

2020-2026年中国南京房地 产行业发展态势与投资可行性报告

报告目录及图表目录

北京迪索共研咨询有限公司

www.cction.com

一、报告报价

《2020-2026年中国南京房地产行业发展态势与投资可行性报告》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.cction.com/report/202007/171756.html>

报告价格：纸介版8000元 电子版8000元 纸介+电子8500元

北京迪索共研咨询有限公司

订购电话: 400-700-9228(免长话费) 010-69365838

海外报告销售: 010-69365838

Email: kefu@gonyn.com

联系人：李经理

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

房地产是一个综合的较为复杂的概念，从实物现象看，它是由建筑物与土地共同构成。土地可以分为未开发的土地和已开发的土地，建筑物依附土地而存在，与土地结合在一起。建筑物是指人工建筑而成的产物，包括房屋和构筑物两大类。

对于房地产的概念，应该从两个方面来理解：房地产既是一种客观存在的物质形态，同时也是一项法律权利。

作为一种客观存在的物质形态，房地产是指房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。房产是指建筑在土地上的各种房屋，包括住宅、厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、卫生、体育以及办公用房等。地产是指土地及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地（或土地使用权）、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。随着个人财产所有权的发展，房地产已经成为商业交易的主要组成部分。

法律意义上的房地产本质是一种财产权利，这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权利，如所有权、使用权、抵押权、典当权、租赁权等。2019年1-5月南京市房地产开发投资额为1070.37亿元，同比增长16%；2019年南京市房地产开发投资额为2170.2亿元，同比增长17.6%。2016-2019年南京市房地产开发投资额及增速数据来源：国信房地产信息网，中企顾问网整理

中企顾问网发布的《2020-2026年中国南京房地产行业发展态势与投资可行性报告》共十六章。首先介绍了南京房地产行业市场发展环境、南京房地产整体运行态势等，接着分析了南京房地产行业市场运行的现状，然后介绍了南京房地产市场竞争格局。随后，报告对南京房地产做了重点企业经营状况分析，最后分析了南京房地产行业发展趋势与投资预测。您若想对南京房地产产业有个系统的了解或者想投资南京房地产行业，本报告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：

第一部分 房地产市场发展分析

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

四、房地产的类别

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

四、提高房地产市场分析有效性的途径

第二章 中国房地产市场发展分析

第一节 中国房地产业发展概述

一、中国房地产行业发展的进程

二、中国房地产与经济发展的相关性

三、中国房地产业发展特点

四、中国房地产开发模式的蜕变历程

五、2019年房贷新政下的楼市变局

第二节 2016-2019年中国房地产景气指数分析

一、2019年中国房地产景气指数分析

二、2019年中国房地产景气指数分析

第三节 2016-2019年中国房地产行业运行综述

一、2019年房地产市场运行数据解读

二、2019年我国房地产市场运行指标分析

（一）房地产开发投资情况

- (二) 房地产开发企业资金来源情况
- (三) 商品房建筑与销售情况
- (四) 全国房地产市场价格变动情况

第三章 南京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

第二节 南京市宏观环境概述

- 一、地理环境
- 二、行政区划
- 三、交通运输
- 四、产业结构

第三节 南京市经济社会发展

- 一、2019年南京经济和社会状况
- 二、2019年南京经济和社会状况
- 三、2019年南京经济发展分析
- 四、南京市民营经济的发展现状分析

第四节 南京市城市建设及规划

- 一、2019年南京城市建设发展状况
- 二、2019年南京502亿元城建投资创历史新高
- 三、2019年南京城市建设投入总额创历年之最
- 四、南京端出未来3年城建规划 1200亿旧貌换新颜
- 五、南京未来20年城市发展规划

第五节 南京市人口结构与人口红利

- 一、外来人口持续增长住房需求旺盛
- 二、城市化水平不断提高主城区密度过大
- 三、中产阶层庞大购买力强及住宅刚性需求旺盛
- 四、家庭结构小型化趋势日趋明显
- 五、人口红利明显及老龄化趋势不可忽视

第四章 南京房地产行业的发展现状

第一节 南京房地产行业发展综述

- 一、南京房地产行业快速发展
- 二、南京房地产行业静态与动态分析
- 三、南京市房地产各板块概况

第二节 2016-2019年南京房地产市场的发展

- 一、2019年南京房地产行业发展概况
- 二、2019年南京房地产市场运行状况
- 三、2019年南京房地产市场运行特点
- 四、2019年南京房地产市场热点分析

第三节 2019年南京房地产市场的发展

- 一、2019年南京房地产对GDP贡献率为17%
- 二、2019年南京房地产市场供销两旺 楼市销售创历史新高
- 三、2018南京楼市回顾 盘点本地十大标志性事件
- 四、2019年南京楼市八大板块总结
- 五、2019年南京本地房地产企业运行概况
- 六、2019年南京房地产市场运行特点分析

第四节 2019年南京房地产市场的发展

- 一、2019年南京房地产市场分析
- 二、2019年南京房地产市场的主要特征

第五节 南京郊区化与郊区房地产开发对城市经济的影响

- 一、南京郊区房地产开发获得较快发展
- 二、对城市经济的积极影响
- 三、对城市经济的负面影响
- 四、负面影响的解决对策

第六节 南京房地产行业的问题及对策

- 一、南京市房地产业存在的主要问题
- 二、南京房地产市场发展的瓶颈
- 三、南京开发商“走出去”才能壮大
- 四、南京房地产业持续健康发展的建议

第二部分 南京房地产细分市场分析

第五章 南京土地市场

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 2016-2019年南京土地市场分析

一、2019年南京土地市场分析

二、2019年南京土地市场分析

三、2019年南京土地市场分析

四、2019年南京土地市场平静下的暗流汹涌

五、2019年南京土地市场特征

第三节 南京土地供给分析

一、2019年南京土地出让金首付比例由30%提高至50%

二、2019年南京市保障房供地500公顷 首超商品住宅

三、2019年南京河西多幅地块将通过挂牌方式出让

四、2019年南京土地供应计划 江北占大片江山

五、南京下半年猛推地 3倍于上半年

第四节 节约集约用地对房地产业的影响

一、2019年国家发布《关于促进节约集约用地的通知》

二、土地闲置成本加大囤地空间缩小

三、小地块的出让和开发将成为主流

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

第五节 南京房地产开发应走土地资源节约型之路

一、南京发展节地住宅的紧迫性

二、节地型住宅的基本要求

三、加强宏观调控积极推进节地型住宅

第六章 南京住宅市场

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

三、住宅产业的分类

第二节 2016-2019年南京商品住宅市场发展分析

- 一、2019年南京商品住宅市场总体分析
- 二、2019年南京各板块商品住宅市场分析
- 三、2019年南京商品住宅市场总体分析
- 四、2019年市场形势展望

第三节 2019年南京商品住宅市场发展分析

- 一、2019年南京商品住宅市场总体分析
- 二、2019年南京商品住宅市场90平米及以下住宅最好卖
- 三、2019年南京商品住宅市场总体分析

第四节 2019年南京市住宅租赁市场分析

第五节 南京住宅产业化技术发展概况

- 一、南京住宅市场首现“定制式精装修”
- 二、南京住宅市场节能技术现状
- 三、南京建委严把居民住宅的节能关
- 四、南京住宅建筑外遮阳现状及发展

第七章 南京别墅市场

第一节 别墅的相关概述

- 一、别墅的定义
- 二、别墅的分类
- 三、别墅的设计要点
- 四、影响别墅品质的因素分析

第二节 南京别墅市场的发展综述

- 一、南京别墅市场的整体概述
- 二、南京别墅风格渐趋丰富进入墅立方时代
- 三、南京别墅风格几多 安全保障乃“头等大事”
- 四、南京别墅市场蕴藏巨大潜力和机遇
- 五、南京别墅投资增值容易转手难

第三节 2019年南京别墅市场调查分析

- 一、别墅需求达历史最高值
- 二、成交均价强劲反弹
- 三、别墅产品供不应求 市场消化存量
- 四、联排类别墅占据别墅市场半边天

五、江北别墅新增上市量赶超江宁

第四节 2019年南京别墅市场的发展

一、2019年南京别墅市场发展综述

二、2019年南京市各板块别墅销售情况

三、2019年南京独栋、联排别墅成交面积分布

四、2019年南京别墅销售套数、面积、人气排行榜

五、2019年南京别墅成交情况

第八章 南京商业地产市场

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

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、2019年中国商业地产市场发展总体状况

二、中国商业地产市场呈现的特点

三、2019年开发商扎堆商业地产 一线城市新增商业项目面临井喷

四、楼市火爆引外资巨头关注 境外商业地产中国找钱

五、商业地产成为房企竞争新主场

第三节 南京商业地产市场的发展概况

一、南京惨绿楼市商铺成为一点红

二、南京商业地产价值分析报告

三、南京商业地产市场发展期待突围

四、2019年南京商业地产发展回顾

五、七月南京商业地产小幅增长 租售价格稳定

第四节 南京商业地产市场的问题及对策

一、南京商业地产不缺少潜力 缺少好的模式

二、南京商业地产过剩

三、南京商业地产缺乏更高程度上的统筹规划

四、2019年南京成立商业地产商会

五、南京商业地产发展的思考及建议

第五节 南京商业地产市场的前景趋势分析

- 一、南京中介瞄准商业地产 二手商铺地产前景广阔
- 二、2019年南京商业地产发展趋势预测
- 三、南京商业地产发展蕴藏巨大潜力

第九章 南京写字楼市场

第一节 中国写字楼市场的发展综述

- 一、2019年中国写字楼市场内外失调
- 二、中国写字楼市场2019年有望重拾升势
- 三、中国写字楼市场发展呈现不同态势
- 四、国家政策对中国写字楼市场影响分析
- 五、2019年写字楼市场趋势与预测

第二节 2016-2019年南京写字楼市场的发展

- 一、2019年南京写字楼市场三足鼎立
- 二、2019年南京甲级写字楼租赁市场分析
- 三、2019年以来南京写字楼市场持续火热
- 四、2019年南京写字楼市场发展动态
- 五、南京写字楼市场再次遭遇创意产业挑战

第三节 南京写字楼市场投资分析

- 一、南京写字楼市场投资机遇逐渐显现
- 二、南京优质写字楼市场存在投资机会
- 三、南京写字楼市场短期面临压力 未来两年新增80万m²
- 四、住宅禁商之后 南京写字楼置业的三大选择

第四节 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
- 三、个人投资写字楼的八个要点

第十章 南京二手房市场

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、中国二手房市场的发展现状分析

二、2019年中国二手房市场发展分析

三、2019年全国二手房市场总结与未来展望

四、中国二手房市场发展存在的问题

五、中国二手房市场的发展对策分析

第三节 2019年南京二手房市场的发展

一、成交量分析

二、房价分析

第四节 2019年南京二手房主导南京楼市格局

第五节 2019年南京二手房市场分析

一、新政前：

二、新政后

三、对比2018

第三部分 南京房地产营销及企业分析

第十一章 南京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的销售转型之途

三、中国房地产营销存在的问题

四、中国房地产营销的方向及趋势

第二节 南京房地产案名的文化视角透析

一、楼盘命名的重要性

二、楼盘案名存在的问题

三、规范楼盘案名的措施

第三节 房地产行业的营销策略探讨

一、房地产企业的绿色营销分析

二、房地产市场营销价格策略分析

三、房地产企业网络营销的策略选择

四、新形势下房地产的服务式营销

五、房地产低成本营销策略分析

六、房地产项目的小众营销模式分析

第十二章 南京房地产业重点企业

第一节 苏宁环球股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2019年公司经营状况

三、2016-2019年公司财务数据

四、公司发展展望及策略

第二节 南京栖霞建设股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2019年公司经营状况

三、2016-2019年公司财务数据

四、公司发展展望及策略

第三节 南京新港科技股份有限公司

一、公司简介

二、2016-2019年公司经营状况

三、2016-2019年公司财务数据

四、公司发展展望及策略

第四节 其他房地产企业介绍

一、南京银城房地产开发有限公司

二、江苏亚东建设发展集团有限公司

三、南京红太阳房地产开发有限公司

四、南京华光房地产开发有限公司

五、南京大华投资发展有限公司

六、南京世茂房地产开发有限公司

第四部分 南京房地产政策背景及前景预测

第十三章 南京房地产行业政策背景分析

第一节 土地、货币、税收政策与中国房地产市场

一、土地政策对房地产市场发展的影响

二、土地供给政策对房地产市场影响分析

三、适度宽松货币政策下房地产市场发展

四、中国房地产税收政策的变革

第二节 2016-2019年中国房地产行业政策综述

一、2019年中国房地产行业政策回顾

二、2019年房地产行业主要调控政策综述

第三节 2016-2019年南京房地产市场政策环境

一、2019年南京出台政策抑制房地产投机行为

二、2019年南京公积金政策调整 高档房和二次贷款最多15万

三、2019年南京专项整顿楼市 严查捂盘惜盘等违规行为

四、2019年(南京市)促进房地产市场平稳健康发展的意见

五、2019年南京购房补贴发放细则发布 酒店式公寓不享受

六、2019年南京公积金可贷额度降为20万 二次申贷暂停

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 南京房地产法律法规介绍

一、南京市城市规划条例

二、南京市房地产交易管理办法

三、南京市土地储备办法

四、南京市房屋安全管理办法

五、南京市集体土地登记办法

六、南京市市政建设工程项目房屋拆迁管理办法

第十四章 2020-2026年南京房地产市场发展前景及趋势

第一节 2020-2026年中国房地产市场的发展前景及趋势

一、未来十年房地产市场需求依然旺盛

二、我国房地产业中长期发展目标

三、未来我国房地产市场格局预测

第二节 2020-2026年南京房地产市场的发展前景及趋势

- 一、2019年南京房地产市场预测
- 二、2019年南京欲建千万平米保障房
- 三、长三角一体化 南京地产潜力大
- 四、未来南京房地产市场的展望
- 五、2019年南京房地产需求预测

第五部分 南京房地产投融资策略

第十五章 2020-2026年南京房地产市场投资策略

第一节 中国房地产行业投资现状

- 一、中国房地产开发投资占GDP近10%
- 二、2019年中国房地产开发投资概况
- 三、2019年房地产投资信托发展分析
- 四、2019年中国房地产开发投资概况
- 五、中国房地产仍是国内外投资者追逐重点

第二节 2016-2019年南京房地产投资现状

- 一、2019年南京房地产开发投资概况
- 二、境外资金投资南京大型地产项目
- 三、2019年南京房地产投资概况
- 四、南京房地产投资短期难降温
- 五、2019年南京房地产开发投资外资比重大幅增长

第三节 房地产投资风险分析

- 一、利率风险
- 二、购买力风险
- 三、资金变现风险
- 四、中国房地产投资风险的总体状况及变化趋势

第十六章 2020-2026年南京房地产行业融资策略（）

第一节 中国房地产行业的融资概况

- 一、我国房地产融资市场发展概况
- 二、我国房地产融资市场的主要特点
- 三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道
- 四、我国房地产融资市场发展趋势分析

第二节 房地产上市企业资本市场融资方式比较

一、资本市场融资方式比较

二、资本市场融资结构分析

三、比较之后得出的结论分析

第三节 南京房地产行业融资现状分析

一、信贷紧缩 南京房地产商寻找融资“新路子”

二、南京房地产开发商的融资渠道

三、南京房地产商欲以信托计划解融资困境

四、开发资金的缺乏，催热了房地产信托。

第四节 南京房地产信贷融资风险的防范建议

一、房地产信贷风险的构成

二、控制房地产信贷风险的具体措施

三、房地产信贷风险控制制度的建立

第五节 中国房地产融资存在的问题及对策

一、我国房地产企业融资存在的主要问题

二、房地产企业的融资对策

三、房地产融资方式创新的思路分析

四、房地产融资方式的选择

第六节 房地产企业提升融资能力的对策建议

一、提高房地产企业内源融资能力

二、提高房地产企业权益融资能力

三、提高房地产企业合作融资能力

四、提高房地产企业负债融资能力

附录

附录一：南京《关于完善我市房地产市场调控工作的意见》

附录二：南京《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》

图表目录：

图表：2019年国房景气指数

图表：2016-2019年国房景气指数及主要分类指数走势

图表：2016-2019年累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动趋势

图表：2016-2019年累计不同用途房地产开发投资构成情况

图表：2018年12月-2019年累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况

图表：2016-2019年累计不同地区房地产投资额完成情况

图表：2016-2019年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势

图表：2016-2019年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况

图表：2016-2019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

图表：2016-2019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

图表：2016-2019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

图表：2016-2019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

图表：2016-2019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

图表：2016-2019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

图表：2016-2019年全国70个大中城市房屋销售价格指数同比变动趋势

图表：2016-2019年全国70个大中城市房屋销售价格指数环比变动趋势

图表：2019年70个大中城市房屋销售价格指数

图表：2019年70个大中城市房屋销售价格指数（续表）

图表：南京市行政区划简表

图表：近五年来南京三次产业生产总值及其所占GDP比重

图表：近五年来南京市各产业增加值变化图

图表：2019年全市第三产业主要行业增加值比重

详细请访问：<http://www.cction.com/report/202007/171756.html>