

# 2015-2020年中国湘乡房地 产市场分析与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2015-2020年中国湘乡房地产市场分析与投资前景研究报告》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.bosidata.com/fangdichan1412/N51984WY5L.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-12-05

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国湘乡房地产市场分析与投资前景研究报告》共十一章。介绍了湘乡房地产行业相关概述、中国湘乡房地产产业运行环境、分析了中国湘乡房地产行业的现状、中国湘乡房地产行业竞争格局、对中国湘乡房地产行业做了重点企业经营状况分析及中国湘乡房地产产业发展前景与投资预测。您若想对湘乡房地产产业有个系统的了解或者想投资湘乡房地产行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

目前我国房地产市场重心明显转移到二三线城市。受“新国五条”等政策影响，住宅市场受到打压，且由于一线城市商业地产供应量日益增加，而随着二、三线城市消费水平的提高，二三线城市将成为商业地产的“蓝海”。

湘乡市属湖南省湘潭市管辖的县级市，位于湖南省中部，北邻韶山22公里，东距长沙80公里。2012年，湘乡市房地产开发完成投资11.71亿元，同比增长44.8%；2013年1-11月完成投资12.37亿元，同比增长22.65%。2013年湘乡市住宅批售面积为37.16万m<sup>2</sup>，同比增长214.82%；批准销售套数为2984套，同比增长190.84%。非住宅批售面积为10.19万m<sup>2</sup>，同比增长73.78%；非住宅批准销售套数为1332套，同比增长359.31%。

未来几年，湘乡市房地产需求仍将持续上升，但供不应求的局面可能已经过去。据估计，未来10年，年均住宅“刚需”也就约2.5亿平方米，假设刚需在全部新房的成交中占比35%，可以推算出全国每年的商品住宅销售面积最多为7亿-8亿平方米，这样的销售量即便与2012年的销售量相比，降幅也达5%-20%。如果进一步考虑湘乡人口的老龄化趋势、土地财政对房价合理回调的阻滞从而导致的刚需减少，房地产需求可能会持续减弱。

## 报告目录：

### 第一章 2013-2014年全球及中国房地产市场发展分析 7

#### 第一节 2013-2014年全球房地产市场发展分析 7

##### 一、国际宏观经济环境分析 7

###### （一）国际宏观经济分析 7

###### （二）国际宏观经济预测 9

##### 二、全球房地产市场发展状况 10

##### 三、全球房地产商投资额分析 12

##### 四、全球房地产市场交易情况 13

## 五、全球房地产重点区域分析 14

### （一）美国房地产市场分析 14

### （二）欧洲房地产市场分析 17

### （三）香港房地产市场分析 17

### （四）台湾房地产市场分析 18

## 第二节 2013-2014年中国房地产市场发展分析 18

### 一、房地产开发景气指数 18

### 二、土地开发及购置情况 19

### 三、房地产开发投资情况 20

### 四、房地产开发资金来源 21

### 五、房地产市场供给分析 22

#### （一）房屋施工面积 22

#### （二）房屋竣工面积 23

#### （三）房地产开发结构 24

### 六、房地产市场需求分析 25

#### （一）商品房市场销售情况 25

#### （二）房地产企业销售业绩 26

### 七、房地产市场价格分析 28

## 第二章 中国二三线城市房地产发展概述 30

### 第一节 中国二三线城市土地市场 30

#### 一、一线城市房地产复苏情况分析 30

#### 二、二三线城市土地市场供给概况 30

#### 三、三四线城市成中小房企主战场 31

### 第二节 中国二三线城市房地产市场 32

#### 一、二三线城市房地产市场成交情况 32

#### 二、二三线城市商品住宅存量情况 33

#### 三、房地产重心向二三线城市转移 34

#### 四、房企加快布局二三线城市市场 35

### 第三节 中国二三线城市房地产市场价格分析 36

#### 一、全国大中城市房地产价格变动分析 36

#### 二、二三线城市房地产市场价格分析 39

### 三、二三线城市房价走势上涨的主因 39

#### 第四节 二三线城市房地产市场开发模式 40

##### 一、城市综合体的模式 40

##### 二、城市发展运营商的模式 41

##### 三、城投的模式 41

##### 四、城中村的模式 42

### 第三章 2013-2014年湘乡房地产市场环境分析 43

#### 第一节 湘乡房地产地域环境分析 43

##### 一、地理位置 43

##### 二、生态气候 43

##### 三、资源分布 44

#### 第二节 湘乡房地产宏观经济环境分析 45

##### 一、湘乡GDP增长情况 45

##### 二、湘乡固定资产投资 45

##### 三、湘乡居民收入情况 45

##### 四、湘乡产业结构分析 46

#### 第三节 湘乡房地产市场政策环境 46

##### 一、政策环境综述 46

##### 二、房地产政策 49

##### 三、重要政策分析 49

#### 第四节 湘乡房地产行业社会环境分析 83

##### 一、湘乡人口数量分析 83

##### 二、社会消费品零售额 84

##### 三、招商引资情况分析 84

##### 四、居民住房情况分析 85

### 第四章 2013-2014年湘乡建筑业发展状况分析 86

#### 第一节 湘乡建筑业总产值情况 86

#### 第二节 湘乡建筑业经济指标 86

##### 一、建筑业企业规模分析 86

##### 二、建筑业资产规模分析 87

### 三、建筑业利润规模分析 87

### 第三节 湘潭建筑业供需分析 87

#### 一、建筑业房屋施工面积 87

#### 二、建筑业房屋竣工面积 87

### 第四节 湘乡建筑业发展面临的问题及对策 88

#### 一、湘乡市建筑业面临的主要问题 88

#### 二、促进湘乡市建筑业发展的几点建议 88

## 第五章 2013-2014年湘乡土地市场分析 90

### 第一节 湘乡城市规划布局 90

#### 一、土地总体布局 90

#### 二、工业用地布局 90

#### 三、农业用地布局 91

#### 四、农村居民点用地布局 92

### 第二节 湘乡土地供应分析 92

#### 一、土地推出情况 92

#### 二、土地推出分布 94

### 第三节 湘乡土地成交分析 94

#### 一、土地成交状况 94

#### 二、土地成交分布 97

### 第四节 湘乡土地供需分析 99

### 第五节 湘乡土地利用总体规划 100

## 第六章 2013-2014年湘乡房地产市场分析 107

### 第一节 湘乡房地产投资开发分析 107

### 第二节 湘乡房地产市场供需分析 107

#### 一、房地产供应状况 107

#### 二、商品房竣工情况 107

#### 三、商品房销售情况 108

#### 四、房地产成交分析 108

##### （一）住宅成交情况 108

##### （二）非住宅成交情况 109

## 五、二手房市场分析 109

### 第三节 湘乡房地产楼盘分析 109

#### 一、房地产推盘情况 109

#### 二、主要楼盘价格情况 110

### 第四节 湘乡房地产价格走势 111

#### 一、房地产成交价格走势 111

#### 二、商品住宅价格走势 111

### 第五节 湘乡安居工程建设情况 112

#### 一、保障房项目开工情况 112

#### 二、新增租赁补贴户数 113

#### 三、新建保障性住房规模 113

#### 四、“十二五”保障性住房建设规划 113

## 第七章 湘乡市房地产重点企业分析 115

### 第一节 湘乡市湘房房地产开发有限公司 115

#### 一、企业基本情况 115

#### 二、企业经营情况 115

#### 三、企业资质情况 115

#### 四、企业开发项目 115

### 第二节 湖南省湘乡市华南房地产开发有限公司 115

#### 一、企业基本情况 115

#### 二、企业经营情况 116

#### 三、企业资质情况 116

#### 四、企业开发项目 116

### 第三节 湘乡市鑫龙房地产开发有限公司 116

#### 一、企业基本情况 116

#### 二、企业经营情况 117

#### 三、企业资质情况 117

#### 四、企业开发项目 117

### 第四节 湘乡市鸿德房地产开发有限公司 117

#### 一、企业基本情况 117

#### 二、企业经营情况 118

### 三、企业开发项目 118

## 第五节 湘乡市新湘房地产开发有限公司 118

### 一、企业基本情况 118

### 二、企业经营情况 118

### 三、企业开发项目 119

## 第八章 二三线城市房地产市场投资分析 120

### 第一节 二三线城市房地产投资环境分析 120

#### 一、投资吸引力 120

#### 二、经济发展 120

#### 三、房地产投资 121

#### 四、商品房销售 121

#### 五、土地市场 122

#### 六、人口与城市化 124

#### 七、居民购买意愿 124

#### 八、居民购买力 125

#### 九、人均可支配收入 125

#### 十、未来走势展望 125

### 第二节 二三线城市房地产市场投资机遇 126

#### 一、二三线城市成房地产市场投资热点 126

#### 二、二三线城市房地产市场发展潜力 126

#### 三、二三线城市未来将成房企投资重点 126

### 第三节 二三线城市商业地产投资分析 126

#### 一、二三线城市商业地产投资机会 126

#### 二、二三线城市商业地产发展存在的矛盾 128

#### 三、二三线城市商业地产投资建议 129

## 第九章 博思数据关于湘乡房地产市场前景分析 130

### 第一节 中国房地产市场发展前景分析 130

#### 一、中国房地产业中长期发展目标 130

#### 二、“十二五”保障房建设发展规划 133

#### 三、中国房地产投资前景分析 134



## 第二节 湘乡房地产市场需求趋势及前景 135

### 一、湘乡房地产市场需求趋势 135

### 二、湘乡房地产市场需求前景 136

## 第三节 湘乡房地产市场价格趋势 136

## 第四节 湘乡商业地产投资前景分析 136

## 第十章 2015-2020年湘乡房地产投资风险及策略分析 138

### 第一节 2015-2020年湘乡房地产市场的投资风险 138

#### 一、影响湘乡房地产市场发展的风险 138

#### 二、湘乡房地产市场存在的风险 138

### 第二节 2015-2020年湘乡房地产市场风险规避及控制策略 139

### 第三节 2015-2020年湘乡房地产投资策略建议 141

## 第十一章 湘乡房地产企业发展战略分析 143

### 第一节 企业应对房地产周期波动的经营策略 143

#### 一、资本运作策略 143

#### 二、土地储备策略 143

#### 三、业务组合策略 144

#### 四、区域互补策略 145

### 第二节 房地产企业发展管理分析 146

#### 一、成本控制策略 146

#### 二、定价策略分析 151

#### 三、竞争策略分析 155

#### 四、并购重组策略 157

#### 五、融资策略分析 160

#### 六、资本运作策略 162

### 第三节 房地产企业战略规划策略分析 163

#### 一、战略综合规划 163

#### 二、技术开发战略 164

#### 三、区域战略规划 164

#### 四、产业战略规划 164

#### 五、营销品牌战略 165

## 六、竞争战略规划 166

### 图表目录

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 图表 1 2013-2014年世界主要国家和地区经济增长率比较          | 9  |
| 图表 2 2014-2015年IMF对全球及主要经济体经济增长预测值       | 11 |
| 图表 3 2013-2014年全球房地产商直接投资额统计             | 13 |
| 图表 4 2013-2014年中国月度房地产景气指数统计             | 19 |
| 图表 5 2013-2014年中国房地产开发企业土地购置面积统计         | 20 |
| 图表 6 2013-2014年全国房地产开发企业土地购置面积增速变化趋势图    | 21 |
| 图表 7 2013-2014年中国房地产开发投资累计完成情况           | 21 |
| 图表 8 2013-2014年中国房地产投资增速情况统计             | 22 |
| 图表 9 2013-2014年全国房地产开发到位资金统计             | 22 |
| 图表 10 2014年全国房地产开发资金累计构成情况               | 23 |
| 图表 11 2014年全国房地产开发资金累计构成情况               | 23 |
| 图表 12 2013-2014年中国房屋施工面积统计               | 24 |
| 图表 13 2013-2014年中国房屋竣工面积增长趋势图            | 24 |
| 图表 14 2014年不同用途房地产开发投资变动情况               | 25 |
| 图表 15 2014年不同用途房地产开发投资变动情况               | 25 |
| 图表 16 2013-2014年累计不同地区房地产开发投资完成额情况       | 26 |
| 图表 17 2013-2014年中国按用途分商品房销售面积统计          | 27 |
| 图表 18 2013-2014年中国按用途分商品房销售额统计           | 27 |
| 图表 19 2014年房企销售金额排行统计表                   | 28 |
| 图表 20 2013-2014年70个大中城市新建商品住宅价格变动情况      | 30 |
| 图表 21 2013-2014年全国100个城市（新建）住宅平均价格及同环比涨幅 | 30 |
| 图表 22 2014年70个大中城市新建商品住宅价格指数             | 37 |
| 图表 23 2014年70个大中城市二手住宅价格指数               | 38 |
| 图表 24 2013-2014年湘乡市生产总值统计                | 46 |
| 图表 25 2013-2014年湘乡市固定资产投资统计              | 46 |
| 图表 26 2013-2014年湘乡市城乡居民收入统计              | 47 |
| 图表 27 2013-2014年湘乡市产业增加值结构统计             | 47 |
| 图表 28 2013-2014年发布的主要保障性住房政策             | 48 |
| 图表 29 房地产主要法律法规统计                        | 50 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 图表 30 2013-2014年湘乡市人口总数统计         | 84  |
| 图表 31 2014年湘乡市人口主要构成情况            | 85  |
| 图表 32 2013-2014年湘乡市社会消费品零售总额统计    | 85  |
| 图表 33 2013-2014年湘乡市城乡居民人均住房面积统计   | 86  |
| 图表 34 2013-2014年湘乡市建筑业总产值统计       | 87  |
| 图表 35 2013-2014年湘乡市资质以上建筑业企业数量统计  | 87  |
| 图表 36 2013-2014年湘潭市建筑业房屋施工面积统计    | 88  |
| 图表 37 2013-2014年湘潭市建筑业房屋竣工面积统计    | 88  |
| 图表 38 湘乡市城市总体规划图示                 | 91  |
| 图表 39 “十二五”湘乡市工业空间布局图             | 92  |
| 图表 40 2014年湘乡市土地出让情况统计            | 93  |
| 图表 41 2014年湘乡市出让的土地分布             | 95  |
| 图表 42 2014年湘乡市成交土地统计              | 96  |
| 图表 43 2014年湘乡市成交土地分布              | 98  |
| 图表 44 2014年第一季度湘乡市建设用地供应情况        | 100 |
| 图表 45 2014年第二季度湘乡市建设用地供应情况        | 100 |
| 图表 46 2014年第三季度湘乡市建设用地供应情况        | 101 |
| 图表 47 2015-2020年湘乡市土地利用总体规划主要控制指标 | 102 |
| 图表 48 2015-2020年湘乡市建设用地规模控制指标分析   | 102 |
| 图表 49 2015-2020年湘乡市重点建设项目统计       | 103 |
| 图表 50 2013-2014年湘乡市房地产开发完成投资情况统计  | 108 |
| 图表 51 2013-2014年湘乡市商品房竣工面积统计      | 109 |
| 图表 52 2013-2014商品房销售面积统计          | 109 |
| 图表 53 2014年湘乡市商品住宅实际预销售情况统计       | 109 |
| 图表 54 2014年湘乡市非住宅实际预销售情况统计        | 110 |
| 图表 55 2014年湘乡市二手房销售情况统计           | 110 |
| 图表 56 2014年湘乡市主要楼盘成交均价统计          | 111 |
| 图表 57 2013-2014年湘乡市房地产成交价格统计      | 112 |
| 图表 58 2014年湘乡市商品住宅交易均价分月度统计       | 113 |
| 图表 59 2013-2014年湘乡市新建保障性住房规模统计    | 114 |
| 图表 60 湘乡市湘房地产开发有限公司资产与收入统计        | 116 |
| 图表 61 湖南省湘乡市华南房地产开发有限公司资产与收入统计    | 117 |

图表 62 湘乡市鑫龙房地产开发有限公司资产与收入统计 118

图表 63 湘乡市鸿德房地产开发有限公司资产与收入统计 119

图表 64 湘乡市新湘房地产开发有限公司资产与收入统计 120

图表 65 2014年典型二三线城市商品住宅成交面积统计 123

图表 66 2014年全国土地市场成交情况 124

图表 67 2014年典型二三线城市商品房用地成交情况统计 124

图表 68 “十二五”中国保障性住房建设计划

本研究报告数据主要采用国家统计数据，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。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fangdichan1412/N51984WY5L.html>