

2019-2025年中国长沙房地产市场运行态势及行业发展前景预测报告

报告大纲

一、报告简介

华经情报网发布的《2019-2025年中国长沙房地产市场运行态势及行业发展前景预测报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<https://www.huaon.com/detail/463035.html>

报告价格：电子版: 9000元 纸介版：9000元 电子和纸介版: 9200元

订购电话: 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱: kf@huaon.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、报告目录及图表目录

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：

第一部分 市场分析

第一章 房地产行业相关概述

第一节 房地产概念阐释

一、房地产的定义

二、房地产的特征

三、房地产的自然形态

（一）土地形态

（二）建筑物形态

（三）房地形态

四、房地产的类别

1、住宅

2、工业、交通、仓储用房

3、商业、金融和信息用房

4、教育、医疗卫生和科研用房

5、文化、新闻、娱乐、园林绿化、体育用房

6、机关事业办公用房

7、军事用房

8、其他用房

第二节 房地产行业概述

一、房地产行业的定义

二、房地产行业的主要领域

三、房地产行业的特点

四、房地产业的地位

第三节 房地产市场分析的内容和特点

一、房地产市场分析的层次

二、房地产市场分析的内容

三、房地产市场分析的特点

第二章 中国房地产市场发展分析

第一节 中国房地产行业的发展综述

一、改革开放30年中国房地产的发展概述

二、中国房地产行业的改革发展

三、中国房地产行业周期化特征

四、中国房地产行业整体利润率

第二节 2018年中国房地产市场分析

一、国房景气指数变动情况

二、房地产开发投资情况

三、房地产开发企业资金来源情况

四、商品房建筑与销售情况

1、土地购置与开发情况

2、商品房施、竣工面积

3、全国商品房销售情况

五、全国房地产市场价格变动情况

第三节 2018年房地产业发展趋势预测

一、宏观经济形势预测

二、房地产调控政策预测

三、供求关系预测

四、相关政策建议

第三章 长沙房地产行业的发展环境分析

第一节 中国房地产周期性波动的取决因素

一、中国房地产业发展存在经济周期的事实

二、影响房地产周期波动的因素分析

1、土地政策决定了房地产供应

2、资金是房地产行业的经济周期波动的一个重要原因

3、复杂的市场因素对房地产经济周期波动产生重要影响

第二节 长沙市宏观环境概述

一、地理环境

二、行政区划

三、交通运输

1、铁路交通

2、公路交通

3、航空交通

四、产业结构

（一）产业结构方面

（二）需求结构方面

（三）区域结构方面

（四）分配结构方面

第三节 长沙市经济社会发展

一、改革开放以来长沙经济社会发展成就及启示

（一）宏观经济指标全线飘红

（二）人民物质文化生活水平全面提升

（三）城市比较地位更加突出

二、2018年长沙市经济运行分析

三、2018年长沙市城市宏观经济总结

第四节 长沙市城市建设及规划

一、改革开放30年长沙城市建设日新月异

二、长沙城市建设重点工程回眸

三、《长沙国家创新型城市建设总体规划》获省发改委批复

四、长沙城市规划管理补充规定施行

五、长沙全面启动高铁新城片区建设打造城市副中心

六、“十三五”期间长沙建设国际化城市

七、未来5年长沙将突出抓好城市重点工程建设

第四章 长沙房地产行业发展现状

第一节 长沙房地产市场的发展综述

一、长沙房地产市场培育与发展历程

二、长沙房地产的板块布局

三、2018年长沙房地产市场的发展特点分析

四、长沙保障性住房建设取得显著成绩

第二节 2018年长沙房地产市场分析

一、2018年长沙房地产市场运行概况

二、2018年长沙商品房市场运行分析

三、2018年长沙房地产批准预售情况

四、2018年长沙房地产新建商品房销售总量

五、2018年长沙房地产房产一、二级市场交易量对比分析

(一) 一级市场

(二) 二级市场

六、2018年长沙房地产土地招拍挂情况

七、2018年长沙(内六区)新建商品住房供销套型结构分析(按套数计)

八、2018年长沙(内六区)新建商品房待销情况

第三节 2018年长沙房地产主要区域市场分析

一、开福区

二、天心区

三、雨花区

四、岳麓区

五、芙蓉区

六、望城区

第五节 2016-2018年长沙房地产市场预测

一、2016-2018年长沙市房地产市场形势展望

二、2016-2018年房地产市场发展趋势分析

三、2016-2018年房地产市场发展展望

第六节 长沙房地产市场的问题及对策分析

一、长沙房地产市场存在的主要问题

(一) 房地产市场供应结构矛盾突出

(二) 住房保障力度还不够

(三) 政策性住房金融模式单一

(四) 房地产市场秩序不够规范

二、长沙房地产市场的调控对策

第二部分 细分市场分析

第五章 长沙土地市场

第一节 土地利用机制与城镇化发展分析

一、城镇化的涵义

二、约束中国城镇化进程的土地问题

三、城镇化土地问题的解决措施

第二节 2018年长沙土地市场的发展

一、2018年长沙土地市场概述

二、2018年长沙土地市场供应分析

三、2018年长沙土地市场成交分析

四、2018年长沙土地市场价格分析

第三节 2016-2018年我国土地政策分析

第六章 长沙住宅市场

第一节 住宅产业的相关概述

一、住宅产业的定义

二、住宅产业的特点

- (一) 住宅建设持续保持大规模和增量型
- (二) 住宅产业面临的任务
- (三) 住宅产业的粗放型发展方式表现突出，科技贡献率低
- (四) 重增量住宅建设，轻存量住宅改造
- (五) 村镇住宅技术含量极低，凸现城乡“二元结构”的特点

第二节 中国住宅市场的发展

第三节 2018年长沙住宅市场发展分析

- 一、2018年长沙住宅市场综述
- 二、2018年长沙住宅供求关系分析
- 三、2018年长沙住宅供应量分析
- 四、2018年长沙住宅成交量分析
- 五、2018年长沙住宅成交均价分析
- 六、2018年长沙住宅成交排行
- 七、2018年长沙住宅存量分析

第七章 长沙别墅市场

第一节 别墅的相关概述

一、别墅的定义

二、别墅的分类

- (一) 独栋别墅
- (二) 双拼别墅
- (三) 联排别墅
- (四) 叠拼别墅
- (五) 空中别墅

三、别墅的设计要点

四、影响别墅品质的因素分析

第二节 2018年长沙别墅市场的发展综述

- 一、长沙别墅产品市场现状
- 二、长沙别墅竞争市场现状

三、长沙别墅客户市场现状

四、长沙别墅价格市场现状

（一）2017年长沙别墅价格市场现状

（二）2018年半年度长沙别墅价格市场现状

第三节 长沙别墅市场未来趋势展望

一、经济型别墅走俏长沙市场

二、2018年别墅市场呈现下行趋势，库存压力巨大

三、2018年别墅交易遇冷，但前途一片大好

第八章 长沙商业地产市场

第一节 商业地产的相关概述

一、商业地产的定义

二、商业地产的分类

（一）按照行业分类

（二）功能分类

（三）地域分类

（四）服务对象

三、商业地产存在的三种模式

第二节 中国商业地产的发展现状

一、互联网改变了消费者购物行为方式，商业地产的市场机会也受之影响

二、商业地产供应洪峰已至，但高水平商业地产发展商寥寥可数

三、商业地产市场，从租售并举变成自持为主

四、科技化、大数据成为商业地产的基本配置

五、艺术、生态、体验式商业成为发展共识

六、社区购物中心将成为引领未来商业市场的重头戏

第三节 2018年长沙商业地产市场的发展

一、2018年长沙商业地产销售概况

二、2018年长沙商业地产供应量分析

三、2018年长沙商业地产成交量分析

四、2018年长沙商业地产成交均价分析

五、2018年长沙商业地产仍在升温

第九章 长沙写字楼市场

第一节 写字楼的相关概述

一、写字楼的概念

二、写字楼的特点

三、写字楼的分类

第二节 中国写字楼市场的发展综述

一、2018年全国写字楼市场分析

二、2018年一线城市写字楼租金

1、北京

2、上海

3、广州

4、深圳

5、天津

第三节 长沙写字楼市场的发展综述

第四节 2018年长沙写字楼市场发展特征分析

一、2018年长沙写字楼市场供求关系分析

二、2018年长沙写字楼市场供应量分析

三、2018年长沙写字楼市场成交量分析

四、2018年长沙写字楼市场成交价格分析

五、2018年长沙写字楼市场成交排行

第五节 长沙写字楼市场发展前景

一、长沙写字楼投资潜力可期待

二、长沙写字楼御风而行

第六节 投资写字楼的风险及建议

一、投资写字楼的三大风险

二、投资写字楼需注意的问题

1、了解规划、预防贬值风险

2、目标精准，防止租赁艰难

3、选对时机，规避不正当竞争

4、量体裁衣，谨防压力过大

三、个人投资写字楼的八个要点

第十章 长沙二手房市场

第一节 二手房的相关概述

一、二手房的概念及种类

二、二手房专有名词的概念

三、分析二手房升值的特点

第二节 中国二手房市场的发展综述

- 一、2018年全国二手房市场分析
- 二、2018年全国重点城市二手房市场分析
- 三、2018年全国各地二手房成交回升
- 第三节 2018年长沙二手房市场发展分析
- 一、2018年长沙房地产二手房销售面积
- 二、2018年长沙房地产二手房市场分析

第十一章 2016-2018年长沙房地产主要板块数据分析

- 第一节 省府红星板块
- 第二节 高铁新城天际岭板块
- 第三节 城南板块
- 第四节 星沙板块
- 第五节 麓谷-梅溪湖板块
- 第六节 麓南-洋湖板块
- 第七节 滨江新城板块
- 第八节 伍家岭-月湖板块
- 第九节 城北板块
- 第十节 中心板块

第三部分 市场营销分析

第十二章 长沙房地产市场营销分析

- 第一节 中国房地产营销概况
- 一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代
- 二、中国房地产行业危中有机销售转型之途
- 三、中国房地产营销存在的问题
 - (一) 营销理念落后，缺乏品牌意识
 - (二) 市场调研不够仔细深入，缺乏创新
 - (三) 营销策划方案过度追求概念的炒作
 - (四) 营销诚信度差，广告带有虚假成分
 - (五) 网络营销手段成为潮流，但缺乏有效评估体系
 - (六) 营销人员的形象、素质有待于提高
- 第二节 2018年房地产市场营销趋势
- 一、营销模式呈现多元化发展趋势
- 二、房地产电子商务未来发展趋势
- 三、直接降价作用短期内明显大于硬性的广告推广

四、2018年楼市回暖后的房地产企业营销建议

第三节 长沙房地产市场的营销概况

一、2018年长沙房地产市场营销策略

- 1、对产品进行准确定位
- 2、注重品牌效应
- 3、实施创意广告策略
- 4、合法、合理宣传
- 5、采用网络营销策略
- 6、植入绿色营销
- 7、充分利用体验营销

二、2018年长沙房地产市场营销动态

第四节 房地产企业的绿色营销分析

- 一、房地产绿色营销概念
- 二、房地产绿色营销在中国的发展与演化
- 三、房地产企业实施绿色营销的必要性和可行性
- 四、房地产企业实施绿色营销对策探究
- 五、政府对房地产企业实施绿色营销的支持
 - 1、政府应适当给予绿色房地产企业补贴
 - 2、政府应充分发挥媒体和环保组织的作用
 - 3、政府应鼓励房地产企业绿色技术能力的提升

第五节 房地产企业网络营销分析

- 一、房地产企业开展网络营销的优势
- 二、房地产企业开展网络营销的问题
 - (一) 缺乏战略眼光，存在“短视”行为
 - (二) 技术发展落后，无法满足营销要求
 - (三) 基础设施滞后，限制营销发展速度
 - (四) 缺乏评估手段，无法改进企业网络营销
- 三、2018年传统企业网络营销催生房地产电子商务
- 四、2018年中国房地产企业网络营销投入分析

第六节 房地产市场营销策略探讨

- 一、房地产市场营销价格策略分析
 - 1、直降促销获取市场
 - 2、低开高走吸引眼球
 - 3、高开低走短期获利
 - 4、提高品质维持原价

5、捂盘冬眠伺机而动

- 二、新形势下房地产的服务式营销
- 三、房地产低成本营销策略分析
- 四、房地产项目的小众营销模式分析
 - 1、区域营销
 - 2、圈层营销
 - 3、关系营销

第四部分 政策背景及前景预测

第十三章 长沙房地产行业政策背景分析

第一节 中国房地产业的国家政策调控回顾

- 一、2018年主要房地产政策综述
- 二、2018年房产税进展情况分析及其影响

第二节 2018年中国房地产宏观政策环境预测

第三节 2016-2018年长沙房地产市场的政策环境

- 一、2018年湖南省及长沙市发布主要房地产市场调控措施
- 二、2018年长沙市地方政策解读
- 三、2018年长沙市区域规划
- 四、2018年长沙市交通建设规划
- 五、2018年长沙市首套房贷利率下浮空间打开

第四节 中国房地产法律法规介绍

- 一、中华人民共和国土地管理法
- 二、中华人民共和国城市房地产管理法
- 三、招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定
- 四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法
- 五、中华人民共和国物权法
- 六、中华人民共和国建筑法

第五节 长沙房地产行业政策法规介绍

- 一、长沙市征地补偿实施办法（2009）
- 二、长沙市房地产开发企业资质管理办法
- 三、关于印发《长沙市商品房销售明码标价实施办法》（试行）的通知（2015年）
- 四、长沙市闲置土地处理办法（2015年）
- 五、长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法

第十四章 2019-2025年长沙房地产行业前景预测

第一节 2019-2025年中国房地产行业的发展前景及趋势

- 一、2018年房地产行业整体理性回归
- 二、中国房地产市场转型的动力与方向
- 三、2019-2025年我国房地产市场预测
- 四、“十三五”末全国保障性住房覆盖面要求
- 五、商业地产将成房企发展重点

第二节 2019-2025年长沙房地产市场面临新的机遇及挑战

- 一、宏观社会经济背景
- 二、长株潭城市群“两型社会”建设背景分析
- 三、长沙市大河西先导区建设背景分析
- 四、产业结构调整对长沙市房地产业的影响分析
- 五、城市地铁建设的影响
- 六、高铁建设的影响

第五部分 投融资策略

第十五章 房地产行业融资分析

第一节 中国房地产融资渠道的多元化

- 一、银行贷款
- 二、上市融资
- 三、房地产债券融资
- 四、夹层融资
- 五、房地产信托
- 六、海外地产基金
- 七、房地产信托投资基金（REITS）
- 八、其他方式

第二节 中国房地产融资现状

- 一、我国房地产市场融资形势分析
- 二、房地产百强企业融资情况
- 三、地产基金或成地产融资新方向
- 四、房贷增速情况
- 五、2018年房地产企业举债情况
- 六、开发商地产金融新模式
- 七、面对融资困境的房地产企业的主要应对策略
 - （一）构建多元化的融资渠道
 - （二）加强房地产企业内部控制管理

(三) 完善房地产企业融资相关法律法规

(四) 培养房地产融资专业人才

第三节 房地产信托投资基金拓宽融资渠道

一、房地产投资信托基金的基本概念与特点

二、发展房地产投资信托基金的重要意义

三、中国房地产信托投资基金发展概况

四、发展我国REITs运作模式选择

(一) 信托公司是房地产投资信托的主导

(二) 房地产投资信托是一种融资工具而非投资工具

(三) 房地产投资信托模式以契约型为主

(四) 投资对象单一，风险较大

(五) 房地产投资信托为封闭性投资

五、2018年房地产信托发展分析

第四节 房地产企业融资能力研究

一、内源融资能力

二、权益融资能力

三、负债融资能力

(一) 房地产债券融资

(二) 房地产信托

(三) 前沿货币合约

(四) 租赁融资

(五) 回租融资

(六) 回买融资

(七) 夹层融资

四、提升房地产企业融资能力的对策建议

第五节 房地产融资存在的问题及发展策略建议

一、我国房地产企业融资中存在的问题

(一) 房地产企业融资渠道过于单一

(二) 房地产企业内部管理薄弱，信用风险较高

(三) 关于房地产企业融资的法律法规不完善

(四) 房地产企业缺乏融资方面的专业人才

二、优化我国房地产企业融资对策分析

(一) 构建多元化的融资渠道

(二) 加强房地产企业内部控制管理

(三) 完善房地产企业融资相关法律法规

(四) 培养房地产融资专业人才

第十六章 2019-2025年长沙房地产市场投资策略探讨

第一节 中国房地产行业投资现状 (AK LT)

第二节 2016-2018年长沙房地产市场的开发投资现状

第三节 2019-2025年长沙房地产市场投资机会及建议

一、长沙房地产市场投资机会

二、长沙房地产市场投资建议

第四节 2019-2025年房地产投资风险分析

图表目录：

图表 1：房地产周期波动合成指数

图表 2：2018年全国房地产开发景气指数变化

图表 3：2018年分月房地产开发投资额累计值

图表 4：2018年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 5：2018年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 6：2015-2018年主要房地产产品价格变动 (元/平方米)

图表 7：2018年经济数据预测

图表 8：长沙市行政区划

图表 9：2015-2018年长沙市房屋竣工面积情况

图表 10：2015-2018年长沙市房地产开发投资额情况

更多图表见正文.....

详细请访问：<https://www.huaon.com/detail/463035.html>