



艾凯咨询
ICAN Consulting

2013-2018年中国住宅开发产业 市场深度分析与投资前景预测报告

一、调研说明

《2013-2018年中国住宅开发产业市场深度分析与投资前景预测报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/238094.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

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、摘要、目录、图表

【报告目录】

第一章 行业概述 1

第一节 行业定义及范围界定 1

一、行业界定及分类 1

二、产业链 1

第二节 发展历史回顾 3

一、第一个周期（1984年-1991年） 3

二、第二个周期（1992年-1998年） 4

三、第三个周期（1999年至今） 5

第二章 环境分析 7

第一节 政策法律分析 7

一、防范金融风险，促进住宅开发市场健康发展 7

二、调整住宅供应结构，稳定房价 12

三、调节利率、税率，抑制投机 13

四、保障性住房加速推进，注重政策落实 13

五、宏观调控与我国住宅房地产市场价格波动 14

六、住房和城乡建设部：住宅节能信息写入买房合同 20

七、中国正在研究制订《住宅法》 20

八、2012年房地产政策导向 24

第二节 经济分析 29

一、经济增长及未来预测 29

二、城镇居民家庭人均可支配收入与恩格尔系数 44

三、城镇人员就业状况 45

四、存贷款利率变化 48

五、财政收支状况 50

六、人民币汇率变化 52

第三节 技术分析 52

一、发展现状 52

二、发展趋势 57

第四节 社会分析 62

一、人口规模分析 62

二、年龄结构分析 63

三、学历结构分析 64

第三章 市场分析 67

第一节 市场规模 67

一、住宅需求分析 67

二、住宅供给分析 78

三、住宅价格分析 102

第二节 产品结构 106

一、我国住宅供给结构现状 107

二、我国住宅供给结构矛盾及原因 107

三、住宅供给结构与收入承受力 108

四、住宅供给结构与财政承受力 109

五、保障住房财政综合筹资能力 110

六、构建和谐住房体系的总体思路 110

第三节 市场结构 111

一、长三角经济圈 117

二、珠三角经济圈 121

三、环渤海经济圈 124

四、中原经济圈 128

五、沿江经济圈 129

六、东北经济圈 130

七、西南经济圈 132

八、西北经济圈 133

九、八大区域指数对比分析 135

第四节 品牌市场结构 142

一、全国房地产品牌企业呈现三大特点 142

二、华南区房地产企业品牌价值特点 143

三、华南区房地产专业领先品牌 144

四、华南区房地产公司品牌价值TOP10 145

第五节 市场特征 146

一、我国房地产业的现状 147

二、我国房市的主要问题 150

三、此轮调整的必然性 153

第四章 市场竞争分析 157

第一节 集中度分析 157

一、行业前十名市场占有率 157

二、集中度状态描述及趋势 157

第二节 价值链分析 158

第三节 行业生命周期分析 166

第五章 主要厂商分析 170

第一节 2011中国房地产百强企业研究 170

一、百强企业整体发展特点分析 170

二、扩张型企业分析 173

三、2011中国房地产百强分析 174

四、百强企业总结分析 175

第二节 2012年房地产开发企业生存现状研究 177

一、2012年房地产上市公司总体情况 178

二、房地产企业融资方式的转变情况 181

三、小结 184

第三节 万科企业股份有限公司 184

一、万科跻身全球最大住宅企业 184

二、2012-2013年公司经营情况分析 186

三、2012-2013年公司财务数据分析 188

四、公司最新发展动态及策略 196

五、万科与深深房和深宝安的发展历程对比分析 201

第四节 保利房地产（集团）股份有限公司 209

一、公司发展概况 209

二、2012-2013年公司经营情况分析 211

三、2012-2013年公司财务数据分析 215

四、公司最新发展动态及策略 222

第五节 中国海外发展有限公司 227

一、公司发展概况 227

二、2012-2013年公司经营情况分析 228

三、2012-2013年公司财务数据分析 229

第六节 富力地产股份有限公司 233

第七节 世茂房地产控股有限公司 234

第六章 2013-2018年行业发展趋势分析 236

第一节 2013-2018年行业发展趋势 236

一、政策发展趋势 236

二、产品发展趋势 237

三、竞争结构发展趋势 239

四、技术发展趋势 240

第二节 2013-2018年行业规模预测 243

第三节 2013-2018年行业结构预测 245

第七章 2013-2018年行业发展策略与建议 246

第一节 产品策略 246

第二节 土地储备策略 261

第三节 融资策略 264

第四节 行业投资机会建议 267

一、2012-2013年中国房地产投资变化 267

二、2012-2013年房地产投资、开发及商品住房销售情况 268

三、住宅投资有起有落 "两极分化"大势所趋 270

四、保障性住房 272

五、从房地产的冬天看其开发风险 272

第五节 住宅产业化策略 276

一、住宅产业可持续发展的内涵与原则 277

二、住宅产业可持续发展应处理好三个利益关系 278

三、住宅产业化是实现住宅产业可持续发展的重要途径 279

四、推行住宅产业化迎来最好时机 280

【图表目录】

图表：2012-2013年全国性房地产重点政策一览	18
图表：2012-2013年主要经济运行数据	29
图表：2003年-2012年国内生产总值及其增长速度	38
图表：2001年-2012年各产业国内生产总值增长情况	38
图表：2001年-2012年各产业国内生产总值增长率变动情况	39
图表：1995-2012年GDP历史数据(较上年同期变动百分比)	39
图表：1987-2012年历年国内生产总值增长情况	39
图表：1987-2012年历年国内生产总值增速情况	40
图表：1987-2012年历年国内生产总值统计表	40
图表：2006年-2012年国内生产总值及其增长速度	41
图表：2006年-2012年国内生产总值及其增长速度	42
图表：2012年国内三大产业生产总值占比及其增长速度	42
图表：1999年-2012年工业增加值月度同比增长率	42
图表：1999年-2012年社会消费品零售总额月度同比增长率	43
图表：1999年-2012年固定资产投资完成额月度累计同比增长率	43
图表：城乡居民家庭人均收入及恩格尔系数	44
图表：2000-2012年中国城镇就业人口数量与增长率情况	45
图表：2012年城镇单位就业人员劳动报酬情况	46
图表：2012年分地区城镇单位就业人员劳动报酬	47
图表：1990-2012年存贷款利率变化	48
图表：1997-2012年个人住房公积金贷款利率	49
图表：1990-2012年存款利率	49
图表：2006年-2012年财政收支	50
图表：1990-2012年国家财政收支总额及增长速度	51
图表：2012年-2012年人民币汇率变化	52
图表：1990-2012年中国人口数量与增长率情况	62
图表：2012年人口数及其构成	62
图表：2003-2012年城镇居民人均可支配收入及其增长速度	63
图表：2012年年龄和性别分人口数	63
图表：2012年各地区按性别和受教育程度分的人口 (1)	64
图表：2012年各地区按性别和受教育程度分的人口 (2)	65

图表：2007年-2012年全国商品房销售面积及同比增长情况 68

图表：2006年-2012年全国商品房销售面积及同比增长情况 68

图表：2006年-2012年全国商品房销售额及同比增长情况 68

图表：1999年-2012年末全国商品房空置情况 70

图表：2012-2013年各地区商品住宅销售面积增长情况 70

图表：2012-2013年各地区商品房销售面积增长情况 71

图表：2012-2013年各地区商品房销售额增长情况 72

图表：2012-2013年按用途分35个大中城市商品房平均销售价格 73

图表：2012-2013年按用途分35个大中城市商品房销售面积 74

图表：2012年1-12月商品房销售面积 75

图表：2012年1-12月各地区商品房销售情况 75

图表：2012年1-12月商品房销售额 77

图表：2012年各地区商品房销售情况 77

图表：2012年商品房销售额 78

图表：2001-2012年固定资产投资及房地产开发投资增速变动情况 79

图表：2012-2013年不同用途房地产投资完成额所占比重 80

图表：2012-2013年东、中、西部地区房地产开发投资增长率变化情况 81

图表：2012-2013年全国房地产企业土地购置与开发面积同比增长情况 82

图表：2012-2013年全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长情况 82

图表：2012-2013年全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长情况 83

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅竣工套数 83

图表：2012年各地区按用途分的房地产开发企业（单位）建造的住宅面积和造价 84

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）商品住宅销售套数 85

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅新开工面积 86

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅出租面积 87

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅销售面积 88

图表：2012年各地区按用途分的房地产开发企业（单位）商品住宅现房销售套数 88

图表：2012年35个大中城市按资质等级分的房地产开发企业（单位）住宅竣工套数 89

图表：2012年各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)住宅完成投资 90

图表：2012年各地区房地产开发企业（单位）建造的住宅面积和造价 91

图表：2012年分地区住宅建设完成情况 96

图表：2012年住宅投资完成额 97

图表：2012年商品房施工面积 97

图表：2012年商品房竣工面积 98

图表：2012年住宅投资完成额 98

图表：2012年商品房施工面积 98

图表：2012年商品房竣工面积 98

图表：2002年1-12月住宅投资完成额 98

图表：2003年1-12月住宅投资完成额 98

图表：2004年1-12月住宅投资完成额 99

图表：2005年1-12月住宅投资完成额 100

图表：2006年1-12月住宅投资完成额 100

图表：2007年1-12月住宅投资完成额 101

图表：2008年1-12月住宅投资完成额 101

图表：2010年1-12月住宅投资完成额 101

图表：2012年1-12月住宅投资完成额 101

图表：2012年住宅投资完成额 101

图表：2006年-2012年全国70个大中城市房屋销售价格指数变动情况 102

图表：2012年1-4季度住宅租赁价格指数 102

图表：2012年1-4季度普通住宅租赁价格指数 103

图表：2012年1-4季度高档住宅租赁价格指数 103

图表：2012年1-4季度物业管理价格指数(住宅) 103

图表：2012年1-4季度全国土地交易价格指数（高档住宅用地） 103

图表：2012年1-4季度全国土地交易价格指数（普通住宅用地） 103

图表：2012年全国商品房住宅价格指数 103

图表：2012年全国普通住宅价格指数 103

图表：2012年全国高档住宅价格指数 104

图表：2012年全国商品房非住宅价格指数 104

图表：2012年全国二手房住宅价格指数 104

图表：2012年全国二手房非住宅价格指数 104

图表：2012年全国商品住宅价格指数 104

图表：2012年二手房普通住宅销售价格指数 104

图表：2012-2013年二手房高档住宅销售价格指数 104

图表：2012-2013年住宅租赁价格指数 104

图表：2012-2013年物业管理价格指数(非住宅) 105

图表：2012-2013年物业管理价格指数(高档住宅) 105

图表：2012-2013年物业管理价格指数(普通住宅) 105

图表：2012-2013年物业管理价格指数(商品住宅) 105

图表：2012-2013年物业管理价格指数(住宅) 105

图表：2012-2013年非住宅租赁价格指数 105

图表：2012-2013年高档公寓住宅租赁价格指数 105

图表：2012-2013年别墅住宅租赁价格指数 105

图表：2012-2013年高档住宅租赁价格指数 106

图表：2012-2013年普通住宅租赁价格指数 106

图表：2012-2013年商品住宅租赁价格指数 106

图表：2012-2013年全国土地交易价格指数（高档住宅用地） 106

图表：2012-2013年全国土地交易价格指数（普通住宅用地） 106

图表：2012-2013年全国土地交易价格指数（商品住宅用地） 106

图表：全国城镇各收入阶层住房门槛 109

图表：和谐住房供给体系的基本框架 110

图表：2006-2012年全国分区域住宅销售均价变化率 111

图表：2012-2013年同比2007年全国及主要城市住宅销售面积（万平方米） 112

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售情况表 112

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售额情况表（按工程用途分） 113

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售面积情况表（按工程用途分） 115

图表：2012年2012年国房景气指数 116

图表：2012年长三角地区房屋销售价格指数变化情况 117

图表：2012年长三角地区部分城市商品房成交情况 118

图表：2012年珠三角地区房屋销售价格指数变化情况 121

图表：2012年珠三角地区部分城市商品房成交情况 122

图表：2012年环渤海地区房屋销售价格指数变化情况 124

图表：2012年环渤海地区部分城市商品房成交情况 125

图表：2012年中原地区房屋销售价格指数变化情况 128

图表：2012年沿江经济圈房屋销售价格指数变化情况 129

图表：2012年东北经济圈房屋销售价格指数变化情况 131

图表：2012年西南地区房屋销售价格指数变化情况 132

图表：2012年西北地区房屋销售价格指数变化情况 133

图表：房屋销售价格同比增幅前五名的城市 135

图表：房屋销售价格同比增幅后五名的城市 135

图表：新建住房价格同比增幅前五名的城市 136

图表：新建住房价格同比增幅后五名的城市 136

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售情况表 137

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售额情况表（按工程用途分） 138

图表：2012-2013年各经济圈商品房销售面积情况表（按工程用途分） 140

图表：2012年中国房地产行业领导公司品牌 143

图表：2012年中国房地产公司品牌价值TOP10华南国有房地产企业品牌 143

图表：2012年中国房地产公司品牌价值TOP10华南混合所有制房地产企业品牌 144

图表：2012年中国房地产专业领先品牌TOP10华南企业品牌 145

图表：2012年中国华南房地产公司品牌价值TOP10 146

图表：企业的基本价值链 161

图表：房地产企业的价值链 162

图表：房地产百强企业2003—2012年销售额变化图 170

图表：百强企业2003—2012年房地产业务收入变化图 171

图表：百强企业2003—2012年净利润变化图 171

图表：百强企业2005—2012年偿债能力变化图 172

图表：百强企业2003—2012年土地储备规划建筑总面积变化图 172

图表：百强企业2003—2012年资产状况变化图 172

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司主营构成表 188

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司流动资产表 190

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司长期投资表 190

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司固定资产表 191

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司无形及其他资产表 191

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司流动负债表 191

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司长期负债表 191

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司股东权益表 192

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司主营业务收入表 192

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司主营业务利润表 192

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司营业利润表 193

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司利润总额表 193

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司净利润表 193

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司每股指标表 193

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司获利能力表 194

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司经营能力表 194

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司偿债能力表 194

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司资本结构表 195

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司发展能力表 195

图表：2012-2013年万科企业股份有限公司现金流量分析表 195

图表：1993-2012年是万科、深宝安和深深房总资产(公司规模)变化 202

图表：1993-2012年是万科、深宝安和深深房净利润(盈利能力)变化 203

图表：1993-2012年是万科、深宝安和深深房净资产收益率(最综合财务指标)变化 203

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司主营构成表 215

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司流动资产表 216

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司长期投资表 216

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司固定资产表 217

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司无形及其他资产表 217

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司流动负债表 217

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司长期负债表 217

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司股东权益表 218

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司主营业务收入表 218

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司主营业务利润表 218

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司营业利润表 219

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司利润总额表 219

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司净利润表 219

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司每股指标表 219

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司获利能力表 220

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司经营能力表 220

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司偿债能力表 221

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司资本结构表 221

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司发展能力表 221

图表：2012-2013年保利房地产(集团)股份有限公司现金流量分析表 221

图表：2003-2007年中国海外发展有限公司营业额增长变化情况 229

图表：2007年与2012年中国海外发展有限公司综合收益表 230

图表：2007年与2012年中国海外发展有限公司综合资产负债表 230

图表：2007年与2012年中国海外发展有限公司业务分部资料 232

图表：2012-2013年全国房地产开发投资资金来源 267

图表：2012-2013年全国房地产开发投资完成额 269

图表：2012-2013年东部地区房地产开发投资完成额 270

图表：2012-2013年中部地区房地产开发投资完成额 270

图表：2012-2013年西部地区房地产开发投资完成额 270

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/238094.html>

三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；
各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；
行业资深专家公开发表的观点；
对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；
中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>
中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>
中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>
中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>
中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>
中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>
世界贸易组织 <https://www.wto.org>
联合国统计司 <http://unstats.un.org>
联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（www.icandata.com）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;
良好声誉 广泛知名度、满意度, 众多新老客户。