

2017-2023年天津市房地产行业 行业市场运营态势与投资价值分析报告

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

《2017-2023年天津市房地产行业市场运营态势与投资价值分析报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/S57750KMVI.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

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

2016年天津土地出让宗数共为408宗，同比下降13.38%；2016年天津土地出让面积为2831.42万平方米，同比增长32.72%。2015年天津土地出让宗数为471宗，出让面积为2133.34万平方米。（注：土地指全部土地市场）

2015-2016年天津土地出让宗数走势图数据来源：公开资料整理

2015-2016年天津土地出让面积走势图数据来源：公开资料整理

2016年天津土地成交宗数共为383宗，同比下降9.03%；2016年天津土地成交面积为2564.36万平方米，同比增长35.54%；2016年天津土地成交价款共1382.26亿元，同比增长148.41%。2015年天津土地成交宗数共为421宗，2015年天津土地成交面积为1892.01万平方米，2015年天津土地成交价款共556.45亿元。

2015-2016年天津土地成交宗数走势图数据来源：公开资料整理

智研数据研究中心发布的《2017-2023年天津市房地产行业市场运营态势与投资价值分析报告》共十六章。首先介绍了房地产产业相关概念及发展环境，接着分析了天津市房地产行业规模及消费需求，然后对天津市房地产行业市场运行态势进行了重点分析，最后分析了天津市房地产行业面临的机遇及发展前景。您若想对天津市房地产行业有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将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、房地产地市场分析的特点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、2016年房贷新政下的楼市变局16
- 第二节 2012-2016年中国房地产景气指数分析19
 - 一、2016年中国房地产景气指数分析19
 - 二、2016年中国房地产景气指数分析20
- 第三节 2012-2016年中国房地产行业运行综述21
 - 一、2016年房地产市场运行数据解读21
 - 二、2016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31

第三章 天津房地产行业的发展环境分析36

- 第一节 中国房地产周期性波动的取决因素36
 - 一、中国房地产业发展存在经济周期的事实36
 - 二、影响房地产周期波动的因素分析37

第二节 天津市宏观环境概述40

一、地理环境40

二、行政区划43

三、交通运输45

四、产业结构47

第三节 天津市经济社会发展48

一、2015年天津经济和社会状况48

二、2016年天津经济和社会状况64

三、2016年天津经济发展概况81

四、天津滨海新区是拉动经济发展的主引擎82

第四节 天津市城市建设及规划83

一、建国60年天津城市建设规划的变迁83

二、2016年天津城市建设取得重大进展88

三、2016年天津全力推进城建重点项目建设90

四、天津市城市总体规划（2017-2023年）92

第四章 天津房地产行业的发展现状111

第一节 2015年天津房地产市场的发展111

一、2015年天津房地产市场运行特点111

二、2015年天津房地产市场发展概述113

三、2015年天津主要区县房地产市场状况117

四、2015年天津工业地产市场交易量持续增大122

第二节 2016年天津房地产市场的发展126

一、2016年天津房地产市场综述126

二、2016年天津房地产运行情况分析127

三、2016年天津房地产企业运行概况128

四、2016年天津房地产市场热点分析128

第三节 2016年天津房地产市场的发展131

一、2016年天津楼市开发商扩张放缓132

二、2016年天津房地产市场发展分析133

第四节 天津房地产泡沫实证分析136

一、2003-2016年房地产价格增长率GDP增长率指标分析136

- 二、2003-2016年房价收入比137
- 三、2003-2016年货币供给的增长率137
- 四、2003-2016年房地产开发投资全社会固定资产投资137
- 五、2003-2016年房屋施工面积房屋竣工面积138
- 六、2003-2016年商品房空置率和销售竣工比138
- 第五节 京津冀都市圈与天津房地产发展分析138
 - 一、区域规划明晰为城市圈发展助力139
 - 二、大都市圈规划下的资源共享139
 - 三、京津冀一体化下的楼市联动140
 - 四、区域规划带动异地购房热潮141
- 第六节 天津房地产市场的问题及对策分析142
 - 一、天津房地产市场面临的主要问题142
 - 二、天津房地产发展方向分析143
 - 三、天津房地产市场发展的建议145

第二部分 天津房地产细分市场分析

第五章 天津土地市场147

第一节 土地利用机制与城镇化发展分析147

- 一、城镇化的涵义147
- 二、约束中国城镇化进程的土地问题148
- 三、城镇化土地问题的解决措施150

第二节 2015年天津土地市场的发展152

- 一、2015年天津土地市场综述153
- 二、2015年天津市土地市场供需情况155
- 三、2015年天津市土地成交价格特点157

第三节 2016年天津土地市场的发展158

- 一、2016年天津土地市场综述：158
- 二、2016年天津土地市场供应分析160
- 三、2016年天津土地市场成交分析161
- 四、2016年天津土地市场总结162

第四节 2016年天津土地市场的发展163

- 一、2016年二季度天津土地市场分析163

- 二、2016年三季度天津土地市场分析166
- 三、2016年天津土地市场总结169
- 第五节 节约集约用地对房地产业的影响170
 - 一、国家发布《关于促进节约集约用地的通知》170
 - 二、土地闲置成本加大囤地空间缩小172
 - 三、小地块的出让和开发将成为主流173
 - 四、强化用地合同管理有利于建立公平的土地拍卖竞争制度173

第六章 天津住宅市场174

第一节 住宅产业的相关概述174

- 一、住宅产业的定义174
- 二、住宅产业的特点174
- 三、住宅产业的分类178

第二节 2011-2016年天津住宅市场的发展178

- 一、2015年天津住宅市场分析178
- 二、2016年天津住宅市场整体分析182
- 三、2016年天津商品住宅成交分析182

第三节 2016年天津住宅市场发展分析186

- 一、2016年天津商品住宅市场分析186
- 二、2016年天津新建商品住宅市场分析190
- 三、2016年天津滨海新区新建商品住宅成交状况194
- 四、2016年天津保障住宅市场分析196

第四节 天津住宅市场的未来发展趋势199

- 一、2016年上半年天津住宅市场分析预测199
- 二、天津市高档住宅未来发展三大趋势预测200
- 三、未来天津住宅市场供需特点预测201

第七章 天津别墅市场203

第一节 别墅的相关概述203

- 一、别墅的定义203
- 二、别墅的分类205
- 三、别墅的设计要点206

四、影响别墅品质的因素分析207

第二节 天津别墅市场发展综述209

一、天津别墅市场的发展沿革209

二、天津别墅市场的区域化发展210

三、天津别墅发展正迎接市场的全面成熟218

四、天津“亚洲最大别墅区”建成数年后成空城220

第三节 2012-2016年天津别墅市场的发展225

一、2016年天津别墅“稀缺性”导致价格不断上涨225

二、2016年天津别墅各板块发展分析226

三、天津仍乏成熟别墅项目环境生活氛围都需营造228

四、2016年天津别墅达61个新四区成别墅聚集地229

五、2016年天津别墅市场分析231

第四节 天津别墅市场未来发展前景展望238

一、别墅市场更具升值潜力和发展空间238

二、未来天津别墅市场发展方向239

第八章 天津商业地产市场241

第一节 商业地产的相关概述241

一、商业地产的定义241

二、商业地产的分类241

三、商业地产存在的三种模式243

第二节 中国商业地产的发展现状244

一、2016年中国商业地产市场发展总体状况244

二、金融危机下中国商业地产市场呈现的特点249

三、2016年开发商扎堆商业地产一线城市新增商业项目面临井喷250

四、楼市火爆引外资巨头关注境外商业地产中国找钱252

第三节 天津商业地产市场的发展综述254

一、天津商业地产市场发展现状概述254

二、天津商业地产市场备受青睐和认可256

三、天津商业地产格局或将巨变257

四、天津商业地产估值不高地段优势发挥不够透259

第四节 2011-2016年天津商业地产市场的发展260

- 一、2015年天津商业地产市场发展分析260
- 二、2015年天津商业地产市场呈现新特点263
- 三、2016年天津商铺市场发展概况263
- 四、2016年经济复苏拉动天津商业地产快速回暖264
- 五、2016年天津商业地产发展分析266
- 第五节 天津商业地产市场的未来展望267
 - 一、天津商业地产未来发展潜力大267
 - 二、天津商业地产有望成为最富潜力市场268
 - 三、天津商业地产旺势暗藏三大隐患270
 - 四、天津商业地产将向“城市综合体”转型270
 - 五、天津商业地产期待全面升级272

第九章 天津写字楼市场274

第一节 中国写字楼市场的发展综述274

- 一、2016年中国写字楼市场内外失调274
- 二、中国写字楼市场2016年有望重拾升势280
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势280
- 四、国家政策对中国写字楼市场影响分析282
- 五、2016年写字楼市场趋势与预测285

第二节 天津写字楼市场整体现状分析287

- 一、由点成线分布集中天津写字楼市场逐渐细分287
- 二、天津优质写字楼市场内资活跃外资仍处低谷289
- 三、天津写字楼产品问题294
- 四、2015年天津将有多个甲级写字楼面市成为市场亮点294

第三节 2015年天津写字楼市场的发展295

- 一、2015年天津写字楼市场呈稳步上升态势295
- 二、2015年四季度天津写字楼市场分析295
- 三、2015年天津甲级写字楼市场租售情况296

第四节 2016年天津写字楼市场的发展297

- 一、2016年上半年天津写字楼市场概况297
- 三、2015年第一季度天津写字楼市场概况303
- 四、2015年第二季度天津写字楼市场概况304

五、2015年第三季度天津写字楼市场概况305

六、2015年第四季度天津写字楼市场概况305

第五节 天津写字楼市场发展的瓶颈分析307

一、总部经济地位有待提升307

二、新客户增量不足308

三、商住楼争食写字楼市场309

第六节 天津写字楼市场投资分析309

一、2016年天津写字楼市场投资前景309

二、天津河西区写字楼市场投资潜力大313

第七节 投资写字楼的风险及建议314

一、投资写字楼的三大风险314

二、投资写字楼需注意的问题315

三、个人投资写字楼的八个要点316

第十章 天津二手房市场317

第一节 二手房的相关概述317

一、二手房的概念及种类317

二、二手房专有名词的概念317

三、分析二手房升值的特点318

第二节 中国二手房市场的发展综述319

一、中国二手房市场的发展现状分析320

二、2016年中国二手房市场发展分析321

三、2016年全国二手房市场总结与未来展望331

四、中国二手房市场发展存在的问题338

五、中国二手房市场的发展对策分析339

第三节 2015年天津二手住宅市场分析341

一、2015年天津二手房买卖市场出现近年来最大跌幅341

二、2015年天津二手房买卖市场成交价格涨幅趋缓342

三、2015年区域成交中心城区仍居主流区域比重略有变化344

四、2015年天津二手房买卖市场中小户型成绝对主流345

五、2015年天津二手房买卖市场交易总价变化平稳346

第四节 2012-2016年天津二手房市场的发展347

- 一、2016年天津二手房市场运行综述347
- 二、2016年天津二手房市场分析349
- 三、2016年天津二手房市场大事件351
- 四、2016年天津二手房价格上涨租赁市场渐火354

第三部分 天津房地产市场营销及企业分析

第十一章 天津房地产市场营销分析358

第一节 天津房地产市场营销分析

- 一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代358
- 二、中国房地产行业危中有机的销售转型之途359
- 三、中国房地产营销存在的问题361
- 四、中国房地产营销的方向及趋势364

第二节 天津房地产市场的营销现状366

- 一、天津房地产市场营销经典案例分析366
- 二、金融危机下天津房地产企业逆势营销破困局373
- 三、2016年天津房地产商家营销进驻高档商场375
- 四、天津房地产企业异地营销渠道变局376
- 五、2016年直面调控天津楼市营销新手段助力地产突围378

第三节 房地产行业的营销策略探讨379

- 一、房地产企业的绿色营销分析379
- 一、房地产市场营销价格策略分析394
- 二、新形势下房地产的服务式营销395
- 三、房地产低成本营销策略分析397
- 四、房地产项目的小众营销模式分析399

第十二章 天津房地产重点企业401

第一节 天津市房地产发展（集团）股份有限公司401

- 一、公司简介401
- 二、2012-2016年公司经营状况401
- 三、2012-2016年公司财务数据403
- 四、公司发展展望及策略409

第二节 天津津滨发展股份有限公司412

- 一、公司简介412
 - 二、2012-2016年公司经营状况413
 - 三、2012-2016年公司财务数据414
 - 四、公司发展展望及策略420
- 第三节 天津海泰科技发展股份有限公司423

- 一、公司简介423
- 二、2012-2016年公司经营状况429
- 三、2012-2016年公司财务数据431
- 四、公司发展展望及策略436

第四节 天津广宇发展股份有限公司439

- 一、公司简介439
- 二、2012-2016年公司经营状况440
- 三、2012-2016年公司财务数据440
- 四、公司发展展望及策略446

第四部分 天津房地产政策背景及趋势

第十三章 天津房地产行业的政策背景分析448

第一节 中国房地产市场宏观调控分析448

- 一、2016年房地产行业主要调控政策综述448
- 二、2016年2季度房地产行业主要政策分析452
- 三、2016年3季度房地产行业主要政策分析463

第二节 2011-2016年天津房地产市场政策环境474

- 一、2016年天津首部规范房地产交易行为条例实施474
- 二、2015年天津楼市政策法规回顾477
- 三、《天津市住房建设规划（2011-2016年）》出台489
- 四、2016年天津房地产行业定首部自律公约不哄抬地价房价490
- 五、2016年天津推出13条措施促房地产健康发展491

第三节 中国房地产法律法规介绍493

- 一、中华人民共和国土地管理法493
- 二、中华人民共和国城市房地产管理法508
- 三、招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定518
- 四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法524

五、中华人民共和国物权法534

六、中华人民共和国建筑法565

第四节 天津房地产行业政策法规介绍577

一、天津市土地管理条例577

二、天津市土地交易有形市场管理办法593

三、天津市房地产交易管理条例598

四、天津市商品房管理条例605

五、天津市房屋安全使用管理条例615

六、天津市房屋租赁管理规定621

七、天津市物业管理条例629

第十四章 2017-2023年天津房地产市场前景趋势分析648

第一节 中国房地产行业的发展前景及趋势648

一、未来十年房地产市场需求依然旺盛648

二、我国房地产业中长期发展目标648

三、未来我国房地产市场格局预测653

第二节 天津房地产市场的发展前景及趋势654

一、天津滨海新区建制获批区域地产发展空间放大654

二、房企二三线城市战略性转移带来发展机遇656

三、2016年上半年天津房地产市场趋势预测658

四、2016年天津人均住房面积将达30平方米661

第十五章 2017-2023年天津房地产市场投资策略663

第一节 中国房地产行业投资现状663

一、中国房地产开发投资占GDP近10%663

二、2016年中国房地产开发投资概况664

三、2016年房地产投资信托发展分析664

四、2016年中国房地产开发投资概况669

五、中国房地产仍是国内外投资者追逐重点670

第二节 天津房地产市场投资环境及现状671

一、天津已成为新的外商房地产投资热点城市671

二、天津房地产投资将受益环渤海发展契机671

- 三、天津滨海新区成房地产投资新热点672
- 四、天津亿万富豪突破千人房地产业成集中投资行业673
- 五、天津工业地产投资升温收益预期空间较大674
- 六、2016年天津房地产开发投资概况676
- 七、2016年日本最大房企落户天津开发区680
- 八、2016年天津房地产开发投资计划点评680
- 第四节 房地产投资风险分析681
 - 一、利率风险681
 - 二、购买力风险681
 - 三、资金变现风险681
 - 四、中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势682

- 第十六章 2017-2023年天津房地产市场融资策略684 (ZY CW)
- 第一节 中国房地产行业的融资概况684
 - 一、我国房地产融资市场发展概况684
 - 二、我国房地产融资市场的主要特点687
 - 三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道688
 - 四、我国房地产融资市场发展趋势分析689
- 第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较690
 - 一、资本市场融资方式比较691
 - 二、资本市场融资结构分析693
 - 三、比较之后得出的结论分析694
- 第三节 天津房地产行业融资现状分析695
 - 一、天津商业地产多样化融资概况695
 - 二、天津多元化搭建保障房建设融资平台696
 - 三、2016年天津成为房地产信托投资基金试点城市之一696
- 第四节 天津房地产信托融资分析697
 - 一、房地产信托及其运营模式和风险控制697
 - 二、天津市房地产信托融资的现实情况700
 - 三、天津市房地产信托融资存在的问题702
 - 四、天津市房地产信托融资面临的宏观环境与趋势分析704
 - 五、天津市房地产信托融资的发展建议707

第五节 中国房地产融资存在的问题及对策711

一、我国房地产企业融资存在的主要问题711

二、房地产企业的融资对策713

三、房地产融资方式创新的思路分析714

四、房地产融资方式的选择716

第六节 房地产企业提升融资能力的对策建议720

一、提高房地产企业内源融资能力720

二、提高房地产企业权益融资能力721

三、提高房地产企业合作融资能力722

四、提高房地产企业负债融资能力723

附录：天津《关于促进我市房地产市场健康发展的若干意见》（2011）725

图表目录：

图表：2016年国房景气指数20

图表：2007年-2016年国房景气指数及主要分类指数走势20

图表：2011年-2016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年-2016年累计不同用途房地产开发投资构成情况23

图表：2011年-2016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年-2016年累计不同地区房地产投资额完成情况25

图表：2011年-2016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年-2016年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况26

图表：2011年-2016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：2011年-2016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：2011年-2016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：2011年-2016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：2011年-2016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：2011年-2016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30

图表：2011年-2016年全国70个大中城市房屋销售价格指数同比变动趋势31

图表：2011年-2016年全国70个大中城市房屋销售价格指数环比变动趋势32

图表：2016年份70个大中城市房屋销售价格指数33

图表：2016年份70个大中城市房屋销售价格指数（续表）34

图表：天津市行政区划44

图表：2004-2015年全市生产总值及其增长速度48

图表：2004-2015年全市财政收入及其增长速度49

图表：2015年天津市居民消费价格指数50

图表：2004-2015年全社会固定资产投资及其增长速度51

图表：2015年天津市主要农副产品产量52

图表：2015年天津市主要工业产品产量53

更多图表见正文……

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/S57750KMVI.html>