

2018-2024年中国商品房行业全景调研及行业前景预测报告

报告目录及图表目录

中国产业研究报告网 编制
www.chinairr.org

一、报告报价

《2018-2024年中国商品房行业全景调研及行业前景预测报告》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/R0402/201806/11-263920.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

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

在19大的报告中，习总书记表示，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。我们认为此轮调控政策在2018年不会出现放松的情况，随着房价和销售的企稳，此轮政策实施的目的已初步实现，政策亦无进一步收紧的必要，整个市场会以“稳”字当先。

前三个季度，商品房销售累计同比增长10.3%，增速持续回落2.4个百分点。其中9月单月销售面积同比下降1.5%，是15年3月以来首次出现单月销售负增长。商品房销售额增长14.6%，增速回落2.6个百分点，也保持6月份以来的回落趋势，下行趋势明显。销售面积单月同比及累计同比 数据来源：公开资料整理

中国产业研究报告网发布的《2018-2024年中国商品房行业全景调研及行业前景预测报告》共八章。首先介绍了商品房行业市场发展环境、商品房整体运行态势等，接着分析了商品房行业市场运行的现状，然后介绍了商品房市场竞争格局。随后，报告对商品房做了重点企业经营状况分析，最后分析了商品房行业发展趋势与投资预测。您若想对商品房产业有个系统的了解或者想投资商品房行业，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1章：中国商品房行业研究背景分析

1.1商品房的供求特征

1.1.1商品房需求的特点

1.1.2商品房供给的特点

1.2商品房行业研究背景

1.2.1商品房行业成为国民经济支柱产业，且其产业关联度非常强

1.2.2商品房业是一把双刃剑，风险与利益并存

1.2.3商品房进入新一轮调控期

第2章：中国商品房行业宏观调控政策分析

2.1商品房行业宏观调控政策理论分析

2.1.1土地政策对商品房市场的影响

- (1) 土地供应量的影响
- (2) 土地供应方式的影响
- (3) 土地供应结构的影响
- (4) 土地供应价格的影响

2.1.2货币政策对商品房市场的影响

- (1) 利率对商品房市场的影响分析
- (2) 货币供应量对商品房市场的影响分析

2.1.3税收政策对商品房市场的影响

2.2土地调控政策分析

2.2.1土地调控政策的内容分析

2.2.2土地调控政策的效果分析

2.3货币调控政策分析

2.3.1第一阶段(1998-2012年)的货币调控政策

- (1) 主要货币调控政策
- (2) 货币政策调控效果

2.3.2第二阶段(2012-2014年)的货币调控政策

- (1) 主要货币调控政策
- (2) 货币政策调控效果

2.3.3第三阶段(2014年以来)的货币调控政策

- (1) 主要货币调控政策
- (2) 货币政策调控效果

2.4商品房税收政策分析

2.4.12014年以来的主要税收政策

2.4.2土地税收对政府财政的贡献

2.5调控政策对商品房市场的影响分析

2.5.1商品房政策对供给的影响

2.5.2商品房政策对需求的影响

2.5.3商品房政策对供求平衡的影响

2.6境外商品房行业宏观调控政策启示

2.6.1波兰的多层次住房保障政策分析

2.6.2美国的差别化税收政策分析

2.6.3中国香港的公屋政策分析

第3章：中国商品房行业土地供应趋势分析

3.1全国土地市场供求分析

从销售价格来看，70大中城市中一二线城市的同比增速下滑明显，三线城市逐渐企稳；环比来看，一二三线城市的环比涨幅都趋近于0。房地产价格已基本实现“稳着陆”。预计2018年一二线城市的房价将保持平稳，部分上涨过快的热点二线城市可能会出现小幅回调；三线城市房价增速将进一步放缓，价格将走稳。70大中城市价格指数环比 数据来源：公开资料整理70大中城市价格指数同比 数据来源：公开资料整理

3.1.1批准建设用地规模与结构分析

3.1.2国有建设用地实际供应分析

3.1.3国有建设用地成交金额分析

3.2线城市土地市场供求分析

3.2.1一线城市土地市场供应分析

- (1) 一线城市推出土地规模分析
- (2) 一线城市土地供应结构（分用途）

3.2.2一线城市土地市场成交分析

- (1) 一线城市土地成交面积分析
- (2) 一线城市土地成交结构（分用途）
- (3) 一线城市土地成交金额分析

3.3主要二三线城市土地市场供求分析

3.3.1主要二三线城市土地供应分析

- (1) 二三线城市推出土地规模分析
- (2) 二三线城市土地供应区域特征
- (3) 二三线城市土地供应结构（分用途）

3.3.2主要二三线城市土地成交分析

- (1) 二三线城市土地成交面积分析
- (2) 二三线城市土地成交结构（分用途）
- (3) 二三线城市土地成交金额分析

3.4土地价格走势分析

3.4.1全国各类土地市场价格总体走势

3.4.2一线城市各类土地价格走势分析

3.4.3主要二三线城市土地价格走势

3.5土地市场供应趋势预测

第4章：中国商品房行业市场规模与需求分析

4.1商品房行业市场规模分析

4.1.1商品房行业投资规模分析

4.1.2商品房行业销售规模分析

4.2商品房行业市场竞争现状分析

4.2.1商品房行业市场发展速度

4.2.2商品房行业盈利空间分析

4.2.3商品房行业开发投资热度

4.2.4商品房行业竞争格局分析

4.3商品房市场供需平衡分析

4.3.1商品房行业供给状况分析

货币化安置主要包括三种方式：自主安置、集中安置和团购安置。2017年棚改货币化安置比例和规模明显提升，预计将达60%，选择货币化安置的棚改对象绝大多数会选择购买商品房，以套均面积80平，90%安置对象选择购买商品房来粗略估算，棚改的货币化安置将为2017年房地产市场带来约26000万平的去化面积，带动了今年以来三四线城市的库存加速去化。

2018年到2020年年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1500万套。以每年500万套和货币化安置比例65%，来测算，2018年的棚改货币化安置至少将带来约23400万平的去化面积。截止2017年9月，全国商品房住宅待售面积为32256万平，2018年棚改货币化安置可能带来的去化占到9月商品房住宅待售面积的72.5%，如果仅考虑三四线城市（本轮的棚改主要在三四线城市进行），占比会更高。棚改货币化安置带来的商品住房需求

市进行），占比会更高。棚改货币化安置带来的商品住房需求				年份
棚户区改造目标（万套）		货币化安置比例		货币化安
置套数（万套）	户均面积（平米）		合计商品住房需求（万	
平）	2017	600	60%	
360	80	26000		2018
500	65%	325	80	23400
	2019	500	70%	350
85	25155		2020	500
75%	375	90	30375	
合计	104930	数据来源：公开资料、中国产业研究报告网整理		

- (1) 商品房行业新开工面积分析
- (2) 商品房行业施工面积分析
- (3) 商品房行业竣工面积分析
- 4.3.2 商品房行业销售面积分析
- 4.3.3 商品房行业供需平衡分析
- 4.4 保障性住房投资建设预测分析
 - 4.4.1 保障性住房建设计划分析
 - 4.4.2 保障性住房建设进度分析
 - 4.4.3 保障性住房资金来源与支出分析
 - 4.4.4 保障性住房投资资金需求预测

第5章：中国住宅物业的开发与前景预测

- 5.1 中国住宅用地市场供需形势分析
 - 5.1.1 住宅用地市场供求分析
 - (1) 住宅用地实际供应分析
 - (2) 住宅用地市场成交分析
 - 5.1.2 住宅用地成交价格走势分析
- 5.2 商品房行业商品住宅的投资分析
 - 5.2.1 中国商品住宅的投资分析
 - 5.2.2 中国商品住宅投资结构分析
 - 5.2.3 地区商品住宅投资比较分析
- 5.3 中国商品住宅市场供给情况分析
 - 5.3.1 中国商品住宅的开发分析
 - 5.3.2 地区商品住宅开发比较分析
- 5.4 中国商品住宅市场成交情况分析
 - 5.4.1 中国商品住宅成交情况分析
 - 5.4.2 中国商品住宅成交结构分析
 - 5.4.3 地区商品住宅成交比较分析
- 5.5 中国商品住宅市场价格走势分析
 - 5.5.1 中国商品住宅价格总体走势分析
 - 5.5.2 地区商品住宅成交价格比较分析
- 5.6 未来10-20年中国城镇住宅需求预测

- 5.6.1城镇住房需求构成结构
- 5.6.2城镇住宅需求预测模型假设
- 5.6.3城镇住宅需求规模预测分析
- 5.6.4居民首次置业需求预测分析

第6章：中国商服物业的开发与前景预测

- 6.1中国商服用地市场供需形势分析
 - 6.1.1商服用地市场供求分析
 - (1) 商服用地实际供应分析
 - (2) 商服用地市场成交分析
 - 6.1.2商服用地成交价格走势分析
- 6.2商品房行业商服用房的开发与销售分析
 - 6.2.1商服用房的投资分析
 - 6.2.2商服用房销售面积分析
 - 6.2.3商服用房销售金额分析
 - 6.2.4商服用房销售价格分析
- 6.3建筑企业各类商服用房建设情况分析
 - 6.3.1建筑企业各类商服用房竣工面积分析
 - 6.3.2建筑企业各类商服用房施工面积分析
- 6.4中国重点城市优质商服物业市场分析
 - 6.4.1重点城市优质零售物业市场分析
 - (1) 优质零售物业新增供给分析
 - (2) 优质零售物业租金与空置率分析
 - 6.4.2重点城市优质写字楼市场分析
 - (1) 优质写字楼新增供给分析
 - (2) 优质写字楼物业空置分析
 - (3) 优质写字楼物业租金分析
- 6.5中国商服物业开发商竞争状况分析
 - 6.5.1主要竞争者市场份额分析
 - 6.5.2商服物业市场竞争格局分析
 - (1) 商服物业市场竞争区域分布
 - (2) 商服物业市场企业性质格局

- 6.5.3商服物业市场竞争层次分析
- 6.5.4商服物业市场竞争热点分析
- 6.5.5商服物业投资吸引力分析
- 6.5.6典型开发商竞争策略分析
- 6.6中国商服物业开发前景预测

第7章：中国区域商品房市场需求与投资吸引力分析

- 7.1区域商品房市场需求与投资吸引力指标体系
- 7.2各级城市市场需求与投资吸引力评价结果
 - 7.2.1全国地级以上城市开发投资吸引力百强排名
 - 7.2.2投资吸引力百强排名特征
 - (1) 区域特征分析
 - (2) 城市级别特征分析
 - 7.2.3投资吸引力影响因素分析
 - (1) 宏观环境影响分析
 - (2) 市场供需影响分析
 - (3) 投资空间影响分析
- 7.3各区域城市市场需求与投资吸引力评价结果
 - 7.3.1各区域城市商品房市场投资吸引力对比
 - (1) 经济发展
 - (2) 商品房市场
 - 7.3.2长三角地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.3珠三角地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.4环渤海地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.5中部地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.6东北地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.7西北地区市场需求与投资吸引力评价分析
 - 7.3.8西南地区市场需求与投资吸引力评价分析

第8章：中国商品房开发商企业经营能力分析

- 8.1融创
 - (1) 企业发展简况分析

- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.2保利

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.3万科

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.4碧桂园

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.5恒大

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.6龙湖地产

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.7中国金茂

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.8中海地产

- (1) 企业发展简况分析
- (2) 企业经营情况分析
- (3) 企业经营优劣势分析

8.9华润置地

- (1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

8.10招商蛇口

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

图表目录：

图表1：刚性需求市场中利率对商品房需求的影响

图表2：投资市场中利率对商品房需求的影响

图表3：投资市场中利率对商品房供给的影响

图表4：货币供应量对银行放贷能力及商品房需求的影响

图表5：投资市场中货币供应量对商品房需求的影响

图表6：货币供应量对商品房供给的影响

图表7：我国土地主要调控政策及主要内容

图表8：我国土地主要调控政策及主要内容

图表9：我国土地政策的主要内容

图表10：2017年以来我国主要土地调控政策和内容

图表11：2017年以来我国土地监管政策一览

图表12：我国主要商品房货币调控政策

图表13：全国房屋平均销售价格增长速度变化（单位：%）

图表14：我国主要商品房货币调控政策

图表15：我国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表16：2017年以来我国主要商品房货币调控政策

图表17：2014-2017年中国商品房销售价格增长速度变化（单位：%）

图表18：中国商品房领域的主要财税政策

图表19：商品房领域的主要财税政策

图表20：2014-2017年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，

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201806/11-263920.html>