

2019-2025年中国杭州房地 产市场供需预测及投资可行性报告

报告目录及图表目录

一、报告报价

《2019-2025年中国杭州房地产市场供需预测及投资可行性报告》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/R0402/201905/24-296798.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

房地产是一个综合的较为复杂的概念，从实物现象看，它是由建筑物与土地共同构成。土地可以分为未开发的土地和已开发的土地，建筑物依附土地而存在，与土地结合在一起。建筑物是指人工建筑而成的产物，包括房屋和构筑物两大类。

对于房地产的概念，应该从两个方面来理解：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。

作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权）、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。随着个人财产所有权的发展，房地产已经成为商业交易的主要组成部分。

法律意义上的房地产本质是一种财产权利，这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、抵押权、典当权、租赁权等。

。2012-2017年房地产行业市场规模及增速

中国产业研究报告网发布的《2019-2025年中国杭州房地产市场供需预测及投资可行性报告》共十七章。首先介绍了杭州房地产行业市场发展环境、杭州房地产整体运行态势等，接着分析了杭州房地产市场运行的现状，然后介绍了杭州房地产市场竞争格局。随后，报告对杭州房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了杭州房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对杭州房地产产业有个系统的了解或者想投资杭州房地产行业，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：

第一部分杭州房地产市场发展分析

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 1

第二节 房地产行业概述 3

一、房地产行业的定义 3

二、房地产行业的主要领域 3

三、房地产行业的特点 4

四、房地产业的地位 4

第三节 房地产市场分析的内容和特点 6

一、房地产市场分析的层次 6

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 中国房地产市场发展分析 10

第一节 中国房地产业发展概述 10

一、中国房地产行业发展的进程 10

二、中国房地产与经济发展的相关性 11

三、中国房地产业发展特点 13

四、中国房地产开发模式的蜕变历程 15

五、2018年房贷新政下的楼市变局 16

第二节 2015-2018年中国房地产景气指数分析 19

一、2018年中国房地产景气指数分析 19

二、2018年中国房地产景气指数分析 20

第三节 2015-2018年中国房地产行业运行综述 21

一、2018年房地产市场运行数据解读 21

二、2018年我国房地产市场运行指标分析 22

（一）房地产开发投资情况 22

（二）房地产开发企业资金来源情况 26

- (三) 商品房建筑与销售情况 28
- (四) 全国房地产市场价格变动情况 32

第三章 杭州市房地产发展环境分析 36

第一节 杭州市宏观环境概况 36

- 一、杭州行政区划概况 36
- 二、杭州交通概况 39
- 三、杭州将积极培育十大特色潜力行业 40

第二节 杭州市经济状况 51

- 一、2018年杭州市经济与社会发展概况 51
- 二、2018年杭州经济运行分析 58
- 三、2018年杭州市场消费趋于活跃 经济喜迎“开门红” 59
- 四、杭州积极推动新经济业态发展 60
- 五、杭州经济技术开发区江东区块正加速发展 64
- 六、杭州工业：建设大平台 加快转型升级新突破 71

第三节 杭州近期城市建设规划 83

- 一、杭州规划建设20大新城100个城市综合体 83
- 二、杭州规划建设六条生态带 85
- 三、未来杭州滨江新城建设规划 86
- 四、杭州大江东新城规划建设三城一区 88
- 五、杭州编制运河新城概念规划 90
- 六、杭州加快新城和城市综合体规划建设 91

第四章 杭州房地产市场分析 94

第一节 杭州房地产市场概况 94

- 一、杭州房地产市场发展回顾 94
- 二、杭州房地产建造外立面掀起新风潮 101
- 三、2017年杭州房地产市场回顾 104
- 四、2018年杭州房地产市场发展分析 111
- 五、2018杭州房地产 开发商的“个性化”的时代 112
- 六、杭州房地产市场龙头企业发展状况分析 113
- 七、后危机时期的杭州房地产企业发展格局探讨 123

第二节 2018年杭州房地产市场现状 127

一、杭州13家房企入选2018中国房地产百强 127

二、2018年杭州房地产市场运行分析 128

第三节 杭州区域房地产市场分析 136

一、2018年余杭区房地产市场分析 136

二、萧山房地产市场的主要发展特点 140

三、萧山主城区房地产市场前景分析 141

第四节 杭州房地产市场竞争分析 142

一、外来房企进驻对杭州本土房企影响分析 142

二、杭州成房地产发展一线城市 上海房企涌向杭州 145

三、新势力崛起，杭州地产圈或重排座次 146

第二部分杭州房地产细分市场分析

第五章 杭州土地市场 149

第一节 土地市场的相关概念 149

一、土地市场概念 149

二、土地市场的特殊性 149

三、房价与土地成本 150

四、房价与地价 152

五、地价与土地供应 154

第二节 中国土地市场状况 156

一、中国土地市场的特点 156

二、2018年中国土地市场的特点 156

三、2018年中国土地市场状况分析 158

四、2018年土地市场的特点 160

五、2018年我国土地出让收入情况 162

六、2018年我国土地市场状况分析 163

七、2018年土地市场展望 164

第三节 杭州土地市场状况 166

一、2019-2025年杭州土地市场七年分析 166

二、2018年杭州土地市场分析 171

三、2018年杭州市商业土地供应分析 175

- 四、2018年杭州宅地出让大幅增长 176
- 五、五年内杭州停止别墅类房产项目土地供应 177
- 第四节 2018年杭州土地市场分析 178
 - 一、2018年杭州土地市场 178
 - 二、2018年杭州土地市场：重心北移 地铁项目增加 185
- 第五节 中国土地政策及其对房地产市场的影响 189
 - 一、我国土地政策对房地产业的调控机理及手段 189
 - 二、我国出台有关土地调控的新政策 192
 - 三、中国土地调控新政策对房地产市场的六大影响解析 193
 - 四、中国土地供应政策对房地产市场的影响剖析 195
 - 五、2018年土地政策对房地产市场的主要影响 200

第六章 杭州住宅市场 203

第一节 杭州住宅市场概况 203

- 一、杭州住宅市场：向区域分化、郊区化发展 203
- 二、2018年杭州住宅市场状况分析 205
- 三、杭州高端住宅区域分布情况 218
- 四、2018年杭州出台新政鼓励自住型消费 219

第二节 2018年杭州住宅市场分析 220

- 一、整体市场分析 220
- 二、供应量分析 220
- 三、需求量分析 221
- 四、分区域市场分析 222
- 五、住宅销量排名情况 227

第三节 2018年杭州住宅市场现状分析 228

- 一、2018年杭州商品住宅市场状况 228

第四节 未来三四年杭州住宅供应分析 244

- 一、总体供应展望 244
- 二、上城区住宅供应 245
- 三、下城区住宅供应 245
- 四、拱墅区住宅供应 246
- 五、江干区住宅供应 246

- 六、西湖区住宅供应 247
- 七、滨江区住宅供应 248
- 八、之江住宅供应 249
- 九、下沙区住宅供应 249
- 第五节 杭州住宅市场发展趋势分析 250
 - 一、未来几年杭州市高端住宅供应将大增 250
 - 二、杭州城北数千亩土地住宅开发前景看好 251
 - 三、2019-2025年杭州保障性住房建设规划 255
 - 四、杭州高端物业有望向高层豪宅发展 256
 - 五、未来3-5年杭州住宅供应量逼近1800万平方米 258

第七章 杭州别墅市场 266

第一节 中国别墅市场概况 266

- 一、中国别墅的发展沿革和南北差异 266
- 二、中国“第五代别墅”的六大基本定律 268
- 三、2018年我国别墅市场发展分析 268
- 四、定制化必将成为高档别墅的重要开发模式 270

第二节 杭州别墅市场概况 274

- 一、杭州别墅市场的四个发展阶段 274
- 二、别墅用地被禁七年 杭州却催生诸多“类别墅” 276
- 三、杭州别墅排屋的主要创新模式 279
- 四、杭州别墅逐渐从第二居所向第一居所过渡 282
- 五、杭州别墅产品还需加强创新 283
- 六、杭州迎来排屋上市潮 低碳理念成最新亮点 284
- 七、2018杭州品质华宅榜 别墅排屋榜 285
- 八、2018年杭州别墅市场前景 287

第三节 杭州别墅排屋的主要板块简析 289

- 一、西溪板块 289
- 二、闲林板块 289
- 三、小和山板块 290
- 四、之江板块 290
- 五、良渚板块 290

六、湘湖闻堰板块 290

七、临平板块 291

八、青山湖板块 291

第八章 杭州商业地产市场 292

第一节 中国商业地产概况 292

一、商业房地产概述 292

二、金融危机背景下中国商业地产市场呈现四大特点 295

三、2018年中国商业地产市场状况 296

四、2018年开发商扎堆商业地产 一线城市新增商业项目面临井喷 301

五、楼市火爆引外资巨头关注 境外商业地产中国找钱 303

六、2018年房地产新政之下商业地产机遇分析 305

第二节 杭州商业地产市场分析 308

一、杭州市商业发展历程及未来商业格局 308

二、杭州市商业格局分析 311

三、2018年杭州市商业发展状况分析 334

四、2018年杭州市商业地产发展分析 337

五、开发商自持有物业渐成杭州商业地产主流 341

第三节 2018年杭州商业地产投资及发展趋势分析 345

一、2018年商业地产扫描 345

二、2018年杭州商业地产整装起航 348

三、盘点2018年杭州楼市即将面市的全新商业项目 351

第九章 杭州写字楼市场 354

第一节 杭州写字楼市场概况 354

一、杭州写字楼市场的发展概况 354

二、杭州写字楼市场的分布特点 355

三、杭州写字楼市场发展成熟度尚待提升 358

四、杭州市写字楼市场价格分析 359

五、杭州市写字楼市场供应分析 361

第二节 杭州写字楼市场发展动态 363

一、杭州高端商务写字楼快速发展 363

- 二、杭州写字楼形态升级 企业投资更理性 369
- 三、杭州高端商务地产市场首现全球租赁写字楼 372
- 四、杭州写字楼物业管理的发展新态势 375
- 第三节 2015-2018年杭州写字楼市场分析 378
 - 一、2018年杭州写字楼市场状况分析 378
 - 二、2018年杭州写字楼市场状况分析 380
 - 三、2018年杭州写字楼市场分析 384
- 第四节 杭州写字楼市场投资分析及展望 387
 - 一、杭州写字楼市场投资行情分析 387
 - 二、杭州钱江新城写字楼市场投资前景分析 389
 - 三、杭州写字楼市场未来展望 390

第十章 杭州商铺地产市场 392

第一节 商铺概述 392

- 一、商铺的定义 392
- 二、市场类商铺的概念 399
- 三、商业街商铺的概念 399

第二节 商铺投资 401

- 一、商铺投资的种类 401
- 二、商铺投资与其他投资的区别 401
- 三、投资商铺五要素 403
- 四、投资商铺技巧 403
- 五、购买商铺注意事项 405

第三节 杭州商铺市场发展分析 406

- 一、杭州商铺市场价值分析 406
- 二、2018年杭州商铺市场成交情况分析 410
- 三、2018年杭州商铺租赁市场发展态势 411
- 四、2018年杭州商铺市场状况 414

第四节 杭州各种类型商铺市场分析 416

- 一、杭州社区商铺发展分析 416
- 二、杭州地下商铺有待发展 418
- 三、地铁建设带动杭州沿线商圈商铺发展 419

- 四、杭州高端社区商铺走俏市场 422
- 五、杭州经济适用房商铺投资价值分析 423
- 第五节 杭州商铺投资分析 424
 - 一、杭州商铺投资客青睐于偏远商铺 424
 - 二、杭州近郊商铺投资掀起热潮 426
 - 三、杭州商铺投资的风险分析 428
 - 四、杭州商铺投资价值规律分析 429
 - 五、成交价普超4万 杭州地铁未通商铺先“热” 429

第十一章 杭州二手房市场 434

第一节 二手房概述 434

- 一、二手房的概念及种类 434
- 二、二手房专有名词的概念 434
- 三、分析二手房升值的特点 435

第二节 杭州二手房市场概况 436

- 一、浅析杭州二套房贷收紧政策对二手房市场的影响 436
- 二、杭州最具备投资价值的几类二手房 437
- 三、门店侧重租赁 2018年房产新政下杭州中介行业谋求破局 439

第三节 2015-2018年杭州二手房市场分析 442

- 一、2018年杭州二手房市场分析点评 442
- 二、2018年杭州市二手房市场剖析 451
- 三、2018年杭州市二手房市场分析 458

第三部分 杭州房地产重点企业与营销分析

第十二章 杭州房地产行业重点企业 469

第一节 绿城房地产集团有限公司 469

- 一、公司简介 469
- 二、绿城房产品牌分析 470
- 三、2018年绿城房地产销售额突破530亿 474
- 四、2018年绿城地产待售项目金额及走势预测分析 476

第二节 杭州滨江房产集团股份有限公司 478

- 一、公司简介 478

二、2018年滨江集团经营状况分析	478
三、2019-2025年滨江集团财务分析	483
四、2018年滨江集团经营状况分析预测	489
五、滨江集团最新发展动态	489
六、滨江集团，四大变革力促“升级”	490
第三节 金都房产集团有限公司	492
一、公司简介	492
二、2018年金都集团各项目全面开花 销售额冲70亿	492
三、金都集团打造行业品质标杆	494
四、2018年公司最新发展动态	496
第四节 新湖中宝股份有限公司	500
一、公司简介	500
二、2018年新湖中宝经营状况分析	501
三、2019-2025年新湖中宝财务数据分析	504
四、2018年新湖中宝经营状况分析	510
五、2018年新湖中宝最新发展动态	510
第五节 浙江昆仑置业集团	511
一、公司简介	511
二、2018年昆仑置业在逆境中稳健前行	512
三、昆仑置业步入品牌上升的快速通道	513
三、转战二、三线城市趋势下，2018年杭州依然是昆仑置业主战场	514
第六节 众安房产	514
一、公司简介	514
二、众安房产品牌分析	515
三、2018年众安房产经营状况分析	515
第七节 莱茵达置业股份有限公司	516
一、公司简介	516
二、2018年莱茵置业经营状况分析	517
三、2019-2025年公司财务数据分析	519
四、2018年莱茵置业经营状况分析	524
五、莱茵置业：争做长三角二线城市领跑者	525
第八节 其他企业介绍	526

- 一、坤和建设集团股份有限公司 526
- 二、野风集团房地产股份有限公司 527
- 三、浙江国际嘉业房地产开发有限公司 528
- 四、杭州宋都房地产集团有限公司 528
- 五、杭州开元房地产集团有限公司 529
- 六、中大房地产集团有限公司 530

第十三章 杭州房地产营销分析 531

第一节 房地产市场销售渠道 531

- 一、传统销售渠道 531
- 二、新型销售模式 532
- 三、渠道选择的要素考虑 533

第二节 房地产行业营销概况 534

- 一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代 534
- 二、中国房地产行业危中有机的销售转型之途 535
- 三、中国房地产营销存在的问题 538
- 四、中国房地产营销的方向及趋势 541

第三节 房地产企业的绿色营销分析 543

- 一、房地产绿色营销概念 543
- 二、房地产绿色营销在中国的发展与演化 547
- 三、房地产企业实施绿色营销的必要性和可行性 549
- 四、房地产企业实施绿色营销对策探究 551
- 五、政府对房地产企业实施绿色营销的支持 559

第四节 房地产企业网络营销分析 561

- 一、房地产企业开展网络营销的优势 561
- 二、房地产企业开展网络营销的问题 563
- 三、房地产企业实现网络“赢销”的主要策略 563
- 四、2018年中国房地产企业网络营销投入分析 564

第五节 房地产行业整合营销分析 575

- 一、房地产整合营销的内涵 575
- 二、实施房地产整合营销的必要性 576
- 三、如何有效地实施房地产整合营销 577

第六节 房地产市场营销策略探讨 578

一、房地产市场营销价格策略分析 578

二、新形势下房地产的服务式营销 579

三、房地产低成本营销策略分析 581

四、房地产项目的小众营销模式分析 583

第四部分杭州房地产政策环境与趋势

第十四章 房地产政策环境分析 586

第一节 中国房地产业的国家调控分析 586

一、2018年房地产行业宏观调控政策回顾 586

（一）土地政策方面 586

（二）金融政策方面 586

（三）税收政策方面 587

（四）保障性住房体系的建设 588

二、2018年房地产行业主要政策分析 588

三、2018年“新国十条”对房市的影响解析 603

四、2018年中国房地产信贷政策分析 604

五、2018年房地产市场后续政策预测 606

第二节 杭州房地产政策分析 607

一、杭州规定3万平方米以下新盘须一次性预售 607

二、2018年杭州市出台二十四条措施稳定楼市 609

三、房地产税税率内外统一对杭州楼市影响不大 610

四、2018年杭州率先收紧二套房贷政策 611

五、2018年杭州推出房地产新政策 鼓励自住型消费 612

六、2018年杭州房地产24条新政出台 613

七、促进杭州房地产市场和谐发展的政策探讨 617

第三节 中国房地产政策法规介绍 621

一、中华人民共和国土地管理法 621

二、中华人民共和国城市房地产管理法 636

三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定 646

四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法 652

第四节 杭州市政策法规介绍 662

- 一、杭州市城市房地产开发经营管理若干规定（2003年修正） 662
- 二、杭州市国有土地使用权招标投标拍卖管理办法 666
- 三、杭州市房屋权属登记信息查询实施细则 675
- 四、杭州市房屋租赁管理规定 678
- 五、外地人在杭购房入户试点办法 683
- 六、关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见 685

第十五章 2019-2025年杭州房地产发展趋势展望 690

第一节 2019-2025年中国房地产的发展趋势 690

- 一、2018年房地产市场分析 690
 - 二、2018年调控新政下房地产市场未来或经三个阶段 691
 - 三、2018年房地产市场走势预测 692
 - 四、未来十年中国房地产市场仍具高成长性 694
 - 五、网络时代房地产的发展趋势 696
 - 六、中国房地产市场营销的发展趋势 698
- ### 第二节 2019-2025年杭州房地产业发展趋势 700
- 一、2018年杭州房地产市场走势分析 700
 - 二、未来杭州房地产市场展望 702
 - 三、杭州市域总体规划主要内容简介 703

第五部分杭州房地产投融资策略

第十六章 2019-2025年房地产行业投资策略探讨 723

第一节 中国房地产市场投资概况 723

- 一、中国房地产投资宏观环境 723
- 二、中国房地产开发投资占GDP近10% 725
- 三、我国主要城市房地产开发吸引力分析 726
- 四、2019-2025年中国房地产开发投资概况 728
- 五、二三线城市是中国房地产未来投资热点 728
- 六、中国房地产仍是国内外投资者追逐重点 729

第二节 杭州房地产市场投资的主要关注点 729

- 一、中小户型住宅 729
- 二、酒店式公寓 730

三、排屋别墅 730

四、商业地产 731

五、写字楼 731

第三节 房地产投资的风险 732

一、中国房地产投资风险概况 732

二、房地产开发的法律风险及其防范 734

三、房地产投资风险的防范策略 737

四、房地产投资风险的识别方法及其控制措施 738

第十七章 2019-2025年房地产行业融资策略探讨 742 (ZYPX)

第一节 中国房地产融资渠道的多元化 742

一、银行贷款 742

二、上市融资 742

三、房地产债券融资 743

四、夹层融资 743

五、房地产信托 743

六、海外地产基金 744

七、房地产信托投资基金 (REITS) 745

八、其他方式 746

第二节 中国房地产融资现状 747

一、我国房地产融资市场发展概况 747

二、我国房地产融资市场的主要特点 750

三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道 752

四、我国房地产融资市场发展趋势分析 752

第三节 房地产信托投资基金拓宽融资渠道 754

一、房地产投资信托基金的基本概念与特点 754

二、发展房地产投资信托基金的重要意义 755

三、中国房地产信托投资基金发展概况 756

四、中国发展房地产投资信托基金面临的问题及政策建议 757

第四节 房地产企业融资能力研究 758

一、内源融资能力 759

二、权益融资能力 760

三、负债融资能力 763

第五节 房地产融资存在的问题及发展策略建议 767

一、我国房地产企业融资存在的主要问题 767

二、房地产企业的融资对策 769

三、房地产融资方式创新的思路分析 770

四、房地产融资方式的选择 772

图表目录：

图表：2018年国房景气指数 20

图表：2015-2018年国房景气指数及主要分类指数走势 20

图表：2015-2018年累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动趋势 22

图表：2015-2018年累计不同用途房地产开发投资构成情况 23

图表：2015-2018年累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况 24

图表：2015-2018年累计不同地区房地产投资额完成情况 25

图表：2015-2018年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势 25

图表：2015-2018年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 26

图表：2015-2018年累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势 27

图表：2015-2018年累计全国房地产土地购置与开发面积及同比增长率变动趋势 28

图表：2015-2018年累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长率变动趋势 29

图表：2015-2018年累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长率变动趋势 29

图表：2015-2018年累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长率变动趋势 30

图表：2015-2018年累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长率变动趋势 31

图表：杭州行政区划状况 38

图表：2018年杭州市生产总值与增长示意图 51

详细请访问：<http://www.chinairr.org/report/R04/R0402/201905/24-296798.html>