

# 2015-2020年宁波房地产市场调研及投资方向研究报告

## 报告目录及图表目录

## 一、报告报价

《2015-2020年宁波房地产市场调研及投资方向研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201211/01-111195.html>

产品价格：纸介版9800元 电子版9800元 纸介+电子10000元

订购电话: 400-600-8596 010-80993936

传真: 010-60343813

网址: <http://www.chinairr.org>

Email: [sales@chyxx.com](mailto:sales@chyxx.com)

联系人：刘老师 陈老师 谭老师

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、说明、目录、图表目录

报告目录：

### 第一章 房地产行业相关概述 1

#### 第一节 房地产概念阐释 1

##### 一、房地产的定义 1

##### 二、房地产的特征 1

##### 三、房地产的自然形态 1

##### 四、房地产的类别 2

#### 第二节 房地产行业概述 2

##### 一、房地产行业的定义 2

##### 二、房地产行业的主要领域 3

##### 三、房地产行业的特点 3

##### 四、房地产业的地位 3

#### 第三节 房地产市场分析的内容和特点 5

##### 一、房地产市场分析的层次 5

##### 二、房地产市场分析的内容 6

##### 三、房地产市场分析的特点 7

##### 四、提高房地产市场分析有效性的途径 9

### 第二章 中国房地产市场的发展 10

#### 第一节 中国房地产业的发展综述 10

##### 一、改革开放30年中国房地产的发展概述 10

##### 二、中国房地产行业呈现短周期化特征 20

##### 三、中国房地产行业整体利润率超过30% 22

##### 四、中国房地产行业泡沫浅析 22

#### 第二节 2013-2014年中国房地产业的发展 25

##### 一、2013年中国房地产行业运行分析 25

##### 二、2013年中国房地产市场热点回顾 28

##### 三、2014年中国房地产行业运行分析 31

##### 四、2014年中国房地产市场热点回顾 50

#### 第三节 2014-2015年中国房地产业的发展 54

##### 一、2014年中国房地产行业运行分析 54

二、2014年中国房地产市场热点回顾	60
三、2015年中国房地产行业运行分析	63
四、2015年中国房地产市场热点回顾	74
第四节 中国房地产行业面临的问题及考验	82
一、中国房地产业当前需注意的问题	82
二、中国房地产行业面临的危机	82
三、中国房地产市场供需结构明显失衡	83
四、中国房地产回升过快或将带来不利影响	84
第五节 中国房地产行业的对策及建议	84
一、中国房地产行业发展主要对策分析	84
二、中国房地产市场调控应走法制化道路	86
三、中国房地产制度改革和市场发展的对策	87
四、规范我国房地产行业税收管理的对策	89
第三章 宁波市房地产的发展环境	91
第一节 宁波市宏观环境概况	91
一、宁波城市概况	91
二、宁波市交通运输概况	91
三、今后几年宁波着力提高城市生活品质	94
第二节 宁波市宏观经济状况	95
一、宁波经济发展概况	95
二、2013年宁波市国民经济运行状况	98
三、2014年宁波市经济运行状况分析	103
四、宁波外贸综合竞争力位居全国前列	115
五、宁波市走混合经济模式发展道路	116
第三节 宁波城市建设规划	119
一、宁波城市总体规划解读	119
二、《宁波市城市快速轨道交通近期建设规划》概要	130
三、宁波加快推进现代化国际港口城市建设	131
第四章 宁波房地产市场分析	141
第一节 宁波房地产市场发展概况	141
一、宁波房地产市场的发展历程	141

二、宁波人口发展趋势与房地产市场关系及特点分析	142
三、近年来宁波房价持续上涨原因分析	143
四、宁波房地产市场区域特点分析	144
第二节 2014年宁波房地产市场状况	144
一、市场交易情况	144
二、成交价格情况	145
三、区域市场表现	147
四、市场运行指标	147
第三节 2015年宁波房地产市场状况	151
一、市场交易情况	151
二、成交价格情况	152
三、区域市场表现	153
四、市场运行指标	155
第四节 宁波房地产市场存在的问题及发展对策	165
一、宁波房地产市场发展中面临的问题	165
二、浅析宁波房地产景观建设中存在的三大误区	167
三、宁波房地产代理行业运作模式及发展困境分析	169
四、宁波房地产市场未来发展的经营取向	172

## 第五章 宁波土地市场分析 174

### 第一节 土地市场的相关概念 174

一、城市土地市场供应的概念与特点	174
二、土地市场的特殊性	179
三、房价与土地成本	180
四、房价与地价	183
五、地价与土地供应	186

### 第二节 中国土地市场状况 189

一、中国土地市场的特点	189
二、2012年我国土地市场状况分析	189
三、2013年我国土地市场状况分析	191
四、2014年我国土地市场状况分析	197
五、2015年我国土地市场状况分析	206

### 第三节 工业宁波土地市场状况 209

#### 一、2012年宁波土地市场状况 209

#### 二、2013年宁波土地市场状况 212

#### 三、2014年宁波土地市场状况 214

#### 四、2015年宁波土地市场状况 217

### 第四节 波土地市场相关政策情况 220

#### 一、招拍挂出让国有建设用地规定对宁波土地市场的影响 220

#### 二、宁波城镇土地使用税大幅度调高 221

#### 三、宁波通过招拍挂出让土地范围进一步扩大 222

### 第五节 波地价分析 223

#### 一、近年来宁波地价屡创新高 223

#### 二、宁波市区地价与房价之间的关系分析 224

#### 三、宁波房价地价比调查情况分析 231

### 第六节 国土地政策及其对房地产市场的影响 232

#### 一、我国土地政策对房地产业的调控机理及手段 232

#### 二、我国出台有关土地调控的新政策 238

#### 三、中国土地调控新政策对房地产市场的六大影响解析 241

#### 四、中国土地供应政策对房地产市场的影响剖析 244

## 第六章 波住宅市场分析 249

### 第一节 宅产业概述 249

#### 一、住宅产业的定义 249

#### 二、住宅产业的特点 249

#### 三、住宅产业的分类 251

### 第二节 波住宅市场概况 252

#### 一、特定条件下宁波允许住宅商用 252

#### 二、26条新政对宁波住宅市场的影响分析 253

#### 三、宁波住宅精装修发展态势分析 255

#### 四、宁波住宅的发展趋向 256

#### 五、宁波别墅的发展趋势 257

### 第三节 2011-2015年宁波市住宅市场分析 257

#### 一、2011年宁波住宅市场分析 257

- 二、2012年宁波住宅市场分析 260
- 三、2013年宁波住宅市场分析 264
- 四、2014年宁波住宅市场分析 272
- 五、2015年宁波住宅市场分析 277
- 第四节、宁波市住宅市场消费者需求调查分析 284
  - 一、购房者的心理及认知 284
  - 二、购房者的消费喜好 287
  - 三、购房者的房款来源 290
  - 四、购房者对开发商的态度与选择 291
  - 五、购房者的消费特点 292
- 第五节 宁波高端住宅发展分析 293
  - 一、宁波高端住宅发展综况 293
  - 二、宁波市高端住宅购买者需求分析 295
  - 三、宁波市高端住宅前景依旧看好 297

## 第七章 宁波商业地产市场分析 298

- 第一节 中国商业地产的发展现状 298
  - 一、中国商业地产市场开发模式开始转型 298
  - 二、2011年中国商业地产市场运行综述 300
  - 三、2012年中国商业地产市场发展特征 301
  - 四、2013年中国商业地产增长达新高 302
  - 五、2014年中国商业地产市场繁荣发展 304
- 第二节 宁波商业地产发展概况 306
  - 一、宁波商业地产市场发展状况 306
  - 二、宁波商业地产积极推动产业升级发展 308
  - 三、大桥经济推动宁波商业地产业发展 309
  - 四、宁波北仑区商业地产发展状况分析 311
- 第三节 2011-2014年宁波商业商铺地产发展分析 312
  - 一、2011年宁波商业地产发展状况 312
  - 二、2012年宁波商业地产市场分析 313
  - 三、2013年宁波商业地产市场分析 314
  - 四、2014年宁波商业地产市场分析 316

## 第四节 宁波商业地产前景展望 318

### 一、宁波商业地产市场发展展望 318

### 二、宁波市商业地产的三大机遇 319

### 三、宁波商铺投资特性及建议 320

### 四、宁波中小面积商铺投资受市场青睐 321

## 第八章 宁波写字楼市场分析 322

### 第一节 宁波写字楼市场概况 322

#### 一、宁波写字楼发展回顾及发展特点 322

#### 二、宁波写字楼市场现况 322

#### 三、宁波写字楼的客户情况分析 325

#### 四、宁波鄞州新城区写字楼市场分析 325

#### 五、宁波写字楼市场首现“即时办公室” 326

### 第二节 2013-2015年宁波写字楼市场分析 327

#### 一、2013年宁波写字楼市场分析 327

#### 二、2014年宁波写字楼市场分析 329

#### 三、2015年宁波写字楼市场分析 330

### 第三节 宁波写字楼租赁市场分析 332

#### 一、区域分布 332

#### 二、楼盘品质 333

#### 三、供需分析 333

#### 四、客户群体分析 334

### 第四节 宁波写字楼市场应对措施 335

#### 一、宁波写字楼开发更加注重实际需求 335

#### 二、市场不景气宁波写字楼开发商谋变 335

#### 三、宁波写字楼纷纷降价应对“住宅改办公” 337

#### 四、宁波写字楼市场出路在于营销创新 338

### 第五节 宁波写字楼投资分析 338

#### 一、宁波写字楼投资价值分析 338

#### 二、宁波写字楼市场升值潜力大 339

## 第九章 宁波二手房市场 340



## 第一节 二手房概述 340

### 一、二手房的概念及种类 340

### 二、二手房专有名词的概念 340

### 三、二手房升值的因素 341

## 第二节 2013-2015年宁波二手房市场分析 341

### 一、2013年宁波二手房市场分析 341

### 二、2014年宁波二手房市场分析 342

### 三、2015年宁波二手房市场分析 343

## 第三节 2013-2014年宁波二手房市场分析 344

### 一、2013年宁波二手房市场分析 344

### 二、2013年宁波二手房市场动态 345

### 三、2014年宁波二手房市场分析 346

### 四、2014年宁波二手房市场动态 346

## 第十章 宁波房地产企业分析 347

### 第一节 宁波市本土房地产企业 347

#### 一、宁波雅戈尔置业有限公司 347

#### 二、宁波银亿集团 347

#### 三、宁波奥克斯置业有限公司 348

#### 四、宁波房地产股份有限公司 349

#### 五、宁波市交通房地产有限公司 349

#### 六、宁波兴普房产有限公司 350

#### 七、荣安地产股份有限公司 350

### 第二节 宁波外地房地产企业 352

#### 一、宁波华润 352

#### 二、宁波世茂 352

#### 三、宁波中海 352

#### 四、宁波万科 353

#### 五、宁波金地 353

#### 六、宁波绿城 354

#### 七、宁波凯德 354

### 第三节 房地产企业提升自身竞争力的对策 355

- 一、房地产企业提升核心竞争力的对策 355
- 二、建立整体机能打造房地产企业核心竞争力 356
- 三、物业提升房企品牌价值 358

## 第十一章 宁波房地产投资分析 360

### 第一节 中国房地产市场投资概况 360

- 一、中国房地产行业的投资特性 360
- 二、房地产行业的投资环境分析 361
- 三、我国主要城市房地产开发吸引力分析 375
- 四、二三线城市是中国房地产未来投资热点 376
- 五、外资投资中国房地产领域的主要特点 376
- 六、投资中国房地产业面临的主要挑战 377

### 第二节 宁波房地产业投资分析 378

- 一、宁波市房价的抗跌性相对较强 378
- 二、中国大陆最佳商业城市榜宁波位列第七 379
- 三、宁波房地产业面临新的发展机遇 380

### 第三节 房地产投资的风险 380

- 一、中国房地产投资风险概况 380
- 二、房地产开发的法律风险及其防范 382
- 三、房地产投资风险的防范策略 384
- 四、房地产投资风险的识别方法及其控制措施 385

## 第十二章 房地产行业融资分析 391

### 第一节 中国房地产融资渠道的多元化 391

- 一、银行贷款 391
- 二、上市融资 392
- 三、房地产债券融资 393
- 四、夹层融资 394
- 五、房地产信托 395
- 六、海外地产基金 395
- 七、房地产信托投资基金（REITS） 399
- 八、其他方式 399

## 第二节 中国房地产融资现状 401

- 一、我国房地产融资市场发展概况 401
- 二、我国房地产融资市场的主要特点 402
- 三、房地产融资渠道日渐拓宽 404
- 四、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道 405
- 五、我国房地产融资市场发展趋势分析 405

## 第三节 房地产信托投资基金拓宽融资渠道 406

- 一、房地产投资信托基金的基本概念与特点 406
- 二、发展房地产投资信托基金的重要意义 407
- 三、中国房地产信托投资基金发展概况 408
- 四、我国房地产信托融资渠道发展解析 409
- 五、中国发展房地产投资信托基金面临的问题及政策建议 410

## 第四节 房地产企业融资能力研究 412

- 一、影响房地产企业融资能力的因素分析 412
- 二、融资能力影响因素的体系构建 413
- 三、提升房地产企业融资能力的对策建议 428

## 第五节 房地产融资存在的问题及发展策略 432

- 一、我国房地产企业融资存在的主要问题 432
- 二、房地产企业的融资对策 433
- 三、房地产融资方式创新的思路分析 435
- 四、房地产融资方式的选择 435

## 第十三章 宁波房地产市场趋势分析 437

### 第一节 中国房地产行业的发展前景及趋势 437

- 一、中国房地产市场将逐渐步入理性发展 437
- 二、2012年中国房地产行业或将转型 439
- 三、“十二五”中国房地产业发展趋势预测 443
- 四、中长期中国房地产市场发展展望 443

### 第二节 宁波房地产业发展趋势 453

- 一、宁波房地产业发展前景分析 453
- 二、2015年宁波房地产市场发展预测 454
- 三、轨道交通建设对今后几年宁波房地产市场影响分析 455

## 第十四章 房地产政策法规分析 457

### 第一节 2011-2014年中国房地产行业政策综述 457

- 一、2011年中国房地产行业相关政策 457
- 二、2012年中国房地产行业相关政策 461
- 三、2013年中国出台新政策提振房地产市场 462
- 四、2014年中国房地产市场相关政策 463

### 第二节 2009年12月-2013年中国房地产政策全面转向 470

- 一、2009年12月中国房地产政策开始全面转向 470
- 二、2009年12月-2010年12月中央调控政策概述 471
- 三、2010年地方调控政策概述 472
- 四、2011年初房地产第三轮调控序幕拉开 474
- 五、2012年房地产调控政策分析 476
- 六、2013年我国房地产调控将继续 479

### 第三节 2010年1月“国十一条”解读 480

- 一、政策背景 480
- 二、政策回顾 481
- 三、政策要点 482
- 四、政策解读 484

### 第四节 2010年4月“新国十条”解读 487

- 一、政策调控背景 487
- 二、政策出台起因 488
- 三、政策要点细读 488
- 四、对市场的影响 490

### 第五节 2011年1月“新国八条”解读 495

- 一、新增内容 495
- 二、政府监管方面 497
- 三、金融政策方面 498
- 四、土地交易方面 498
- 五、交易税费方面 499

### 第六节 2011-2014年宁波房地产市场的政策环境 500

- 一、2011年宁波房地产市场政策环境分析 500

二、2012年宁波房地产市场政策环境分析	501
三、2013年宁波房地产市场政策环境分析	504
四、2014年宁波房地产市场政策环境分析	505
第七节 中国房地产法律法规介绍	506
一、中华人民共和国土地管理法	506
二、中华人民共和国城市房地产管理法	521
三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定	531
四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法	536
五、中华人民共和国物权法	545
六、中华人民共和国建筑法	573
第八节 宁波市房地产政策法规介绍（智研WYK）	584
一、宁波市城市土地储备办法	584
二、宁波市城市规划管理条例（2006年修正）	590
三、宁波市违反城市规划建设处理办法	598
四、宁波市房地产价格评估管理办法	601
五、宁波市房地产中介服务条例（2004年修正）	605
六、宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例	608
七、宁波市征收集体所有土地房屋拆迁条例实施细则	618
八、宁波市关于加强住房保障促进房地产市场稳定健康发展的若干意见	625

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201211/01-111195.html>