

# 2017-2022年中国房地产市场供需预测及发展前景 预测报告

报告大纲

## 一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2022年中国房地产市场供需预测及发展前景预测报告》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/201611/469320.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

截至三季末，商品房累计销售面积达10.52亿平方米，累计同比涨幅为26.90%；销售额达8.02万亿元，累计同比大幅增长41.30%。其中二线城市创34.27%的销量增速，三线城市在本轮回暖中也释放大量库存，销量增速高达30.11%，而一线城市涨幅（15.13%）相对较低。

9月全国商品房累计销售面积同比增长26.90%

9月全国商品房累计销售面积同比大幅增长41.30%

智研咨询发布的《2017-2022年中国房地产市场供需预测及发展前景预测报告》共十四章。首先介绍了行业市场发展环境、房地产整体运行态势等，接着分析了房地产行业市场运行的现状，然后介绍了房地产市场竞争格局。随后，报告对房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对房地产产业有个系统的了解或者想投资房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

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。

报告目录：

第一章 中国房地产行业研究背景分析15

1.1 房地产市场的供求特征15

1.1.1 房地产需求的特点15

1.1.2 房地产供给的特点16

1.2 房地产行业研究背景18

第二章 中国房地产行业宏观调控政策分析20

2.1 房地产行业宏观调控政策理论分析20

2.1.1 土地政策对房地产市场的影响20

（1）土地供应量的影响20

（2）土地供应方式的影响20

（3）土地供应结构的影响21

（4）土地供应价格的影响21

2.1.2 货币政策对房地产市场的影响22

（1）利率对房地产市场的影响分析22

（2）货币供应量对房地产市场的影响分析23

- 2.1.3 税收政策对房地产市场的影响24
- 2.2 2003年以来土地调控政策分析25
  - 2.2.1 土地调控政策的内容分析25
  - 2.2.2 土地调控政策的效果分析32
- 2.3 2011年以来货币调控政策分析33
  - 2.3.1 第一阶段（2011年以来）的货币调控政策34
    - （1）主要货币调控政策34
    - （2）货币政策调控效果35
  - 2.3.2 第二阶段（2004年以来）的货币调控政策36
    - （1）主要货币调控政策36
    - （2）货币政策调控效果37
  - 2.3.3 第三阶段（2008年以来）的货币调控政策37
    - （1）主要货币调控政策37
    - （2）货币政策调控效果39
- 2.4 房地产税收政策分析40
  - 2.4.1 2010年以来的主要税收政策40
  - 2.4.2 土地税收对政府财政的贡献42
- 2.5 调控政策对房地产市场的影响分析44
  - 2.5.1 房地产政策对供给的影响44
  - 2.5.2 房地产政策对需求的影响48
  - 2.5.3 房地产政策对供求平衡的影响49
- 2.6 境外房地产行业宏观调控政策启示50
  - 2.6.1 波兰的多层次住房保障政策分析50
  - 2.6.2 美国的差别化税收政策分析52
  - 2.6.3 中国香港的公屋政策分析54
- 第三章 中国房地产行业土地供应趋势分析56
  - 3.1 全国土地市场供求分析56
    - 3.1.1 批准建设用地规模与结构分析56
    - 3.1.2 国有建设用地实际供应分析57
    - 3.1.3 国有建设用地成交金额分析58
  - 3.2 线城市土地市场供求分析58
    - 3.2.1 一线城市土地市场供应分析58
      - （1）一线城市推出土地规模分析58
      - （2）一线城市土地供应结构（分用途）59
    - 3.2.2 一线城市土地市场成交分析60

- (1) 一线城市土地成交面积分析60
- (2) 一线城市土地成交结构(分用途)62
- (3) 一线城市土地成交金额分析62
- 3.3 主要二三线城市土地市场供求分析64
- 3.3.1 主要二三线城市土地供应分析64
  - (1) 二三线城市推出土地规模分析64
  - (2) 二三线城市土地供应区域特征65
  - (3) 二三线城市土地供应结构(分用途)66
- 3.3.2 主要二三线城市土地成交分析67
  - (1) 二三线城市土地成交面积分析67
  - (2) 二三线城市土地成交结构(分用途)68
  - (3) 二三线城市土地成交金额分析69
- 3.4 土地价格走势分析73
- 3.4.1 全国各类土地市场价格总体走势73
- 3.4.2 一线城市各类土地价格走势分析74
- 3.4.3 主要二三线城市土地价格走势77
- 3.5 土地市场供应趋势预测79
- 第四章 中国房地产行业市场规模与需求分析81
- 4.1 房地产行业市场规模分析81
- 4.1.1 房地产行业投资规模分析81
- 2016年9月累计投资增速为5.80%
- 4.1.2 房地产行业销售规模分析82
- 4.2 房地产行业市场竞争现状分析84
- 4.2.1 房地产行业市场发展速度84
- 4.2.2 房地产行业盈利空间分析86
- 4.2.3 房地产行业开发投资热度87
- 4.2.4 房地产行业竞争格局分析90
- 4.3 房地产市场供需平衡分析92
- 4.3.1 房地产行业供给状况分析92
  - (1) 房地产行业新开工面积分析92
  - 2016年9月累计新开工面积同比增速为6.80%
  - (2) 房地产行业施工面积分析93
  - (3) 房地产行业竣工面积分析94

#### 4.3.2 房地产行业销售面积分析96

40大中城市销售面积累计同比增速一二三城市分别为15.13%、34.27%、30.11%

#### 4.3.3 房地产行业供需平衡分析97

#### 4.4 保障性住房投资建设预测分析100

##### 4.4.1 保障性住房建设计划分析100

##### 4.4.2 保障性住房建设进度分析100

##### 4.4.3 保障性住房资金来源分析101

##### 4.4.4 保障性住房投资资金需求预测102

#### 第五章 中国住宅物业的开发与前景预测104

##### 5.1 中国住宅用地市场供需形势分析104

###### 5.1.1 2015年住宅用地市场供求分析104

(1) 2015年住宅用地实际供应分析104

(2) 2015年住宅用地市场成交分析106

###### 5.1.2 2016年住宅用地市场供求分析109

(1) 2016年住宅用地实际供应分析109

(2) 2016年住宅用地市场成交分析111

###### 5.1.3 住宅用地成交价格走势分析113

##### 5.2 房地产行业商品住宅的投资分析116

###### 5.2.1 中国商品住宅的投资分析116

###### 5.2.2 中国商品住宅投资结构分析118

###### 5.2.3 地区商品住宅投资比较分析119

##### 5.3 中国商品住宅市场供给情况分析121

###### 5.3.1 中国商品住宅的开发分析121

###### 5.3.2 地区商品住宅开发比较分析122

##### 5.4 中国商品住宅市场成交情况分析125

###### 5.4.1 中国商品住宅成交情况分析125

###### 5.4.2 中国商品住宅成交结构分析127

###### 5.4.3 地区商品住宅成交比较分析127

##### 5.5 中国商品住宅市场价格走势分析130

###### 5.5.1 中国商品住宅价格总体走势分析130

###### 5.5.2 地区商品住宅成交价格比较分析130

##### 5.6 未来10-20年中国城镇住宅需求预测132

###### 5.6.1 城镇住房需求构成结构132

###### 5.6.2 城镇住宅需求预测模型假设132

- 5.6.3 城镇住宅需求规模预测分析138
- 5.6.4 居民首次置业需求预测分析140
- 第六章 中国商服物业的开发与前景预测143
  - 6.1 中国商服用地市场供需形势分析143
    - 6.1.1 2015年商服用地市场供求分析143
      - (1) 2015年商服用地实际供应分析143
      - (2) 2015年商服用地市场成交分析145
    - 6.1.2 2016年商服用地市场供求分析147
      - (1) 2016年商服用地实际供应分析147
      - (2) 2016年商服用地市场成交分析148
    - 6.1.3 商服用地月度成交价格走势分析150
  - 6.2 房地产行业商服用房的开发与销售分析152
    - 6.2.1 商服用房的投资分析152
    - 6.2.2 商服用房销售面积分析155
    - 6.2.3 商服用房销售金额分析158
    - 6.2.4 商服用房销售价格分析159
  - 6.3 建筑企业各类商服用房建设情况分析161
    - 6.3.1 建筑企业各类商服用房竣工面积分析161
    - 6.3.2 建筑企业各类商服用房竣工价值分析163
  - 6.4 中国重点城市优质商服物业市场分析165
    - 6.4.1 重点城市优质零售物业市场分析165
      - (1) 优质零售物业新增供给分析165
      - (2) 优质零售物业租金与空置率分析165
    - 6.4.2 重点城市优质写字楼市场分析167
      - (1) 优质写字楼新增供给分析167
      - (2) 优质写字楼物业空置分析167
      - (3) 优质写字楼物业租金分析169
  - 6.5 中国商服物业开发商竞争状况分析171
    - 6.5.1 主要竞争者市场份额分析171
    - 6.5.2 商服物业市场竞争格局分析172
      - (1) 商服物业市场竞争区域分布172
      - (2) 商服物业市场企业性质格局173
    - 6.5.3 商服物业市场竞争层次分析174
    - 6.5.4 商服物业市场竞争热点分析176
    - 6.5.5 商服物业投资吸引力分析178

- 6.5.6 典型开发商竞争策略分析182
- 6.6 中国商服物业开发前景预测183
- 第七章 中国区域房地产市场需求与投资吸引力分析185
  - 7.1 区域房地产市场需求与投资吸引力指标体系185
  - 7.2 各级城市市场需求与投资吸引力评价结果186
    - 7.2.1 一线城市房地产需求与投资吸引力评价分析187
    - 7.2.2 1.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析188
    - 7.2.3 二线城市房地产需求与投资吸引力评价分析190
    - 7.2.4 2.5线城市房地产需求与投资吸引力评价分析191
    - 7.2.5 三四线城市房地产需求与投资吸引力评价分析192
    - 7.2.6 不同级别城市未来市场需求与投资趋势预测193
  - 7.3 各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果194
    - 7.3.1 各区域城市房地产市场投资吸引力对比194
    - 7.3.2 长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析195
    - 7.3.3 珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析196
    - 7.3.4 环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析197
    - 7.3.5 中部地区市场需求与投资吸引力评价分析199
    - 7.3.6 东北地区市场需求与投资吸引力评价分析200
    - 7.3.7 西北地区市场需求与投资吸引力评价分析202
    - 7.3.8 西南地区市场需求与投资吸引力评价分析203
  - 7.4 全国地级以上城市投资吸引力总评结果204
- 第八章 中国房地产开发商企业经营能力分析209 (ZY GXH)
  - 8.1 万科企业股份有限公司经营能力分析209
    - 8.1.1 企业发展基本信息209
    - 8.1.2 企业市场份额分析210
    - 8.1.3 企业销售面积分析212
    - 8.1.4 企业成本控制能力分析212
    - 8.1.5 企业融资规模分析213
    - 8.1.6 企业盈利能力分析214
    - 8.1.7 企业运营能力分析214
    - 8.1.8 企业偿债能力分析215
    - 8.1.9 企业发展能力分析215
    - 8.1.10 企业经营优劣势分析216
  - 8.2 保利房地产(集团)股份有限公司经营能力分析217
    - 8.2.1 企业发展基本信息217



- 8.2.2 企业市场份额分析218
- 8.2.3 企业销售面积分析219
- 8.2.4 企业成本控制能力分析220
- 8.2.5 企业融资规模分析221
- 8.2.6 企业盈利能力分析222
- 8.2.7 企业运营能力分析222
- 8.2.8 企业偿债能力分析223
- 8.2.9 企业发展能力分析223
- 8.2.10 企业经营优劣势分析224
- 8.3 恒大地产集团有限公司经营能力分析225
  - 8.3.1 企业发展基本信息225
  - 8.3.2 企业市场份额分析225
  - 8.3.3 企业销售面积分析226
  - 8.3.4 企业成本控制能力分析227
  - 8.3.5 企业融资规模分析228
  - 8.3.6 企业盈利能力分析228
  - 8.3.7 企业运营能力分析229
  - 8.3.8 企业偿债能力分析229
  - 8.3.9 企业发展能力分析230
  - 8.3.10 企业经营优劣势分析231
- 8.4 中国海外发展有限公司经营能力分析231
  - 8.4.1 企业发展基本信息231
  - 8.4.2 企业市场份额分析232
  - 8.4.3 企业销售面积分析233
  - 8.4.4 企业成本控制能力分析234
  - 8.4.5 企业融资规模分析234
  - 8.4.6 企业盈利能力分析235
  - 8.4.7 企业运营能力分析236
  - 8.4.8 企业偿债能力分析236
  - 8.4.9 企业发展能力分析237
  - 8.4.10 企业经营优劣势分析237
- 8.5 绿地控股集团有限公司经营能力分析238
  - 8.5.1 企业发展基本信息238
  - 8.5.2 企业市场份额分析238
  - 8.5.3 企业销售面积分析238

#### 8.5.4 企业经营优劣势分析239 (ZY GXH)

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）22

图表2：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响22

图表3：投资市场中利率对房地产需求的影响23

图表4：投资市场中利率对房地产供给的影响23

图表5：刚性需求市场中利率对房地产需求的影响24

图表6：投资市场中货币供应量对房地产需求的影响24

图表7：货币供应量对房地产供给的影响24

图表8：2003年以来我国土地主要调控政策及主要内容25

图表9：2005年以来我国土地主要调控政策及主要内容26

图表10：2008年以来我国土地政策的主要内容28

图表11：2010年以来我国主要土地调控政策和内容29

图表12：2010年以来我国土地监管政策一览30

图表13：2011年以来我国主要房地产货币调控政策34

图表14：2011年以来全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）35

图表15：2004年以来我国主要房地产货币调控政策36

图表16：2004年以来我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）37

图表17：2008年以来我国主要房地产货币调控政策38

图表18：2007年以来我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）39

图表19：我国房地产领域的主要财税政策40

图表20：以来房地产领域的主要财税政策41

图表21：2000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，%）42

图表22：2011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，%）43

图表23：20世纪90年代我国首次房地产热开始（单位：亿元，%）45

图表24：2011年以来受政策调控和金融危机影响，房地产转冷（单位：亿元，%）46

图表25：2011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，%）47

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，%）48

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，%）49

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51

图表29：波兰社会租赁住房政策的主要规定52

图表30：2008年以来我国批准国有建设用地供应情况（单位：万公顷）56

图表31：我国批准国有建设用地结构（单位：%）57

图表32：2008年以来各类国有建设用地供应规模（单位：万公顷）57

图表33：2008年以来国有建设用地出让面积及成交价款情况（单位：万公顷，%，亿元）58

图表34：2008年以来一线城市土地供应面积总量增加变化（单位：万平方米，%）59

图表35：2008年以来四个一线城市推出建设用地面积对比（单位：万平方米）59

图表36：2008年以来一线城市土地推出面积增减变化（单位：万平方米，%）60

图表37：2008年以来一线城市土地成交建设用地面积增减变化（单位：万平方米，%）61

图表38：2008年以来4个一线城市土地成交面积对比（单位：万平方米）61

图表39：2009年以来一线城市土地成交结构变化（单位：万平方米，%）62

图表40：2008年以来一线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）63

图表41：2008年以来4个一线城市土地成交金额对比（单位：亿元）63

图表42：2008年以来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，%）64

图表43：2008年以来26个二三线城市土地供应面积均值（单位：万平方米）65

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，%）66

图表45：2008年以来二三线城市推出土地规模梯队（单位：万平方米）66

图表46：2008年以来26个二三线城市土地推出面积增减变化（单位：万平方米，%）67

图表47：2008年以来26个二三线城市土地成交建设用地面积增减变化（单位：万平方米，%）68

图表48：2008年以来26个二三线城市土地成交面积均值（单位：万平方米）68

图表49：2009年以来26个二三线城市土地成交结构变化（单位：万平方米，%）69

图表50：2008年以来二三线城市土地成交金额情况（单位：亿元，%）70

图表51：主要二三线城市成交土地出让金对比（单位：亿元）70

图表52：2008年以来二三线城市住宅用地成交价格走势（单位：元/平方米）71

图表53：2008 VS 2012年二三线城市住宅用地地价变化对比（单位：元/平方米）72

图表54：2013-主要城市各类型土地成交均价（单位：元/平方米）73

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）74

图表56：2008年以来主要城市各类型土地成交均价同比增速（单位：%）74

图表57：2009年以来一线城市不同用途土地成交价格走势（单位：元/平方米）75

图表58：2008年以来一线城市不同用途土地成交价格增速对比（单位：%）75

图表59：2008年以来四个一线城市土地均价和楼面价对比（单位：元/平方米）76

图表60：2008年以来二三线城市土地成交价格走势（单位：元/平方米）77

- 图表61：2008 VS 2012年主要二三线城市地价变化对比（单位：元/平方米）78
- 图表62：2010年以来全国住房用地供应计划与实际供应情况（单位：万公顷，%）79
- 图表63：全国各地区住房用地供应计划（单位：万公顷）80
- 图表64：2007年以来我国房地产开发投资及同比增速（单位：亿元，%）81
- 图表65：2010年以来全国房地产开发投资累计完成额及增长情况（单位：亿元，%）82
- 图表66：2011年以来我国商品房销售面积走势（单位：万平方米，%）83
- 图表67：全国商品房累计销售面积走势（单位：万平方米，%）83
- 图表68：2011年以来我国商品房销售面积走势（单位：万平方米，%）84
- 图表69：全国商品房累计销售面积走势（单位：万平方米，%）85
- 图表70：深圳、长沙、天津二手住房单日成交套数猛增（单位：套）85
- 图表71：2008年以来一线城市的房价与地价的比比例（单位：倍）86
- 图表72：主要二三线城市的房价与地价的比比例87
- 图表73：2011年以来全国35城市中投资总额TOP10（单位：万元）88
- 图表74：2011年以来二三线城市房地产投资增长情况（单位：%）89
- 图表75：31个二三线城市房地产投资规模增长情况（单位：%）89
- 图表76：2008年以来我国房地产开发企业数量的性质结构变化（单位：%）90
- 图表77：主要内地上市房企的营业收入占154家内地上市房企营业总收入的比重（单位：%）91
- 图表78：2001年以来我国房地产开发新开工面积及同比增速（单位：万平方米，%）92
- 图表79：2007年以来我国房地产开发施工面积及同比增速（单位：亿平方米，%）93
- 图表80：房地产施工面积累计值（单位：万平方米，%）93
- 图表81：末31个二三线城市施工面积规模（单位：万平方米）94
- 图表82：2011年以来我国商品房竣工面积及增长情况（单位：万平方米，%）95
- 图表83：房地产新开工面积、竣工面积与其同比增速（单位：万平方米，%）95
- 图表84：2002年以来31个地区商品房竣工面积年均增速对比（单位：%）96
- 图表85：2011年以来我国商品房销售面积走势（单位：万平方米，%）97
- 图表86：2001年以来我国房地产开发竣工面积与销售面积（单位：万平方米，%）98
- 图表87：2001年以来我国房地产开发竣工比走势98
- 图表88：2009年以来北京和上海两市的商品房销竣比走势（单位：倍）99
- 图表89：2002年以来31个二三线城市供求平衡状况（单位：万平方米，倍）99
- 图表90：2008年以来我国保障性安居工程住房建设计划（单位：万套）100
- 图表91：我国保障房建设进展（单位：万套）101
- 图表92：2009年以来国家和地方财政用于保障性住房的预算支出（单位：亿元）102
- 图表93：2008-2015年我国保障房投资额测算（单位：万套，亿元，%）103
- 图表94：2008年以来住宅用途的国有建设用地供应总量及增减和占全部用地的比重（单位

: 公顷, %) 104

图表95: 2008年以来30个重点城市推出住宅用地总面积走势 (单位: 万平方米, %) 105

图表96: 2009年以来30个重点城市推出住宅用地面积占全部用地的比重 (单位: %) 105

图表97: 30个重点城市推出住宅用地面积比较 (单位: 万平方米) 106

图表98: 2008年以来30个重点城市成交住宅用地面积与占全部用地的比重 (单位: 万平方米, %) 107

图表99: 2008年以来30个重点城市住宅用地成交金额与占全部用地的比重 (单位: 亿元, %) 107

图表100: 30个重点城市成交土地金额比较 (单位: 亿元) 108

图表101: 2008年以来30城市推出住宅用地面积情况 (单位: 万平方米, %) 109

图表102: 30城市推出住宅用地面积比较 (单位: 万平方米) 110

图表103: 2008年以来30城市成交住宅建设用地面积情况 (单位: 万平方米, %) 111

图表104: 2008年以来30城市成交住宅用地金额情况 (单位: 亿元, %) 112

图表105: 上半30城市住宅用地成交金额比较 (单位: 亿元) 113

图表106: 2008年以来30城市住宅用地成交价格 (单位: 元/平方米) 114

图表107: 2009年以来30城市住宅用地成交价格增长走势 (单位: %) 114

图表108: 各月30城市住宅用地成交均价VS全部用地 (单位: 元/平方米, %) 115

图表109: 30城市住宅用地成交均价比较 (单位: 元/平方米) 116

图表110: 2000年以来中国房地产开发行业商品住宅投资额与增长情况 (单位: 亿元, %) 117

图表111: 2007年以来房企别墅、高档公寓和经济适用房投资额占全部住宅投资额的比重 (单位: %) 118

图表112: 2003年以来东、中、西部地区商品住宅投资份额 (单位: %) 119

图表113: 我国31个省、市、区商品住宅投资额比较 (单位: 亿元) 120

图表114: 2011年以来商品住宅新开工和竣工面积走势 (单位: 万平方米) 121

图表115: 2004年以来商品住宅新开工和竣工面积同比增速变化 (单位: %) 122

图表116: 我国31个省、市、区商品住宅新开工面积比较 (单位: 万平方米) 123

图表117: 我国31个省、市、区商品住宅竣工面积比较 (单位: 万平方米) 124

图表118: 2011年以来住宅物业销售面积走势 (单位: 万平方米, %) 125

图表119: 2011年以来住宅物业销售金额走势 (单位: 亿元, %) 126

图表120: 单日深圳、长沙、天津二手住房成交套数 (单位: 套) 126

详细请访问: <https://www.chyxx.com/research/201611/469320.html>