

# 2018-2024年中国住宅开发行业市场竞争格局及投资前景分析报告

报告大纲

智研咨询

[www.chyxx.com](http://www.chyxx.com)

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2018-2024年中国住宅开发行业市场竞争格局及投资前景分析报告》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：<https://www.chyxx.com/research/201806/650626.html>

报告价格：电子版: 9800元 纸介版：9800元 电子和纸介版: 10000元

订购电话: 010-60343812、010-60343813、400-600-8596、400-700-9383

电子邮箱: sales@chyxx.com

联系人: 刘老师

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

报告目录：

第一章住宅开发行业发展概况	12
第一节住宅开发相关概述	12
一、住宅界定及分类	12
二、住宅建筑面积界定	12
三、住宅地产类型分析	12
四、住宅产品市场定位	16
第二节住宅产业化概述	20
一、住宅产业化简介	20
二、住宅产业化标准	21
三、住宅产业化作用	21
四、住宅产业化建议	22
第三节住宅开发行业发展特征分析	23
一、住宅开发行业垄断程度分析	23
二、住宅开发市场供求状况分析	24
三、住宅开发行业的产业链分析	24
四、住宅开发行业技术水平及趋势	26
第二章住宅开发行业发展环境分析	29
第一节住宅开发行业宏观经济环境	29
一、中国gdp增长情况分析	29
二、工业经济发展形势分析	30
三、社会固定资产投资分析	30
四、全社会消费品零售总额	31
五、城乡居民收入增长分析	33
六、居民消费价格变化分析	34
七、对外贸易发展形势分析	35
第二节住宅开发行业政策环境分析	35
一、2017年中国住宅开发土地政策分析	35
（一）2017年主要土地政策回顾	35
（二）2017年主要房地产政策回顾	39
（三）土地管理制度需更深层次改革	43
二、2017年中国保障性住房政策分析	43
（一）保障性住房主要政策分析	43

- (二) 住建部关于做好城镇保障性安居工程工作的通知44
- (三) 保障房建设支持政策分析46
- (四) 房屋租赁税政策情况分析47
- (五) 主要地方性相关政策分析48
- 三、中国房地产限购政策分析49
  - (一) 新“国四条”与新“国十条”49
  - (二) 新“国五条”限购政策出台50
  - (三) 新“国八条”房地产限购政策52
  - (四) 住建部公布新增限购城市五项标准52
  - (五) 2017年各地城市限购政策53
- 四、中国住宅开发其他政策分析54
  - (一) 住房公积金余额应投向风险最小地方54
  - (二) 港澳“印花税”模式效果明显54
  - (三) 积极推进扩大房产税改革试点范围55
- 第三节中国住宅开发行业社会环境分析55
  - 一、人口规模及结构分析55
  - 二、中国城镇化进程分析57
  - 三、中国人均住房面积情况57
  - 四、家庭人均居住支出情况58
  - 五、居民住房观念的改变58
- 第三章房地产行业发展状况分析60
  - 第一节全球房地产行业发展分析60
    - 一、全球房地产商投资额分析60
    - 二、全球房地产市场发展状况60
    - 三、全球房地产市场发展形势61
    - 四、港台房地产市场发展分析62
      - (一) 香港房地产市场发展分析62
      - (二) 台湾房地产市场发展分析63
      - (三) 台企有望投资大陆房地产66
  - 第二节中国房地产行业发展分析66
    - 一、房地产景气度情况分析66
    - 二、房地产土地开发及购置67
      - (一) 2016年土地购置与开发67
      - (二) 2017年土地购置与开发67
    - 三、房地产投资情况分析68

- (一) 2016年房地产开发投资68
- (二) 2017年房地产开发投资69
- 四、房地产投资资金来源分析70
  - (一) 2016年房地产资金来源70
  - (二) 2017年房地产资金来源71
- 五、房地产供给情况分析73
  - (一) 2016年房屋施竣工面积73
  - (二) 2017年房屋施竣工面积73
- 六、房地产市场供给结构分析73
  - (一) 2016年房地产供给结构73
  - (二) 2017年房地产供给结构74
- 七、房地产需求情况分析74
  - (一) 2016年房地产需求分析74
  - (二) 2017年房地产需求分析75
- 八、房地产市场价格分析76
  - (一) 销售价格指数变动情况76
  - (二) 房地产年均销售价格走势77
  - (三) 房地产市场价格变动情况77
- 第三节房地产开发企业主要经济指标78
  - 一、房地产开发企业规模分析78
  - 二、房地产开发企业从业人员79
  - 三、房地产开发企业资产负债79
  - 四、房地产开发企业经营情况80
- 第四节中国房地产开发企业发展分析80
  - 一、房地产企业销售业绩分析80
  - 二、房地产企业拿地情况83
  - 三、房地产企业品牌价值分析84
  - 四、房地产企业集中度继续提升88
- 第四章中国住宅开发行业发展分析89
  - 第一节住宅开发行业发展状况89
    - 一、住宅开发历程及设计情况89
    - 二、住宅开发进入全配套时代90
    - 三、三线市场住宅开发供过于求92
    - 四、城市住宅发展潜力影响因素93
    - 五、村镇住宅开发模式趋势探讨93

## 第二节住宅开发行业运行分析96

### 一、住宅开发行业投资情况96

### 二、城市居住用地供给分析97

### 三、住宅开发行业供给分析98

#### (一)住宅开发施工面积情况98

#### (二)住宅开发竣工面积情况99

### 四、住宅开发行业需求分析99

#### (一)住宅开发销售面积情况99

#### (二)住宅开发销售金额情况100

#### (三)住宅开发销售均价情况100

### 五、住宅开发产品市场价格分析101

#### (一)2017年住宅市场价格情况101

#### (二)2017年住宅市场价格情况105

## 第三节住宅开发企业发展分析110

### 一、住宅开发企业投资分析110

### 二、住宅开发企业施工情况111

### 三、住宅开发企业竣工情况111

### 四、住宅开发企业销售情况112

## 第五章中国住宅开发细分市场调研113

### 第一节商品住宅市场发展分析113

#### 一、商品住宅与商品房区别113

#### 二、商品住宅投资规模分析113

#### 三、商品住宅建筑面积分析114

#### 四、商品住宅销售情况分析114

#### 五、商品住宅市场需求分析115

#### 六、商品住宅建筑工程需求116

### 第二节保障性住宅市场发展分析116

#### 一、保障房投资建设分析116

#### 二、保障性住房配给模式117

#### 三、公租房市场发展状况118

#### 四、公租房项目领先地区120

##### (一)天津公租房项目120

##### (二)济南公租房项目120

##### (三)沈阳公租房项目121

#### 五、公租房市场发展建议121

- 六、廉租房市场发展状况123
- 七、各地廉租房建设情况123
- 八、廉租房建设供地情况125
- 九、各地配建廉租房情况126
- 十、廉租房建设成本费用127
- 十一、保障房投资建设预测128
- 十二、保障房资金需求预测129
- 十三、保障房市场走势预测130
- 第三节别墅及高档公寓市场调研131
  - 一、别墅及高档公寓市场状况131
  - 二、别墅及高档公寓市场需求131
  - 三、别墅及高档公寓消费群体132
  - 四、酒店式公寓客户消费分析136
  - 五、别墅建筑工程造价分析138
  - 六、别墅市场定价影响因素139
  - 七、别墅市场营销特殊性分析140
- 第四节养老公寓市场调研144
  - 一、养老公寓需求环境分析144
    - (一) 中国老年人口情况144
    - (二) 养老服务机构情况144
    - (三) 养老公寓消费群体145
    - (四) 老年人养老消费行为146
  - 二、老年住宅市场供需分析146
  - 三、中国养老地产市场规模148
  - 四、养老公寓项目定价目标148
  - 五、养老公寓项目市场定位148
  - 六、养老公寓开发经营分析150
    - (一) 一线城市养老公寓开发150
    - (二) 发达城市养老公寓经营151
    - (三) 中小城市养老公寓效益152
  - 七、中小城市养老公寓开发案例153
    - (一) 荣成老年公寓153
    - (二) 嘉善老年公寓155
    - (三) 颐园老年公寓156
- 第六章中国房屋建筑工程承包与监理分析158

## 第一节中国房屋建筑修建过程与造价158

- 一、房屋建筑流程和造价分析158
- 二、地基处理与基础工程施工160
- 三、房屋建筑主体工程工期和造价162
- 四、建筑装修装饰阶段工期及造价162
- 五、房屋建筑建安成本的综合分析167

## 第二节中国房屋建筑工程承包情况分析169

- 一、房屋建筑工程设计主要企业169
- 二、房屋工程施工承包企业资质171
- 三、房屋建筑工程承包主要企业176
- 四、不同资质承包工程范围与内容177
- 五、房屋建筑对外承包工程发展分析178

## 第三节房屋建筑工程监理行业需求分析178

- 一、房屋建筑工程监理行业状况178
- 二、房屋建筑工程监理企业分析180
- 三、建筑工程咨询市场规模分析181
- 四、建筑工程咨询资质单位分析181

## 第七章中国住宅开发重点城市分析183

### 第一节北京市183

- 一、北京市住宅开发投资情况183
- 二、北京市住宅开发土地市场184
- 三、北京市住宅市场供给分析185
- 四、北京市住宅市场需求分析187
- 五、北京市住宅市场价格分析189

### 第二节上海市190

- 一、上海市住宅开发投资情况190
- 二、上海市住宅开发土地市场191
- 三、上海市住宅市场供给分析192
- 四、上海市住宅市场需求分析193
- 五、上海市住宅市场价格分析193

### 第三节深圳市194

- 一、深圳市住宅开发投资情况194
- 二、深圳市住宅开发土地市场195
- 三、深圳市住宅市场供给分析196
- 四、深圳市住宅市场需求分析198

## 五、深圳市住宅市场价格分析200

### 第四节广州市201

#### 一、广州市住宅开发投资情况201

#### 二、广州市住宅开发土地市场202

#### 三、广州市住宅市场供给分析205

#### 四、广州市住宅市场需求分析205

#### 五、广州市住宅市场价格分析208

### 第五节南京市209

#### 一、南京市住宅开发投资情况209

#### 二、南京市住宅开发土地市场210

#### 三、南京市住宅市场供给分析212

#### 四、南京市住宅市场需求分析214

#### 五、南京市住宅市场价格分析215

### 第六节苏州市215

#### 一、苏州市住宅开发投资情况215

#### 二、苏州市住宅开发土地市场216

#### 三、苏州市住宅市场供给分析217

#### 四、苏州市住宅市场需求分析217

#### 五、苏州市住宅市场价格分析218

### 第七节杭州市219

#### 一、杭州市住宅开发投资情况219

#### 二、杭州市住宅开发土地市场220

#### 三、杭州市住宅市场供给分析221

#### 四、杭州市住宅市场需求分析222

#### 五、杭州市住宅市场价格分析222

### 第八节重庆市223

#### 一、重庆市住宅开发投资情况223

#### 二、重庆市住宅开发土地市场224

#### 三、重庆市住宅市场供给分析225

#### 四、重庆市住宅市场需求分析225

#### 五、重庆市住宅市场价格分析226

### 第九节成都市226

#### 一、成都市住宅开发投资情况226

#### 二、成都市住宅开发土地市场227

#### 三、成都市住宅市场供给分析228

- 四、成都市住宅市场需求分析229
- 五、成都市住宅市场价格分析229
- 第十节 武汉市229
  - 一、武汉市住宅开发投资情况229
  - 二、武汉市住宅开发土地市场230
  - 三、武汉市住宅市场供给分析231
  - 四、武汉市住宅市场需求分析232
  - 五、武汉市住宅市场价格分析232
- 第八章 中国住宅开发重点企业经营分析15
  - 第一节 万科企业股份有限公司15
    - 一、企业发展基本情况15
    - 二、企业经营情况分析16
    - 三、企业经济指标分析17
    - 四、企业盈利能力分析17
    - 五、企业偿债能力分析18
    - 六、企业运营能力分析18
    - 七、企业成本费用分析18
  - 第二节 保利房地产（集团）股份有限公司19
    - 一、企业发展基本情况19
    - 二、企业经营情况分析20
    - 三、企业经济指标分析21
    - 四、企业盈利能力分析22
    - 五、企业偿债能力分析22
    - 六、企业运营能力分析23
    - 七、企业成本费用分析23
  - 第三节 合生创展集团有限公司24
    - 一、企业概况24
    - 二、企业经营情况分析25
    - 三、企业经济指标分析26
    - 四、企业盈利能力分析26
    - 五、企业偿债能力分析26
    - 六、企业运营能力分析27
    - 七、企业成本费用分析27
  - 第四节 北京首都开发股份有限公司28
    - 一、企业发展基本情况28

二、企业经营情况分析29

三、企业经济指标分析30

四、企业盈利能力分析30

五、企业偿债能力分析31

六、企业运营能力分析31

七、企业成本费用分析31

第五节恒大地产集团有限公司32

一、企业概况32

二、企业经营情况分析33

三、企业经济指标分析34

四、企业盈利能力分析35

五、企业偿债能力分析35

六、企业运营能力分析35

七、企业成本费用分析36

第六节中国海外发展有限公司36

一、企业概况36

二、企业经营情况分析37

三、企业经济指标分析38

四、企业盈利能力分析38

五、企业偿债能力分析39

六、企业运营能力分析39

七、企业成本费用分析39

第七节碧桂园控股有限公司40

一、企业概况40

二、企业经营情况分析41

三、企业经济指标分析43

四、企业盈利能力分析43

五、企业偿债能力分析43

六、企业运营能力分析44

七、企业成本费用分析44

第八节绿城房地产集团有限公司45

一、企业概况45

二、企业经营情况分析45

三、企业经济指标分析46

四、企业盈利能力分析47

五、企业偿债能力分析47

六、企业运营能力分析48

七、企业成本费用分析48

第九节武汉南国置业股份有限公司49

一、企业发展基本情况49

二、企业经营情况分析50

三、企业经济指标分析51

四、企业盈利能力分析51

五、企业偿债能力分析51

六、企业运营能力分析52

七、企业成本费用分析52

第十节金地(集团)股份有限公司53

一、企业发展基本情况53

二、企业经营情况分析53

三、企业经济指标分析54

四、企业盈利能力分析55

五、企业偿债能力分析55

六、企业运营能力分析55

七、企业成本费用分析56

第九章2018-2024年中国住宅开发行业前景调研及机会分析75

第一节2018-2024年中国住宅开发前景分析75

一、促进住宅开发长期繁荣因素75

二、住宅开发企业转型升级契机77

三、轻型钢结构住宅建筑市场前景77

四、房地产业中长期发展目标分析78

五、“十三五”保障房建设发展规划79

六、2018-2024年住宅开发市场预测79

第二节2018-2024年中国住宅开发投资机会分析83

一、小户型住宅开发市场投资机会83

二、大户型住宅市场投资升值潜力83

三、高端及泛cbd别墅投资机会85

四、保障性安居住宅开发投资机会86

第三节2018-2024年中国住宅开发风险及工程防范分析88

一、住宅开发工程承包风险及管理方法88

(一) 工程承包风险的定义88

- (二) 工程承包风险的分类88
- (三) 工程承包风险管理概述89
- (四) 工程承包风险管理方法90
- 二、住宅开发工程承包商风险分析92
  - (一) 政治风险分析92
  - (二) 法律风险分析93
  - (三) 经济风险分析94
  - (四) 技术风险分析95
  - (五) 管理风险分析96
- 三、住宅开发工程承包企业风险防范对策97
  - (一) 工程承包资金风险防范措施97
  - (二) 工程承包合同风险防范措施99
  - (三) 工程承包汇率风险防范措施100
  - (四) 国际工程承包风险防范对策102
- 第十章中国住宅开发企业投融资及ipo上市策略指导106(ZYPX)
  - 第一节住宅开发企业融资渠道与选择分析106
    - 一、住宅开发企业融资方法与渠道简析106
    - 二、利用股权融资谋划企业发展机遇108
    - 三、利用政府杠杆拓展企业融资渠道112
    - 四、适度债权融资配置自身资本结构113
    - 五、关注民间资本和外资的投资动向114
  - 第二节住宅开发企业境内ipo上市目的及条件115
    - 一、住宅开发企业境内上市主要目的115
    - 二、住宅开发企业上市需满足的条件116
      - (一) 企业境内主板ipo主要条件116
      - (二) 企业境内中小板ipo主要条件117
      - (三) 企业境内创业板ipo主要条件118
    - 三、企业改制上市中的关键问题119
  - 第三节住宅开发企业ipo上市的相关准备120
    - 一、企业该不该上市120
    - 二、企业应何时上市120
    - 三、企业应何地上市121
    - 四、企业上市前准备121
      - (一) 企业上市前综合评估121
      - (二) 企业的内部规范重组121

(三) 选择并配合中介机构122

(四) 应如何选择中介机构122

第四节住宅开发企业ipo上市的规划实施122

一、上市费用规划和团队组建122

二、尽职调查及问题解决方案126

三、改制重组需关注重点问题129

四、企业上市辅导及注意事项132

五、上市申报材料制作及要求134

六、网上路演推介及询价发行136

第五节企业ipo上市审核工作流程137

一、企业ipo上市基本审核流程137

二、企业ipo上市具体审核环节138

三、与发行审核流程相关的事项141

部分图表目录：

图表12015-2018年中国国内生产总值及增长变化趋势图35

图表22017年国内生产总值构成及增长速度统计35

图表32017年规模以上工业增加值及增长速度趋势图36

图表42015-2018年中国全社会固定资产投资增长趋势图37

图表52015-2018年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图38

图表62017年中国主要消费品零售额及增长速度统计38

图表72015-2018年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图39

图表82015-2018年中国农村居民人均纯收入及增长趋势图40

图表92017年中国居民消费价格月度变化趋势图40

图表102015-2018年中国进出口总额增长趋势图41

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.chyxx.com/research/201806/650626.html>