

# 2017-2023年中国北京房地 产市场运营态势与投资策略分析报告

## 报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制

[www.chinairr.org](http://www.chinairr.org)

## 一、报告报价

《2017-2023年中国北京房地产市场运营态势与投资策略分析报告》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/R0402/201710/23-241645.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

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			

中国产业研究报告网发布的《2017-2023年中国北京房地产市场运营态势与投资策略分析报告》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 我国房地产业发展现状 15

#### 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 (ZY LII)	484
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 (ZY LII)	505

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

略&hellip;&hellip;

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201710/23-241645.html>