

# 2018年中国房地产市场分析报告- 行业运营态势与发展前景研究

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《2018年中国房地产市场分析报告-行业运营态势与发展前景研究》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/329602329602.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

在 15、16 年两年时间里，流动性持续宽松，房地产从需求端和供给端都迎来了新一轮加杠杆周期。在房地产行业基本面复苏的同时，风险也不断积攒，购房的投资属性越来越强。管理层为促进房地产市场平稳健康发展，防范市场风险，2016 年四季度以来，对于房地产开发企业的各种资金来源的管控水平都有所提升，房企主要融资渠道收窄。

2016年10月28日债券部函[2016]629号《关于房地产业公司债券的分类监管方案（试行）》，提出针对房企构建“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准，紧接着上交所和深交所分别发文，对房企发债进行分类监管，公司债融资渠道收紧。2016年11月11日，发改委《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》，严禁商业性房地产项目企业债融资，禁止高库存城市发行企业债用于安置房建设。2017年2月17日，证监会修改了《上市公司非公开发行股票实施细则》部分条文，发布了《发行监管问答—关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》，主要目的在于重构融资格局，引导资金“脱虚向实”。2017年2月14日，基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》（征求意见稿），限制“证券期货经营机构私募资产管理计划”对“房地产开发企业、项目”的投资。2017年3月末至4月，银监会监管风暴“三三四”检查禁止信托通过投资资管产品，变相扩大投资范围；禁止信托作为融资渠道/放款通道为中介发放个人购房首付款提供便利。2017年5月，银监会开查信托违规拿地业务，违规开展房地产信托业务被列入2017年信托公司现场检查要点。2017年11月，资管新规征求意见稿要求规范资金池与非标投资，加强期限错配监管，消除多层嵌套和通道，减少监管套利空间，通道规避监管限制的功能将会弱化，强监管之下非标有回表和收缩的压力。17年12月，银监会发布《关于规范银信类业务的通知》，对银信类业务进行规范，强调不得通过信托通道规避监管要求或实现资产虚假出表，不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股市、产能过剩等限制或禁止行业。2018年1月，银监会发布《商业银行委托贷款管理办法》，规定商业银行不得接受委托人为金融资产管理公司和经营贷款业务机构的委托贷款业务申请，不得接受委托人受托管理的他人资金发放委托贷款。

图表：房地产融资受限

房地产行业是典型的资本密集型行业，开发资金需求庞大，内生性融资较为贫乏，外生性融资依赖性强，仅依靠房企过往经营的利润盈余无法满足实际需要，资金运转在房地产经营运作中起着十分关键的作用。房企的融资方式非常多元化，创新的融资方式也层出不穷。

从房企传统的融资渠道来看，房地产新增贷款仍然是房企最主要的融资渠道，在2017年整年地产严调控背景下，房地产新增贷款规模有所下滑。

图表：房地产融资规模变化（单位：亿元）

图表：房地产融资规模变化（不考虑房地产新增贷款，单位：亿元）

剔除银行贷款的影响，在房企境内主要融资渠道受堵后，房企资金饥渴症加剧，境外发债、信托、ABS、联合金融机构设立并购基金等融资渠道在 2017 年有所放量。

图表：房地产 ABS 融资（单位：亿元）

图表：房企信托融资规模和收益率（单位：亿元，%）

房地产市场严调控和金融监管风暴下，房企银行贷款、公司债、股权融资等融资渠道的融资规模纷纷缩量，17 年信托仍以其灵活的融资方式满足着房企的资金需求，境外美元债和 ABS 等渠道也为房企融资提供了可能。但是当前调控和监管背景下，前进的道路险象环生，大规模高成本加杠杆的房企风险大大增加。

2018 年房企债务到期量大，刚性支出压力大，但是筹资难度却大大增加，房企多元化的融资渠道受限，未来将如何融资加杠杆？对于表外融资规模较大、获取银行贷款较为困难、融资成本较高的房企，2018 年的再融资压力进一步加剧。

观研天下发布的《2018年中国房地产市场分析报告-行业运营态势与发展前景研究》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、中国房地产、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、房地产T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、全社会消费品零售总额

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

## 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（房地产T）

#### 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

##### 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分析

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（GYZQ）

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/329602329602.html>