：万公顷）

图表31：我国批准国有建设用地结构（单位：%）

图表32：2016年各类国有建设用地供应规模（单位：万公顷）

图表33：2016年国有建设用地出让面积及成交价款情况（单位：万公顷，%，亿元）

图表34：2016年一线城市土地供应面积总量增加变化（单位：万平方米，%）

图表35：2016年四个一线城市推出土地建设用地面积对比（单位：万平方米）

图表36：2016年一线城市土地推出面积增减变化（单位：万平方米，%）

图表37：2016年一线城市土地成交土地建设用地面积增减变化（单位：万平方米，%）

图表38：2016年4个一线线城市土地成交面积对比（单位：万平方米）

图表39：2016年一线城市土地成交结构变化（单位：万平方米，%）

图表40：2016年一线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表41：2016年4个一线城市土地成交金额对比（单位：亿元）

图表42：2016年26个二三线城市土地供应面积总量增加变化（单位：万平方米，%）

图表43：2016年26个二三线城市土地供应面积均值（单位：万平方米）

图表44：主要二三线城市推出土地面积走势与占26个城市的累计比重（单位：万平方米，%）

图表45：2016年二三线城市推出土地规模梯队（单位：万平方米）

图表46：2016年26个二三线城市土地推出面积增减变化（单位：万平方米，%）

图表47：2016年26个二三线城市土地成交土地建设用地面积增减变化（单位：万平方米，%）

图表48：2016年26个二三线城市土地成交面积均值（单位：万平方米）

图表49：2016年26个二三线城市土地成交结构变化（单位：万平方米，%）

图表50：2016年二三线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）

图表51：主要二三线城市成交土地出让金对比（单位：亿元）

图表52：2016年二三线城市住宅用地成交价格走势（单位：元/平方米）

图表53：2013-2018年二三线城市住宅用地地价变化对比（单位：元/平方米）

图表54：2013-主要城市各类型土地成交均价（单位：元/平方米）

图表55：2013三大重点区域各类型土地成交均价（单位：元/平方米）

图表56：2016年主要城市各类型土地成交均价同比增速（单位：%）

图表57：2016年一线城市不同用途土地成交价格走势（单位：元/平方米）

图表58：2016年一线城市不同用途土地成交价格增速对比（单位：%）

图表59：2016年四个一线城市土地均价和楼面价对比（单位：元/平方米）

图表60：2016年二三线城市土地成交价格走势（单位：元/平方米）

（GYWW）

图表详见正文

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，请放心查阅。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/343929343929.html>