2017-2023年中国北京房地产市场专项调研及投资方向研究报告

报告大纲

智研咨询
www.chyxx.com

一、报告简介

智研咨询发布的《2017-2023年中国北京房地产市场专项调研及投资方向研究报告》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/201707/539348.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

2017年4月北京市预售许可数据 批准预售许可证： 18 批准预售面积(M2)： 476533.7300
其中 住宅套数： 2417 面积(M2)： 339074.4000 商业单元： 664 面积(M2)： 38510.1000
办公单元： 1523 面积(M2)： 91255.1200 车位个数： 260 面积(M2)： 5938.4600
数据来源：国信房地产信息网，智研咨询整理

智研咨询发布的《2017-2023年中国北京房地产市场专项调研及投资方向研究报告》共十一章。首先介绍了北京房地产行业市场发展环境、北京房地产整体运行态势等，接着分析了北京房地产行业市场运行的现状，然后介绍了北京房地产市场竞争格局。随后，报告对北京房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了北京房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对北京房地产产业有个系统的了解或者想投资北京房地产行业，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：

第一部分 房地产行业概况
第一章 房地产行业概况 1
第一节 房地产的基本知识 1
一、房地产的定义 1
二、房地产业主要涵盖的领域 2
三、房地产行业的特点 2
第二节 我国房地产市场与股市的相关性分析 6
一、房地产与股市吸纳货币资金的理论分析 6
二、房地产与股票市场关系 8
三、房地产与股票的新特征 9
四、房地产和股票的宏观调控措施 10

第二章 我国房地产行业发展现状 15
2003年2月-2017年2月中国商品房销售面积及同比增速
资料来源：公开资料整理
2003年2月-2017年2月中国住宅销售面积及同比增速
资料来源：公开资料整理
2003年2月-2017年2月中国商品房销售额及同比增速

资料来源：公开资料整理
2003年2月-2017年2月中国住宅销售额及同比增速
资料来源：公开资料整理
第一节 房地产发展面临挑战分析 15
一、投资热再现反弹之势 15
二、房价上涨出现轮动效应 16
三、外资助推楼市继续上涨 16
四、保障性住房供应仍显不足 17
第二节 2017年我国房地产市场变化分析 18
一、政策不明朗 18
二、两极分化严重 19
三、成为奢侈消费文化的罪魁祸首 19
四、浪费社会资源 20
第三节 房地产消费者需求分析 21
一、房地产需求的地域性差异 21
二、购房者考虑因素分析 24
三、购房者对交易市场的看法 28
第四节 2017年我国房地产上市公司前十位状况 30

第二部分 北京房地产发展分析
第三章 北京房地产发展环境分析 39
第一节 宏观经济背景分析 39
一、人民币升值 39
二、宏观政策 39
三、奥运效应 39
四、证券市场回暖 40
五、2017年北京固定资产运行 40
第二节 北京奥运对北京房地产业的影响 41
一、奥运对悉尼房地产业的影响分析 41
二、举办奥运对北京房地产市场的影响分析 43
第三节 北京城市规划与土地资源状况分析 45
一、中心城调整优化 45
二、城市空间布局与城乡协调发展 61
三、2017年二季度北京土地供应状况 70
四、“十一五”期间北京土地资源管理面临形势分析 72

第四节 北京房地产业对GDP的贡献 92
一、房地产业对GDP的贡献 93
二、房地产价格上涨的原因 94
三、抑制房地产价格上涨过快的建议 100

第四章 北京房地产现状 102
第一节 2016年北京房地产整体状况 102
一、房地产开发投资增速回落 102
二、需求仍然旺盛 103
三、房地产价格指数高位运行 105
四、细分市场状况 106
第二节 2017年北京房地产指数分析 112
一、2017年北京房地产指数分析 112
第三节 2017年北京市房地产市场状况 136
一、2017年北京房地产开发投资放缓 136
二、2017年北京楼市逐渐回暖 140
三、2017年北京楼市供应看点分析 141
第四节 北京房地产影响因素分析 143
一、交通因素 143
二、限价房因素 143
三、价格因素 144
四、土地增值税因素 145
第五节 北京市外资房地产开发分析 147
一、外资企业在全市房地产开发活动中的地位 147
二、外资房地产开发企业结构状况 148
第六节 北京高房价分析 150
一、北京市场需求旺盛 151
二、住房消费隐性双轨制 151
三、存在的主要问题 152
四、发展措施分析 154
第七节 北京与其他各地限价房比较 155

第五章 北京房地产市场运行 160
第一节 2006-2017年全国房地产经济运行分析 160
一、2006-2017年全国房产运行状况 160

二、2017年全国房地产指数状况 168
第二节 2017年北京房地产运行分析 184
一、2017年北京楼市销售情况分析 184
第三节 北京部分地区房地产运行分析 220
一、2017年朝阳区房地产业经营状况分析 220
二、2017年石景山区房地产业企业分析 222
三、2017年大兴区房价分析 223
四、海淀区房地产开发状况 224

第六章 北京商业地产分析 227
第一节 2017年我国商业地产市场格局 227
一、持有型物业明显增加 227
二、大项目集中放量 227
三、商业与地产迈向深度合作 228
四、大中型城市开发布局多中心化 228
五、二三线城市成投资新热点 228
六、外资进入方式趋于多样化 228
第二节 北京商业地产主流分析 229
一、主题化商业地产引领潮流 229
二、市场逐渐细分化 230
三、商家不断扩张 231
第三节 北京写字楼市场分析 233
一、2017年北京写字楼存量分析 233
二、2017年写字楼供应状况 235
三、北京CBD写字楼市场分析 237
四、宏观调控下的北京写字楼需求 240
五、北京甲级写字楼需求分析 243

第七章 北京住房市场分析 245
第一节 二手房市场分析 245
一、2016年北京二手房市场状况 245
二、2017年北京市二手房价分析 259
三、2017年北京二手房指数分析 260
四、2017年二手房市场六大看点 285
五、2017年北京一二手商品房五大热点区域状况 288

六、北京二手房"冷对"公积金贷款 289
第二节 住宅市场分析 290
一、2017年北京典型住宅指数 290
二、2017年北京住宅用地出让分析 320
三、北京高档住宅市场状况 322
第三节 公寓、别墅市场分析 327
一、北京酒店式公寓的特征 327
二、北京酒店式公寓的市场状况分析 328
三、北京酒店式公寓发展中的问题与对策 329
四、2016年北京别墅指数分析 330
五、北京别墅市场整体分析 331
六、别墅市场热点区域分析 339

第三部分 北京房地产重点企业
第八章 北京房地产重点企业分析 347
第一节 万科企业股份有限公司 347
一、公司概况 347
二、公司房地产业务 348
三、2017年公司主题 356
四、公司品牌之路 356
五、公司财务数据 370
第二节 亿城集团股份有限公司 372
一、公司概况 372
二、公司动态 373
三、财务数据 375
第三节 北京城建集团有限责任公司 377
一、公司简介 377
二、公司动态 378
三、公司奥运工程 379
第四节 金地集团 381
一、公司概况 381
二、公司发展策略 382
三、公司财务数据 384
第五节 北京首都开发控股（集团）有限公司 386
一、公司简介 386

二、公司发展战略 388
第六节 中华企业公司 389
一、公司简介 389
二、公司动态 390
三、公司前景 392
第七节 中远房地产开发有限公司 393
一、公司简介 393
二、公司战略 395
第八节 金融街控股股份有限公司 401
一、公司简介 401
二、公司动态 402
三、公司经营状况 402
四、公司财务数据 404
第九节 陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 406
一、公司概况 406
二、公司财务数据 406

第四部分 北京房地产政策分析
第九章 北京房地产政策分析 409
第一节 北京房地产相关政策分析 409
一、北京市经适房物业费分析 409
二、房地产税收监控分析 410
三、北京住房建设规划加速房地产业洗牌 413
四、北京政府关于房产升温的调控 415
第二节 北京市住房保障制度发展评析 418
一、住房公积金制度 420
二、经济适用房制度 420
三、廉租房制度 421
四、限价商品房制度 422
五、住房保障制度建设的影响 422
第三节 我国房地产金融市场分析 423
一、我国房地产金融体系分析 423
二、我国商业银行对公房地产金融业务的发展策略 430
三、我国房地产投资信托产品发展路径 437
四、房地产投资基金分析 442

五、流动性过剩下的房地产金融形势 446
六、银行所面对的二手房贷款风险及化解建议 454

第五部分 北京房趋势及策略分析
第十章 北京房地产发展趋势及投资分析 461
第一节 2017年房地产行业运行趋势 461
一、调控之下继续升温 462
二、行业运行趋势展望 464
三、行业下半年投资策略 466
第二节 2017年北京写字楼市场走势 471
一、市场供需两旺 471
二、价格走势趋于理性 472
第三节 2017年北京二手房市场趋势 473
一、成交量趋势 473
二、价格趋势 474
三、宏观调控趋势 475
四、竞争趋势 477
五、房产中介趋势 479
第四节 奥运和入世带来的机遇和挑战 481
一、刺激了房地产的有效需求 481
二、给开发商带来绝佳的发展契机 482
三、面临的挑战分析 482

第十一章 北京房地产营销策略及模式分析 484
第一节 房地产品牌策略分析 484（ZY LII）
一、房地产营销的品牌观 484
二、房地产发展模式分析 487
三、房地产价格非理性增长因素分析 488
第二节 房地产企业发展策略 493
一、中小房地产企业的竞争战略 493
二、房地产企业常青术 498
第三节 北京二手小户型投资攻略 501
一、西直门片区 501
二、宣武片区 502
三、马家堡片区 502

四、万柳片区 503
第四节 北京房产投资模式 503
一、把控租售比和投资支出成本两大风险 503
二、房屋选择以小面积为重 505
三、轨道房地产与商业发展结合 505（ZY LII）

图表目录：

图表：我国商品房销售额增长与GDP增长之间的关系 3
图表：购房者对房地产市场秩序的看法 28
图表：购房者对房地产开发商的看法 29
图表：购房者的利益受房地产市场秩序影响的情况 29
图表：购房者对房地产市场秩序与高涨房价的关系 29
图表：购房者购房意愿与购房行为的影响因素 29
图表：购房者对房地产严打后的看法 30
图表：2017年沪深房地产上市公司综合实力前10位排名 37
图表：2017年中国内地在港上市房地产公司综合实力前10位排名 37
图表：2017年沪深房地产上市公司经济增加值（EVA）前10位排名 37
图表：2017年中国内地在港上市房地产公司经济增加值（EVA）前10位排名 38
图表：2017年沪深地产绩优股前10位排名 38
图表：北京房地产开发占GDP的比重 93
图表：房地产市场均衡的变化 95
图表：美国、日本、韩国与北京房地产需求特点阶段性比较 97
图表：房地产均衡价格的决定 98
图表：2016年北京市房地产开发投资累计增速 103
图表：2016年北京商品房施工面积增量变动情况 103
图表：2016年北京商品房及商品住宅竣工面积增幅 104
图表：2017年北京房地产指数变化 112
图表：2017年北京城市综合指数走势图 112
图表：2017年北京住宅指数与Hedonic指数 113
图表：2017年北京房地产开发投资额与商品房销售额 116
图表：2017年北京商品房新开工面积 116
图表：2017年北京商品房竣工面积与销售面积 116
图表：2017年北京商品住宅投资额与销售额 117
图表：2017年北京商品住宅新开工面积 117
图表：2017年北京商品住宅竣工面积与销售面积 118

图表：2017年北京写字楼开发投资额与销售额 118
图表：2017年北京写字楼新开工面积 119
图表：2017年北京写字楼竣工面积与销售面积 119
图表：2017年北京商铺投资额与销售额 119
图表：2017年北京商铺新开工面积 120
图表：2017年北京商铺竣工面积与销售面积 120
图表：2017年北京房地产指数变化 121
图表：2017年北京城市综合指数走势图 121
图表：2017年北京住宅指数与Hedonic指数 122
图表：2017年北京各区县商品住宅上市情况 125
图表：2017年北京各区县商品住宅预售登记套数情况 126
图表：2017年北京各区县商品住宅预售登记面积情况 127
图表：2017年北京房地产指数变化 127
图表：2017年北京城市综合指数走势图 128
图表：2017年北京住宅指数与Hedonic指数 129
图表：2017年北京写房地产指数变化 132
图表：2017年北京城市综合指数走势图 133
图表：2017年北京住宅指数与Hedonic指数 133
图表：2017年北京房地产开发投资增幅趋势图 137
图表：2017年北京住宅新开工面积增长趋势图 138
图表：2017年北京房屋销售价格指数趋势图 139
图表：2016年北京市外资房地产开发企业施工、销售情况 148
图表：北京市各类外资房地产开发企业比重情况 148
图表：分国家（地区）的外资房地产开发企业情况 149
图表：2017年全国各地区城镇住宅建设情况 160
图表：2017年份全国分地区住宅建设完成情况 161
图表：2017年全国各地区房地产开发投资情况 162
图表：2016年四季度全国35个大中城市房屋租赁价格指数 163
图表：2016年四季度全国35个大中城市土地交易价格指数 164
图表：2016年四季度全国35个大中城市房屋销售价格指数 164
图表：2017年全国住宅投资完成额 165
图表：2017年全国住宅投资完成额 165
图表：2017年全国办公楼投资完成额 165
图表：2017年全国办公楼投资完成额 166
图表：2017年全国商业营业用房投资完成额 166

图表：2017年全国商业营业用房投资完成额 166
图表：2017年全国商品房销售面积 166
图表：2017年全国商品房销售面积 167
图表：2017年全国商品房销售额 167
图表：2017年全国商品房销售额 168
图表：2017年北京市楼盘预售许可表 185
图表：2017年北京市各区县商品房登记统计 189
图表：2012年与2017年北京市商品住宅登记套数与面积比较 189
图表：2017年北京市楼盘预售许可 194
图表：2017年北京各区县商品房预售登记统计 194
图表：2017年与商品房预售登记套数与面积比较 194
图表：2017年北京市楼盘预售许可 198
图表：2017年北京各区县商品房预售登记统计 199
图表：2017年与北京商品房预售登记套数与面积比较 199
图表：2017年北京市楼盘预售许可 204
图表：2017年北京各区县商品房预售登记统计 204
图表：2017年与北京市商品房预售登记套数与面积比较 205
图表：2017年北京市楼盘预售许可 209
图表：2017年北京各区县商品房预售登记统计 209
图表：2017年与北京市商品房预售登记套数与面积比较 210
图表：2017年北京市楼盘预售许可 214
图表：2017年北京各区县商品房预售登记统计 214
图表：2017年与北京市商品房预售登记套数与面积比较 215
图表：2016年北京市房地产企业销售面积100强 215
图表：2016年北京市房地产企业销售额100强 218
图表：2017年朝阳区房地产业经营状况 221
图表：2017年朝阳区内资企业与港澳台及外商企业经营状况对比 222
图表：八大城市购房税费支付情况 245
图表：2017年北京二手房价格指数 260
图表：2004年-2017年北京二手房价格指数走势图 260
图表：2004年-2017年北京各城区二手房价格指数走势图 261
图表：2017年份北京各城区二手房价格指数对比图 262
图表：2017年份北京各城区指数环比变化图 262
图表：2017年中心四城区指数对比图 263
图表：2017年海淀区各片区指数对比图 264

图表：2017年朝阳区各片区指数对比图 264
图表：2017年丰台区、石景山区指数对比图 266
图表：2017年近郊城区指数对比图 267
图表：2017年北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 267
图表：2017年北京二手房价格指数 269
图表：2017年北京二手房价格指数走势图 269
图表：2017年北京各城区二手房价格指数走势图 270
图表：2017年份北京各城区二手房价格指数对比图 271
图表：2017年北京各城区指数环比变化图 271
图表：2017年中心四城区指数对比图 272
图表：2017年海淀区各片区指数对比图 273
图表：2017年朝阳区各片区指数对比图 274
图表：2017年丰台区、石景山区指数对比图 275
图表：2017年近郊城区指数对比图 276
图表：2017年北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 276
图表：2017年北京各城区二手房价格指数走势 278
图表：2017年北京各城区二手房价格指数对比图 279
图表：2017年北京各城区指数环比变化 280
图表：2017年指数对比 280
图表：2017年海淀区各片区指数对比图 281
图表：2017年朝阳区各片区指数对比图 282
图表：2017年丰台区、石景山区指数对比图 283
图表：2017年北京市各片区二手房价格指数变化趋势表 284
图表：2017年北京典型住宅指数 290
图表：2016年-2017年北京市商品住宅市场月度上市量走势 291
图表：2016年-2017年北京市商品住宅市场月度成交量走势 291
图表：2016年-2017年北京市商品住宅市场月度供销对比 292
图表：2017年北京商品房及商品住宅分区县预售登记统计 293
图表：2017年北京商品房及商品住宅分区县预售登记统计 294
图表：2006-2017年北京市商品住宅市场月度上市量走势 294
图表：北京西南区域基础设施配套一览 297
图表：2017年北京市商品住宅市场各行政区县上市量统计 297
图表：2017年北京市商品住宅市场各户型面积上市量统计 298
图表：2017年北京市商品住宅市场各行政区县成交量统计 298
图表：2017年北京市商品住宅市场各户型面积成交量统计 299

图表：2017年北京市商品住宅市场各居室成交量统计 300
图表：2017年北京市商品住宅市场成交价格统计 300
图表：2017年北京市商品住宅市场各环线成交量统计 301
图表：2017年北京典型住宅指数走势 302
图表：2017年北京商品房住宅市场各行政区县上市量统计 302
图表：2017年北京商品住宅市场各户型面积上士量统计 303
图表：2017年北京商品住宅市场各行政区县成交量统计 304
图表：2017年月北京商品住宅市场各户型面积成交量统计 304
图表：2017年北京商品住宅市场各居室成交量统计 305
图表：2017年北京商品住宅市场成交价格统计 306
图表：2017年北京商品住宅市场各环线成交量统计 306
图表：2017年北京商品住宅市场成交客户分类统计 307
图表：北京典型住宅区域市场分布 308
图表：2017年北京八大区域典型住宅楼盘成交量统计 309
图表：2017年北京八大区域典型住宅成交比重统计 309
图表：2017年北京八大区域典型住宅楼盘成交价格情况 310
图表：2017年东部发展带典型住宅楼盘成交量统计 311
图表：2017年东部发展带典型住宅楼盘成交价格统计 311
图表：2017年东部发展带热点板块在售住宅楼盘统计 312
图表：2017年东部商务中心区典型住宅楼盘成交量统计 313
图表：2017年东部商务中心区典型住宅楼盘成交价格统计 313
图表：2017年东部商务中心区热点板块在售典型住宅楼盘统计 314
图表：2017年西部发展带典型住宅楼盘成交量统计 315
图表：2017年西部发展带典型住宅楼盘成交价格统计 315
图表：2017年西部发展带热点板块在售住宅楼盘统计 316
图表：2017年中关村核心区典型住宅楼盘成交量统计 317
图表：2017年中关村核心区典型住宅楼盘成交价格统计 317
图表：2017年中关村核心区热点板块在售典型住宅楼盘统计 318
图表：2017年城市中心区典型住宅楼盘成交量统计 318
图表：2017年城市中心区典型住宅楼盘成交价格统计 319
图表：2017年城市中心区热点板块在售住宅楼盘统计 320
图表：2003-2016年北京别墅指数统计 330
图表：2003-2016年北京别墅指数走势 331
图表：2017年北京别墅分月批准销售量 332
图表：2017年北京别墅分区县批准销售量 333

图表：2017年北京别墅分区域批准销售量 334
图表：2017年北京别墅分月销售量 334
图表：2017年北京别墅分区县销售量 335
图表：2017年北京别墅分区域销售量 336
图表：2017年北京别墅分价位销售量 337
图表：2017年北京别墅销售面积按客户分布 338
图表：2017年北京别墅分月份销售价格 338
图表：2017年北京别墅分区县销售价格 339
图表：2017年亚奥京北别墅区分月销售量 340
图表：2017年亚奥京北别墅区分价位销售量 341
图表：2017年八达岭昌平别墅区分月销售量 342
图表：2016年-1八达岭昌平别墅区分价位销售量 342
图表：2017年西山别墅区分月销售量 343
图表：2017年西山别墅区分价位销售量 344
图表：2017年城南阳光别墅区分月销售量 345
图表：2017年城南阳光别墅区分价位销售量 345
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司主营业务收入表 370
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司每股指标表 370
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司获利能力表 370
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司经营能力表 371
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司偿债能力表 371
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司资本结构表 371
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司发展能力表 371
图表：2006-2017年万科企业股份有限公司现金流量分析表 372
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司每股指标表 375
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司获利能力表 375
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司经营能力表 375
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司偿债能力表 376
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司资本结构表 376
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司发展能力表 376
图表：2006-2017年亿城集团股份有限公司现金流量分析表 376
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司每股指标表 384
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司获利能力表 385
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司经营能力表 385
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司偿债能力表 385

图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司资本结构表 386
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司发展能力表 386
图表：2006-2017年金地(集团)股份有限公司现金流量分析表 386
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司每股指标表 404
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司获利能力表 404
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司经营能力表 404
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司偿债能力表 405
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司资本结构表 405
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司发展能力表 405
图表：2006-2017年金融街控股股份有限公司现金流量分析表 405
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司每股指标表 406
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司获利能力表 407
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司经营能力表 407
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司偿债能力表 407
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司资本结构表 408
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发展能力表 408
图表：2006-2017年上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金流量分析表 408
图表：2017年北京各地区房屋租售比 504
略……

详细请访问：https://www.chyxx.com/research/201707/539348.html