



艾凯咨询
ICAN Consulting

2017-2022年中国住宅开发市场 需求及投资前景分析报告

一、调研说明

《2017-2022年中国住宅开发市场需求及投资前景分析报告》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/284504.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 住宅开发行业发展概况 12

第一节 住宅开发相关概述 12

一、住宅界定及分类 12

二、住宅建筑面积界定 12

三、住宅地产类型分析 12

四、住宅产品市场定位 16

第二节 住宅产业化概述 20

一、住宅产业化简介 20

二、住宅产业化标准 21

三、住宅产业化作用 21

四、住宅产业化建议 22

第三节 住宅开发行业发展特征分析 23

一、住宅开发行业垄断程度分析 23

二、住宅开发市场供求状况分析 24

三、住宅开发行业的产业链分析 24

四、住宅开发行业技术水平及趋势 26

第二章 住宅开发行业发展环境分析 29

第一节 住宅开发行业宏观经济环境 29

一、中国gdp增长情况分析 29

二、工业经济发展形势分析 30

三、社会固定资产投资分析 30

四、全社会消费品零售总额 31

五、城乡居民收入增长分析 33

六、居民消费价格变化分析 34

七、对外贸易发展形势分析 35

第二节 住宅开发行业政策环境分析 35

一、2016年中国住宅开发土地政策分析 35

(一) 2015年主要土地政策回顾 35

(二)	2015年主要房地产政策回顾	39
(三)	土地管理制度需更深层次改革	43
二、	2016年中国保障性住房政策分析	43
(一)	保障性住房主要政策分析	43
(二)	住建部关于做好城镇保障性安居工程工作的通知	44
(三)	保障房建设支持政策分析	46
(四)	房屋租赁税政策情况分析	47
(五)	主要地方性相关政策分析	48
三、	中国房地产限购政策分析	49
(一)	新"国四条"与新"国十条"	49
(二)	新"国五条"限购政策出台	50
(三)	新"国八条"房地产限购政策	52
(四)	住建部公布新增限购城市五项标准	52
(五)	2016年各地城市限购政策	53
四、	中国住宅开发其他政策分析	54
(一)	住房公积金余额应投向风险最小地方	54
(二)	港澳"印花税"模式效果明显	54
(三)	积极推进扩大房产税改革试点范围	55
第三节	中国住宅开发行业社会环境分析	55
一、	人口规模及结构分析	55
二、	中国城镇化进程分析	57
三、	中国人均住房面积情况	57
四、	家庭人均居住支出情况	58
五、	居民住房观念的改变	58
第三章	房地产行业发展状况分析	60
第一节	全球房地产行业发展分析	60
一、	全球房地产商投资额分析	60
二、	全球房地产市场发展状况	60
三、	全球房地产市场发展形势	61
四、	港台房地产市场发展分析	62
(一)	香港房地产市场发展分析	62

(二) 台湾房地产市场发展分析	63
(三) 台企有望投资大陆房地产	66
第二节 中国房地产行业发展分析	66
一、房地产景气度情况分析	66
二、房地产土地开发及购置	67
(一) 2015年土地购置与开发	67
(二) 2016年土地购置与开发	67
三、房地产投资情况分析	68
(一) 2015年房地产开发投资	68
(二) 2016年房地产开发投资	69
四、房地产投资资金来源分析	70
(一) 2015年房地产资金来源	70
(二) 2016年房地产资金来源	71
五、房地产供给情况分析	73
(一) 2015年房屋施竣工面积	73
(二) 2016年房屋施竣工面积	73
六、房地产市场供给结构分析	73
(一) 2015年房地产供给结构	73
(二) 2016年房地产供给结构	74
七、房地产需求情况分析	74
(一) 2015年房地产需求分析	74
(二) 2016年房地产需求分析	75
八、房地产市场价格分析	76
(一) 销售价格指数变动情况	76
(二) 房地产年均销售价格走势	77
(三) 房地产市场价格变动情况	77
第三节 房地产开发企业主要经济指标	78
一、房地产开发企业规模分析	78
二、房地产开发企业从业人员	79
三、房地产开发企业资产负债	79
四、房地产开发企业经营情况	80
第四节 中国房地产开发企业发展分析	80

- 一、房地产企业销售业绩分析 80
- 二、房地产企业拿地情况 83
- 三、房地产企业品牌价值分析 84
- 四、房地产企业集中度继续提升 88

第四章 中国住宅开发行业发展分析 89

第一节 住宅开发行业发展状况 89

- 一、住宅开发历程及设计情况 89
- 二、住宅开发进入全配套时代 90
- 三、三线市场住宅开发供过于求 92
- 四、城市住宅发展潜力影响因素 93
- 五、村镇住宅开发模式趋势探讨 93

第二节 住宅开发行业运行分析 96

- 一、住宅开发行业投资情况 96
 - 二、城市居住用地供给分析 97
 - 三、住宅开发行业供给分析 98
 - (一) 住宅开发施工面积情况 98
 - (二) 住宅开发竣工面积情况 99
 - 四、住宅开发行业需求分析 99
 - (一) 住宅开发销售面积情况 99
 - (二) 住宅开发销售金额情况 100
 - (三) 住宅开发销售均价情况 100
 - 五、住宅开发产品市场价格分析 101
 - (一) 2015年住宅市场价格情况 101
 - (二) 2016年住宅市场价格情况 105
- ##### 第三节 住宅开发企业发展分析 110
- 一、住宅开发企业投资分析 110
 - 二、住宅开发企业施工情况 111
 - 三、住宅开发企业竣工情况 111
 - 四、住宅开发企业销售情况 112

第五章 中国住宅开发细分市场调研 113

第一节 商品住宅市场发展分析	113
一、商品住宅与商品房区别	113
二、商品住宅投资规模分析	113
三、商品住宅建筑面积分析	114
四、商品住宅销售情况分析	114
五、商品住宅市场需求分析	115
六、商品住宅建筑工程需求	116
第二节 保障性住宅市场发展分析	116
一、保障房投资建设分析	116
二、保障性住房配给模式	117
三、公租房市场发展状况	118
四、公租房项目领先地区	120
(一) 天津公租房项目	120
(二) 济南公租房项目	120
(三) 沈阳公租房项目	121
五、公租房市场发展建议	121
六、廉租房市场发展状况	123
七、各地廉租房建设情况	123
八、廉租房建设供地情况	125
九、各地配建廉租房情况	126
十、廉租房建设成本费用	127
十一、保障房投资建设预测	128
十二、保障房资金需求预测	129
十三、保障房市场走势预测	130
第三节 别墅及高档公寓市场调研	131
一、别墅及高档公寓市场状况	131
二、别墅及高档公寓市场需求	131
三、别墅及高档公寓消费群体	132
四、酒店式公寓客户消费分析	136
五、别墅建筑工程造价分析	138
六、别墅市场定价影响因素	139
七、别墅市场营销特殊性分析	140

第四节 养老公寓市场调研 144

一、养老公寓需求环境分析 144

（一）中国老年人口情况 144

（二）养老服务机构情况 144

（三）养老公寓消费群体 145

（四）老年人养老消费行为 146

二、老年住宅市场供需分析 146

三、中国养老地产市场规模 148

四、养老公寓项目定价目标 148

五、养老公寓项目市场定位 148

六、养老公寓开发经营分析 150

（一）一线城市养老公寓开发 150

（二）发达城市养老公寓经营 151

（三）中小城市养老公寓效益 152

七、中小城市养老公寓开发案例 153

（一）荣成老年公寓 153

（二）嘉善老年公寓 155

（三）颐园老年公寓 156

第六章 中国房屋建筑工程承包与监理分析 158

第一节 中国房屋建筑修建过程与造价 158

一、房屋建筑流程和造价分析 158

二、地基处理与基础工程施工 160

三、房屋建筑主体工程工期和造价 162

四、建筑装修装饰阶段工期及造价 162

五、房屋建筑建安成本的综合分析 167

第二节 中国房屋建筑工程承包情况分析 169

一、房屋建筑工程设计主要企业 169

二、房屋工程施工承包企业资质 171

三、房屋建筑工程承包主要企业 176

四、不同资质承包工程范围与内容 177

五、房屋建筑对外承包工程发展分析 178

第三节 房屋建筑工程监理行业需求分析 178

一、房屋建筑工程监理行业状况 178

二、房屋建筑工程监理企业分析 180

三、建筑工程咨询市场规模分析 181

四、建筑工程咨询资质单位分析 181

第七章 中国住宅开发重点城市分析 183

第一节 北京市 183

一、北京市住宅开发投资情况 183

二、北京市住宅开发土地市场 184

三、北京市住宅市场供给分析 185

四、北京市住宅市场需求分析 187

五、北京市住宅市场价格分析 189

第二节 上海市 190

一、上海市住宅开发投资情况 190

二、上海市住宅开发土地市场 191

三、上海市住宅市场供给分析 192

四、上海市住宅市场需求分析 193

五、上海市住宅市场价格分析 193

第三节 深圳市 194

一、深圳市住宅开发投资情况 194

二、深圳市住宅开发土地市场 195

三、深圳市住宅市场供给分析 196

四、深圳市住宅市场需求分析 198

五、深圳市住宅市场价格分析 200

第四节 广州市 201

一、广州市住宅开发投资情况 201

二、广州市住宅开发土地市场 202

三、广州市住宅市场供给分析 205

四、广州市住宅市场需求分析 205

五、广州市住宅市场价格分析 208

第五节 南京市 209

一、南京市住宅开发投资情况	209
二、南京市住宅开发土地市场	210
三、南京市住宅市场供给分析	212
四、南京市住宅市场需求分析	214
五、南京市住宅市场价格分析	215
第六节 苏州市	215
一、苏州市住宅开发投资情况	215
二、苏州市住宅开发土地市场	216
三、苏州市住宅市场供给分析	217
四、苏州市住宅市场需求分析	217
五、苏州市住宅市场价格分析	218
第七节 杭州市	219
一、杭州市住宅开发投资情况	219
二、杭州市住宅开发土地市场	220
三、杭州市住宅市场供给分析	221
四、杭州市住宅市场需求分析	222
五、杭州市住宅市场价格分析	222
第八节 重庆市	223
一、重庆市住宅开发投资情况	223
二、重庆市住宅开发土地市场	224
三、重庆市住宅市场供给分析	225
四、重庆市住宅市场需求分析	225
五、重庆市住宅市场价格分析	226
第九节 成都市	226
一、成都市住宅开发投资情况	226
二、成都市住宅开发土地市场	227
三、成都市住宅市场供给分析	228
四、成都市住宅市场需求分析	229
五、成都市住宅市场价格分析	229
第十节 武汉市	229
一、武汉市住宅开发投资情况	229
二、武汉市住宅开发土地市场	230

- 三、武汉市住宅市场供给分析 231
- 四、武汉市住宅市场需求分析 232
- 五、武汉市住宅市场价格分析 232

第八章 中国住宅开发重点企业经营分析 15

第一节 万科企业股份有限公司 15

- 一、企业发展基本情况 15
- 二、企业经营情况分析 16
- 三、企业经济指标分析 17
- 四、企业盈利能力分析 17
- 五、企业偿债能力分析 18
- 六、企业运营能力分析 18
- 七、企业成本费用分析 18

第二节 保利房地产（集团）股份有限公司 19

- 一、企业发展基本情况 19
- 二、企业经营情况分析 20
- 三、企业经济指标分析 21
- 四、企业盈利能力分析 22
- 五、企业偿债能力分析 22
- 六、企业运营能力分析 23
- 七、企业成本费用分析 23

第三节 合生创展集团有限公司 24

- 一、企业概况 24
- 二、企业经营情况分析 25
- 三、企业经济指标分析 26
- 四、企业盈利能力分析 26
- 五、企业偿债能力分析 26
- 六、企业运营能力分析 27
- 七、企业成本费用分析 27

第四节 北京首都开发股份有限公司 28

- 一、企业发展基本情况 28
- 二、企业经营情况分析 29

三、企业经济指标分析 30

四、企业盈利能力分析 30

五、企业偿债能力分析 31

六、企业运营能力分析 31

七、企业成本费用分析 31

第五节 恒大地产集团有限公司 32

一、企业概况 32

二、企业经营情况分析 33

三、企业经济指标分析 34

四、企业盈利能力分析 35

五、企业偿债能力分析 35

六、企业运营能力分析 35

七、企业成本费用分析 36

第六节 中国海外发展有限公司 36

一、企业概况 36

二、企业经营情况分析 37

三、企业经济指标分析 38

四、企业盈利能力分析 38

五、企业偿债能力分析 39

六、企业运营能力分析 39

七、企业成本费用分析 39

第七节 碧桂园控股有限公司 40

一、企业概况 40

二、企业经营情况分析 41

三、企业经济指标分析 43

四、企业盈利能力分析 43

五、企业偿债能力分析 43

六、企业运营能力分析 44

七、企业成本费用分析 44

第八节 绿城房地产集团有限公司 45

一、企业概况 45

二、企业经营情况分析 45

三、企业经济指标分析 46

四、企业盈利能力分析 47

五、企业偿债能力分析 47

六、企业运营能力分析 48

七、企业成本费用分析 48

第九节 武汉南国置业股份有限公司 49

一、企业发展基本情况 49

二、企业经营情况分析 50

三、企业经济指标分析 51

四、企业盈利能力分析 51

五、企业偿债能力分析 51

六、企业运营能力分析 52

七、企业成本费用分析 52

第十节 金地(集团)股份有限公司 53

一、企业发展基本情况 53

二、企业经营情况分析 53

三、企业经济指标分析 54

四、企业盈利能力分析 55

五、企业偿债能力分析 55

六、企业运营能力分析 55

七、企业成本费用分析 56

第十一节 招商局地产控股股份有限公司 57

一、企业发展基本情况 57

二、企业经营情况分析 57

三、企业经济指标分析 58

四、企业盈利能力分析 59

五、企业偿债能力分析 59

六、企业运营能力分析 60

七、企业成本费用分析 60

第十二节 佳兆业集团控股有限公司 61

一、企业概况 61

二、企业经营情况分析 62

三、企业经济指标分析 63

四、企业盈利能力分析 64

五、企业偿债能力分析 64

六、企业运营能力分析 64

七、企业成本费用分析 65

第十三节 广州富力地产股份有限公司 66

一、企业概况 66

二、企业经营情况分析 66

三、企业经济指标分析 67

四、企业盈利能力分析 68

五、企业偿债能力分析 68

六、企业运营能力分析 69

七、企业成本费用分析 69

第十四节 深圳华侨城股份有限公司 70

一、企业发展基本情况 70

二、企业经营情况分析 71

三、企业经济指标分析 72

四、企业盈利能力分析 72

五、企业偿债能力分析 72

六、企业运营能力分析 73

七、企业成本费用分析 73

第九章 2017-2022年中国住宅开发行业前景调研及机会分析 75

第一节 2017-2022年中国住宅开发前景分析 75

一、促进住宅开发长期繁荣因素 75

二、住宅开发企业转型升级契机 77

三、轻型钢结构住宅建筑市场前景 77

四、房地产业中长期发展目标分析 78

五、“十三五”保障房建设发展规划 79

六、2017-2022年住宅开发市场预测 79

第二节 2017-2022年中国住宅开发投资机会分析 83

一、小户型住宅开发市场投资机会 83

二、大户型住宅市场投资升值潜力	83
三、高端及泛cbd别墅投资机会	85
四、保障性安居住宅开发投资机会	86
第三节 2017-2022年中国住宅开发风险及工程防范分析	88
一、住宅开发工程承包风险及管理方法	88
(一) 工程承包风险的定义	88
(二) 工程承包风险的分类	88
(三) 工程承包风险管理概述	89
(四) 工程承包风险管理方法	90
二、住宅开发工程承包商风险分析	92
(一) 政治风险分析	92
(二) 法律风险分析	93
(三) 经济风险分析	94
(四) 技术风险分析	95
(五) 管理风险分析	96
三、住宅开发工程承包企业风险防范对策	97
(一) 工程承包资金风险防范措施	97
(二) 工程承包合同风险防范措施	99
(三) 工程承包汇率风险防范措施	100
(四) 国际工程承包风险防范对策	102
第十章 中国住宅开发企业投融资及ipo上市策略指导	106
第一节 住宅开发企业融资渠道与选择分析	106
一、住宅开发企业融资方法与渠道简析	106
二、利用股权融资谋划企业发展机遇	108
三、利用政府杠杆拓展企业融资渠道	112
四、适度债权融资配置自身资本结构	113
五、关注民间资本和外资的投资动向	114
第二节 住宅开发企业境内ipo上市目的及条件	115
一、住宅开发企业境内上市主要目的	115
二、住宅开发企业上市需满足的条件	116
(一) 企业境内主板 ipo 主要条件	116

(二) 企业境内中小板ipo主要条件	117
(三) 企业境内创业板ipo主要条件	118
三、企业改制上市中的关键问题	119
第三节 住宅开发企业ipo上市的相关准备	120
一、企业该不该上市	120
二、企业应何时上市	120
三、企业应何地上市	121
四、企业上市前准备	121
(一) 企业上市前综合评估	121
(二) 企业的内部规范重组	121
(三) 选择并配合中介机构	122
(四) 应如何选择中介机构	122
第四节 住宅开发企业ipo上市的规划实施	122
一、上市费用规划和团队组建	122
二、尽职调查及问题解决方案	126
三、改制重组需关注重点问题	129
四、企业上市辅导及注意事项	132
五、上市申报材料制作及要求	134
六、网上路演推介及询价发行	136
第五节 企业ipo上市审核工作流程	137
一、企业ipo上市基本审核流程	137
二、企业ipo上市具体审核环节	138
三、与发行审核流程相关的事项	141(AK HT)

图表目录：

图表 1 2008-2016年中国国内生产总值及增长变化趋势图	35
图表 2 2016年国内生产总值构成及增长速度统计	35
图表 3 2016年规模以上工业增加值及增长速度趋势图	36
图表 4 2008-2016年中国全社会固定资产投资增长趋势图	37
图表 5 2008-2016年中国社会消费品零售总额及增长速度趋势图	38
图表 6 2016年中国主要消费品零售额及增长速度统计	38
图表 7 2008-2016年城镇居民人均可支配收入及增长趋势图	39

图表 8 2008-2016年中国农村居民人均纯收入及增长趋势图 40

图表 9 2016年中国居民消费价格月度变化趋势图 40

图表 10 2008-2016年中国进出口总额增长趋势图 41

图表 11 2012-2016年主要保障性住房政策 49

图表 12 房地产调控"新国四条"与"新国十条"主要内容 56

图表 13 房地产调控政策"国五条"主要内容 57

图表 14 "新国八条"主要内容 58

图表 15 房产税试点改革政策统计 61

图表 16 2008-2016年中国人口总量增长趋势图 62

图表 17 2016年中国人口数量及其构成情况统计 62

图表 18 2008-2016年中国城镇化率变化趋势图 63

图表 19 2007-2016年中国城乡 居民人均住宅面积情况 64

图表 20 2008-2016年中国城镇家庭居民人均居住消费支出情况 64

图表 21 2005-2016年全球房地产商直接投资额统计 66

图表 22 2016年中国月度房地产景气指数趋势图 73

图表 23 2015年全国房地产开发企业土地购置面积增速 73

图表 24 2016年全国房地产开发企业土地购置面积增速 74

图表 25 2015年全国房地产开发投资额月度增长情况 75

图表 26 2016年全国房地产开发投资额月度增长情况 75

图表 27 2016年不同地区房地产投资额所占份额 76

图表 28 2015年房地产开发投资资金来源月度增长情况 76

图表 29 2015年全国房地产开发资金累计构成情况 77

图表 30 2016年全国房地产开发企业到位资金增速

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/284504.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。