

中国房地产行业发展趋势分析与未来前景预测报告（2024-2031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《中国房地产业发展趋势分析与未来前景预测报告（2024-2031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/202407/718197.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、行业相关概念

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

1、供应规模

房市调控及房企去杠杆等多因素叠加导致房屋新开工面积同比降低。2023年的房地产行业持续在底部震荡。受市场下行、销售疲弱、房企资金承压、土地缩量等诸多因素影响，过去两年里，房企新开工面积呈断崖式下跌，2023年住宅新开工面积较2019年的峰值下降近6成。

国家统计局发布的数据显示，2023年1-12月，全国房屋新开工面积9.54亿平方米，同比下降20.6%；其中住宅新开工面积约6.93亿平方米，同比下降20.9%。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

从我国房地产开发投资情况来看，2019年-2023年我国房地产开发投资金额呈现先增后降走势；其中，2019年-2021年期间，分别是127747亿元、136438亿元、142248亿元，这三年

的房地产开发投资金额呈现稳步增长；从2021年开始就下降了，直到2023年下降到了110913亿元，比上一年同比下降了13.4%。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

2、需求规模

2023年12月，各地政策继续优化调整，北京、上海降低首付及贷款利率并优化普宅认定标准，促进房地产市场预期修复，从市场反馈来看，2023年12月，在政策显效、企业加大营销力度等因素带动下，全国商品房销售规模环比回升，但全年全国商品房销售面积和金额同比继续下降，降幅较1-11月扩大，市场调整压力仍在。根据国家统计局数据，2023年商品房销售面积11.17亿平方米，同比下降8.5%。

资料来源：国家统计局，观研天下数据中心整理

城市群和都市圈建设促进人口和资源流动，加速中国城镇化进程，提升城镇化发展水平。京津冀、长三角、珠三角等城市群建设将进一步优化资源配置、提升城市公共服务能力及宜居水平，增强城市对人口的吸引力，进一步提升中国整体城镇化水平，促进区域协调发展城镇常住人口增长和城镇化率提高将是未来中国房地产市场发展的主要推动力。

租赁住房供给量的增加可延缓社会购房需求，对控制房价过快上涨产生积极影响。2021年以来，已有上海、广州、浙江等多省市发布“十四五”住房租赁相关政策，充分利用各类政策措施扩大租赁住房供给，满足部分消费者的住房需求。同时，租赁配套政策的完善，对租赁市场各主体提供优惠，改变住房消费观念，延缓部分购房需求。

“十四五”期间部分省市住房租赁政策与规划	省/市	租赁规划主要内容
上海市计划供应租赁住房超42万套（间、宿舍床位），	上海市	占住房供应总套数的比例达到40%。
广州市要求保障房建设不少于208公顷，另外，通过存量房源整租运营、“工改租、商改租”等措施增加	广州市	新增2,208公顷土地用于商品房和保障房建设，租赁住房数量供给。
建设保障性租赁住房21万套（户）；杭州、宁波等城市单列租赁住房用地计划；完善租赁住房的土地、财税、金融等支持政策。	浙江省	
珠海市增加公共租赁住房1.2万套（户）、保障性租赁住房1.5万套。长沙市预计“十四五”期间，长沙市新建（筹集）公租房1万套，新建（筹集）保障性租赁住房15万套，棚户区改造达0.91万户。山东省“全省‘十四五’保障性租赁住房规划目标，初步考虑是40万套(间)，其中济南15万、青岛20万，9个过100万人口的城市4.5万，其余5个城市0.5万。	珠海市、长沙市、山东省	

资料来源：观研天下数据中心整理

三、行业竞争格局

克而瑞发布 2023 年 1-12 月百强企业销售排行榜。销售金额方面，2023年百强房企实现全口径销售金额 60064 亿元，较 2020-2022 年分别同比下降 54.0%、52.5

%、17.7%；实现全口径销售面积33499万方，较2020-2022年分别同比下降64.0%、60.4%、25.7%，整体销售规模明显收缩。

从各排名段房企表现来看，行业头部效应加剧。2023

年，TOP1-10、11-30、31-50、50-100 排名段房企销售金额同比分别下降13.2%、17.8%、22.8%、24.3%，前十房企2022-2023 年销售金额降幅在各排名段保持最低，在行业下行期更具韧性。前十房企销售金额在百强房企的占比从2021年36.0%提升至2023年的43.9%，头部房企集中度提升，行业出清格局明朗。

从房企表现来看，保利发展、万科、中国海外发展、华润置地、招商蛇口全口径销售额排名行业前五，其中央企占据四席，2019

年来前十房企中央国企销售排名持续提升，民企逐渐下降。

央国企销售表现显著优于混合所有制房企和民营房企。2023年，前20房企中中国海外发展、华润置地、招商蛇口、建发房产、越秀地产、华发股份、中交地产销售金额实现逆势增长，其中越秀地产和建发房产销售金额增速超10%，展现出较强韧性和修复能力；民企除滨江集团规模基本保持平稳外，其余企业销售金额降幅均同比下降超10%，融创中国和碧桂园降幅超50%，民企地产规模持续收缩。

2023年房地产行业按销售金额排名（亿元）

排名	企业名称	销售金额（亿元）
1	保利发展	4246
2	万科地产	3755
3	中海地产	3098
4	华润置地	3070
5	招商蛇口	2936
6	碧桂园	2169
7	绿地控股	1943
8	建发房产	1891
9	龙湖集团	1736
10	金地集团	1536

资料来源：克而瑞，观研天下数据中心整理

四、未来发展趋势

从宏观经济和社会环境看，宏观经济增速的放缓和房地产市场长效机制的完善一定程度上遏制房地产市场过热的现象，短期内行业投资和销售有所放缓。中国经济正在进入新常态，从粗放型增长转向质量效益型增长，宏观经济从高速增长进入中高速增长区间。城镇化进程将构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据国家统计局的数据，中国2023年城镇化水平为66.16%，正处于城镇化水平30-70%的加速发展阶段。与同期美国、德国等发达国家70-80%的城镇化率相比，我国城镇化水平依然存在较大提升空间，城镇化水平提升给房地产行业带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿与更新需求，有望成为未来发展的重要驱动力。

从政策方面看，自2016年提出“房子是用来住的，不是用来炒的”的概念后，“房住不炒”的定位一直未变。展望未来5-10年内，“房住不炒”定位仍是房地产的主基调。这也就意味着未来政策方向上，刚需群体、无房家庭仍是政策的保护对象。根据中央政府的要求，下一阶段的重点是推进“三大工程”建设，包括规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。这是根据房地产市场新形势推出的重要举措，有助于促进房地产发展模式转变，实现经济高质量发展。（WWTQ）

注：上述信息仅作参考，图表均为样式展示，具体数据、坐标轴与数据标签详见报告正文。个别图表由于行业特性可能会有出入，具体内容请联系客服确认，以报告正文为准。

更多图表和内容详见报告正文。

观研报告网发布的《中国房地产行业发展趋势分析与未来前景预测报告（2024-2031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。

【目录大纲】

第一章 2019-2023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 2019-2023年全球房地产行业市场发展现状分析

第一节 全球房地产行业发展历程回顾

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 2024-2031年世界房地产行业分布走势预测

第七节 2024-2031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 2019-2023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 2019-2023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 2019-2023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 2019-2023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

第六节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
- 四、公司优势分析

第七节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第八节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

四、公司优势分析

第九节 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 2024-2031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 2024-2031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 2024-2031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、行业目标客户群体

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/202407/718197.html>