

2018-2024年中国商品房地产业深度调研与发展前景预测报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2018-2024年中国商品房产业深度调研与发展前景预测报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/A718944IY1.html>

报告价格：印刷版：RMB 8000 电子版：RMB 8000 印刷版+电子版：RMB 8200

智研数据研究中心

订购电话： 400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真： 010-60343813

Email： sales@abaogao.com

联系人： 刘老师 谭老师 陈老师

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”。在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

智研数据研究中心发布的《2018-2024年中国商品房产业深度调研与发展前景预测报告》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

2.4.1 2014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

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、智研数据研究中心整理

（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华润置业

(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.abaogao.com/b/fangdichan/A718944IY1.html>