

2024-2029年中国西宁房地产市场深度评估及投资前景预测报告

报告简介

西宁是青藏高原上唯一一个人口超百万的城市，全市人口217万，占到青海全省的40%以上。而青藏铁路的开通，更使西宁成为了开发大西北的中枢重镇。西宁的房地产市场从1998年开始启动，当时房价每平方米1100元左右。几年中一直上涨很缓慢，到2005年房价每平方米还只在2000元以内。从2006年开始，随着当地市场化程度的提升和居民居住观念的转变，房产需求量快速增加，曾一度出现商品房供不应求的状况。西宁的房价开始加速上升，目前的均价超过每平方米3000元。2019年西宁市城市居民人均可支配收入为11929.10元，对比沿海地区的浙江省杭州市，2019年杭州市城镇居民人均可支配收入24506元，西宁为杭州的50%左右。但同期，杭州市主城区楼市成交均价在每平方米16000元左右，两相比较，没有经历过沿海大城市前些年的房价飞涨的西宁，其楼市仍然处于价格洼地。西宁市目前的房产商以中小企业为主，品牌和资金实力稍弱的开发商在西宁也能有所作为。

受地域、整体经济水平的影响，西宁的楼市消费主要还是以自住型、改善型为主，投机型、投资型住房消费比例不高。目前西宁楼市的消费群主力人群分三种：青海各地富裕牧民、退休职工以及在西宁安家落户的外来投资者。虽然青海省地大人稀，但西宁因处于狭长河谷地带，城市土地资源较为紧缺，因此住宅楼盘多以高层和小高层建筑为主，相对于发达城市动辄几万元的销售均价，这里的房产开发利润不算高。但风险也小，即便在没有投机投资型购房需求的情况下，西宁的房价将来卖到每平方米6000元也应该没有问题。目前，西宁的房产商以中小企业为主，全国一线的房产商都还没有进入。品牌和资金实力稍弱的开发商，到西宁也能有所作为。2019年1-

9月，西宁房地产开发共完成投资51.996亿元，同比增长45.48%。其中，住宅投资达到40.63亿元，增长38.28%；商业营业用房完成2.7亿元，增长了2.28个百分点；商品房销售总额达到28.13亿元，同比增长近40%。另外，2019年前九个月，西宁商品房每平方米销售价格由上年的2705元上升到2739元，价格上涨1.26%，其中，住宅每平方米销售价格由上年的2621元上升到2641元，上涨0.76%。近3年来，西宁市各城区房价持续上涨，城西区商品住宅售价最高，其次为城中区，城南新区均价最低；除城中区外，各区同比涨幅以2007年为最高。

本行业报告主要依据国家统计局、中国指数研究院、西宁市国土资源局、西宁市建委、西宁市统计局等部门以及国内外相关刊物的基础信息、房地产行业权威调查机构公布和提供的大量资料，结合深入的市场调查资料，立足全球房地产发展形势，分析了中国房地产业的发展概况、西宁房地产业的发展环境以及西宁房地产业的运行情况；然后分别介绍了西宁土地市场、住宅市场、别墅市场、商业地产市场、写字楼市场、二手房市场的发展。随后，报告对西宁房地产市场做了重点企业运营状况分析、部分区域分析、市场营销分析、投融资分析和政策背景分析，最后分析了西宁房地产市场的未来前景及发展趋势。为该行业中相关企业在激烈的市场竞争中洞察先机，根据市场需求及时调整经营策略，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供了准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

报告目录

第一部分 西宁房地产发展现状与前景分析

第一章 全球房地产市场发展分析

第一节 世界房地产市场分析

一、全球房地产市场现状

二、全球房地产市场现状

三、全球房地产发展形势分析

四、全球商业地产市场分析

五、全球房地产市场投资预计

第二节 世界部分国家房地产发展分析

一、美国房地产市场发展分析

二、欧洲房地产市场发展分析

三、法国房地产市场发展分析

四、英国房地产市场发展分析

五、日本房地产市场发展分析

六、泰国房地产市场发展分析

第三节 港台地区房地产状况

一、香港房地产市场发展分析

二、台湾房地产市场发展分析

三、台商鼓励陆企赴台投资房地产

第四节 世界房地产市场预测

一、全球房地产市场分析预测

二、全球房地产投资前景及市场

三、美国房地产市场分析预测

第二章 我国房地产市场发展分析

第一节 房地产市场调控的思考

- 一、当前房地产调控的主要特点
- 二、房地产调控要解决的若干核心问题
- 三、进一步完善房地产调控的若干建议

第二节 房地产市场运行分析

- 一、中国房地产市场整体情况
- 二、中国房地产市场热点问题
- 三、房地产开发完成情况
- 四、商品房销售面积和销售额增长情况
- 五、房地产开发企业资金来源情况
- 六、全国房地产开发景气指数

第三节 全国房地产市场运行情况

- 一、房地产开发完成情况
- 二、商品房销售情况
- 三、房地产投资完成情况
- 四、房地产开发企业资金来源情况
- 五、全国房地产开发景气指数
- 六、大中城市房屋市场销售价格指数

第四节 房地产市场形势分析与影响因素

- 一、中国房地产业发展概述
- 二、中国房地产全行业发展形势
- 三、中国房地产市场调控分析
- 四、房产影响未来楼市走势预测分析

第五节 房地产市场发展趋势预测

- 一、房地产政策调整
- 二、土地供应量走势
- 三、房地产资金走势
- 四、保障性住房走势
- 五、政策性商品住房——限价房走势
- 六、商品房走势
- 七、商品房价格走势
- 八、房地产业质量标准化走势
- 九、房地产业的警示

第三章 西宁房地产行业发展分析

第一节 西宁房地产政策分析

- 一、主要房地产政策综述
- 二、房地产行业主要政策分析

第二节 西宁房地产市场分析

- 一、西宁房地产回顾
- 二、西宁房地产市场分析
- 三、西宁房地产市场分析
- 五、西宁楼市市场综述

第三节 2019-2023年西宁房地产市场供需分析

- 一、2019-2023年西宁房地产市场成交情况分析
- 二、2019-2023年西宁各区域房地产市场成交分析
- 三、2019-2023年西宁房地产市场价格走势分析

第二部分 西宁房地产细分市场分析

第四章 西宁土地市场

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 我国土地政策分析

一、国土部下达全国土地利用计划

二、国土部发文完善土地招拍挂制度

三、国土部土地监控扩大至全国县域

四、国土部再紧地根土地按需供应时代终结

五、国土部严禁通过土地登记将违法用地合法化

六、土地差别化政策或出台

七、国土部：土地供应双轨制终将取消

第三节 2019-2023年西宁土地市场分析

一、西宁土地市场分析

二、西宁土地市场分析

三、西宁土地市场分析

第三节 西宁市度国有建设用地供应计划

一、指导思想和基本原则

二、计划指标

三、土地供应政策导向

四、计划的实施及保障措施

五、计划的实施与监督

第四节 节约集约用地对房地产业的影响

一、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

第五章 西宁住宅市场

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 2019-2023年西宁商品住宅市场发展分析

- 一、西宁商品住宅市场总体分析
- 二、西宁商品住宅市场总体分析

第三节 西宁商品住宅市场发展分析

- 一、商品住房供求关系
- 二、商品房供应分析
- 三、商品房总成交情况分析

第四节 西宁市住宅租赁市场分析

第六章 西宁别墅市场

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 西宁别墅市场的发展

- 一、全国别墅市场发展综述

二、西宁市区豪宅将扎堆上市

三、西宁高端期房市场分析

第七章 西宁商业地产市场

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、中国商业地产市场发展总体状况

二、中国商业地产市场发展总体状况

第三节 西宁商业地产市场的发展概况

一、西宁商业地产市场发展总体状况

二、西宁商业地产市场发展总体状况

第四节 西宁商业地产市场的前景趋势分析

第八章 西宁写字楼市场

第一节 中国写字楼市场的发展综述

一、中国写字楼市场分析

二、中国写字楼市场分析

第二节 2019-2023年西宁写字楼市场的发展

一、西宁写字楼市场分析

二、西宁写字楼市场分析

第三节 西宁写字楼市场投资分析

一、西宁写字楼市场投资机遇逐渐显现

二、西宁优质写字楼市场存在投资机会

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

第九章 西宁二手房市场

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、中国二手房市场发展分析
- 二、全国二手房市场发展分析
- 三、中国二手房市场总结与展望

第三节 西宁二手房市场发展回顾

- 一、西宁主城区二手房交易情况
- 二、西宁主城区二手房交易比较

第四节 西宁二手房市场发展

第五节 西宁二手房市场分析

第十章 2019-2023年西宁房地产消费市场分析

第一节 西宁房地产消费者收入分析

- 一、西宁人口、人民生活分析
- 二、2019-2023年西宁消费者收入水平

第二节 西宁房地产市场消费需求分析

- 一、市场保持量价齐降

二、政策持续深入市场观望加深

三、刚需购房分析

第三部分 西宁房地产市场竞争格局与形势

第十一章 西宁房地产行业竞争格局分析

第一节 房地产市场竞争层次体系探讨

一、产品式样竞争

二、产品大类竞争

三、产品使用价值竞争

四、基于消费观念和文化导向的竞争

第二节 房地产市场竞争格局分析

一、房地产百强企业研究报告

二、房地产上市公司TOP10研究

三、中国房地产企业销售排行榜

四、房地产行业将面临重新洗牌

第三节 西宁房地产竞争分析

一、西宁开发商将面临重新洗牌

二、西宁的房地产开发跨入后战国时代

第四节 新形势下中国房地产企业的持续发展

一、房地产企业面临的新形势

二、房地产企业持续发展存在的主要问题

三、房地产企业持续发展思路

第五节 房地产开发企业竞争力分析

一、房地产市场竞争阶段

二、房地产市场的竞争格局

三、房地产企业竞争力分析

四、中小房地产企业的竞争方法

第十二章 西宁房地产重点企业发展分析

第一节 中房银川

一、企业概况

二、经营业绩

三、销售状况

第二节 汇通国基房地产开发有限责任公司

第三节 青海天乐实业集团

第四节 西宁市振业房地产公司

第五节 西宁金松房地产开发有限公司

第六节 西宁皓宁房地产开发有限公司

第七节 西宁颐豪房地产开发有限公司

第八节 西宁其他房地产企业介绍

一、西宁铁路房地产开发有限公司

二、西宁金长城房地产开发有限公司

三、西宁恒邦房地产有限责任公司

四、西宁金宅房地产公司

五、西宁浩星房地产开发有限公司

六、西宁金盘房地产开发有限公司

第四部分 西宁房地产行业发展趋势

第十三章 中国房地产行业投融资与并购分析

第一节 房地产投融资结构特点及政策建议

一、总量特征：资金供给止跌回升，房地产投资仍在高位行走

二、结构特点：房地产融资结构特点

三、房地产开发投资结构特点

四、结论与政策建议

第二节 中国房地产行业并购趋势分析

一、房企卖身潮初现

二、洗牌为大势所趋

三、迎来大并购时代

第十四章 2024-2029年房地产行业发展趋势预测

第一节 2024-2029年房地产行业发展预测

一、中国楼市消费者变化趋势

二、2024-2029年我国房地产市场预测

三、十三五末全国保障性住房覆盖面要求

四、商业地产将成房企发展重点

第二节 2024-2029年房地产行业竞争格局趋势

一、房地产市场未来分化趋势

二、中国房地产市场变化环境

三、房地产企业竞争格局变化预测

四、房地产市场格局预测

第三节 2024-2029年房地产企业发展趋势分析

一、房地产企业民营化趋势分析

二、房地产企业集团化规模化经营分析

三、房地产企业服务的差别化趋势

四、房地产企业专业化和品牌化趋势

五、房地产企业网络化信息化趋向

六、房地产企业与金融业融合的趋势

七、房地产市场营销新趋势

八、小户型未来市场发展趋势

第五部分 西宁房地产行业发展战略

第十五章 2024-2029年西宁房地产企业发展战略

第一节 土地和资金困境下的房地产开发策略

第二节 企业应对房地产周期波动的四种经营策略

一、资本运作策略

二、土地储备策略

三、业务组合策略

四、区域互补策略

第三节 转型期房地产企业的发展策略

一、城市布局的扩大化：二、三线城市成为主战场

二、融资渠道的多样化：信托、海外发债等融资方式快速发展

三、开发方式的丰富化：项目合作开发与并购、代建模式的发展

四、开发方向的多元化：转战商业地产、积极探索旅游、养老地产

第四节 新经济形势下房地产企业一般发展策略分析

一、积极参与保障房建设

二、城市综合体建设

三、旧城改造

四、专业化突围

五、商业同盟

六、产融结合

七、人才突围

第五节 新经济形势下房地产企业融资对策

一、房地产企业融资存在的问题

二、房地产企业融资对策

第六节 新经济形势下房地产企业土地储备战略选择

一、转变经营模式，壮大企业规模实力

二、增加二、三线城市土地储备

第七节 新经济形势下房地产市场创新策略

一、房地产企业应在变革中求发展

二、房地产产品应在创新中树品牌

第十六章 2024-2029年西宁房地产企业发展策略

第一节 房地产企业发展管理分析

一、成本控制策略

二、定价策略

三、竞争策略

四、并购重组策略

五、融资策略

六、资本运作策略

第二节 房地产企业财务风险管理及其防范

第三节 房地产品牌发展策略

一、房地产品牌及其作用

二、房地产品牌塑造的必要性

三、房地产主流企业的品牌误区

四、品牌开发步骤分析

五、物业管理品牌化

六、房地产品牌创建战略

第四节 我国旅游房地产业发展策略分析

一、旅游房地产的概念及分类

二、我国旅游房地产发展的市场前景

三、发展旅游房地产业的宏微观思考

四、我国旅游房地产业发展对策探究

第十七章 2024-2029年西宁房地产营销策略分析

第一节 房地产市场营销趋势

第二节 当前房地产营销策略分析

一、房地产营销中的问题

二、房地产营销策略

第三节 基于GISVR的新型房地产营销模式

一、GIS和VR

二、基于GIS\VR新型营销模式的优势

第四节 房地产企业开展网络营销的策略选择

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

三、房地产企业实现网络赢销的主要策略

图表目录

图表：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：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：累计不同用途房地产开发投资构成情况

图表：累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况

图表：累计不同地区房地产投资额完成情况

图表：累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势

图表：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：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：累计全国房地产开发企业资金来源构成情况

图表：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：国房景气指数及主要分类指数走势

图表：2019-2023年累计全国房地产土地购置与待开发面积及同比增长率变动趋势

图表：2019-2023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：2019-2023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：2019-2023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：2019-2023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：2019-2023年累计全国房地产开发投资及同比增长率变动趋势

图表：2019-2023年累计不同用途房地产开发投资完成额构成情况

图表：2019-2023年累计不同用途房地产开发投资增长率变动趋势

图表：2019-2023年累计不同地区房地产投资额完成情况

图表：2019-2023年累计东、中、西部地区房地产投资增长率变动趋势

图表：2019-2023年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况

图表：2019-2023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：2019-2023年房地产开发综合景气指数及主要分类指数走势

图表：70个大中城市住宅销售价格指数

图表：70个大中城市住宅销售价格指数(续)

图表：主要房产相关政策汇总

图表：新国八条政策要点和主要内容

图表：加快推进保障性住房建设相关举措

图表：35个大中城市房价控制目标

图表：加快推进保障性住房建设相关举措

图表：大型机构存款准备金率调整情况

图表：央行上调一年期商业存贷款基准利率变动情况

图表：部分已出台限购令城市相关情况

图表：重庆、上海两地房产税征收对象、计税依据以及税率等相关比较

图表：份以来出台的关于加快推进保障性住房建设的主要政策措施

图表：2019-2023年中央财政保障性安居工程支出增长情况

图表：西宁市区二手房成交数据

图表：2019-2023年西宁市区一手房成交数据

图表：2019-2023年年西宁市区商品房销售情况

图表：2019-2023年西宁市区商品房销售均价

图表：2019-2023年西宁市区商品住房整体走势

图表：2019-2023年西宁市区各区域商品住房销售情况

图表：2019-2023年西宁市鹿城区商品住房销售情况

图表：2019-2023年西宁市瓯海区商品住房销售情况

图表：2019-2023年西宁市开发区商品住房销售情况

图表：2019-2023年西宁市开龙湾区商品住房销售情况

图表：2019-2023年西宁市区(三区)商品房情况

图表：2019-2023年西宁市区部分二手房成交价格表

图表：西宁市区度土地供应空间分布表

图表：2019-2023年西宁市区商品住房市场交易情况

图表：西宁市区住宅供求关系

图表：2019-2023年西宁市区商品住房新增供应区域分布

图表：西宁市区商品房新增供应量走势

图表：2019-2023年西宁市区商品房销售面积统计

图表：2019-2023年西宁市区商品房销售套数统计

图表：西宁市区商品房量价走势

图表：2019-2023年西宁市区商品房销售统计

图表：中国高端消费群之马洛斯成长图

图表：2019-2023年一线城市商业地产整购成交案例

图表：2019-2023年二、三线城市商业地产整购成交案例

图表：2019-2023年全国二手房成交量及均价环比涨幅

图表：2019-2023年全国二手房成交量及均价环比涨幅

图表：2019-2023年全国重点城市二手房成交总量月度走势

图表：2019-2023年一线城市二手房成交量月度走势

图表：2019-2023年其它重点城市二手房成交量月度走势

图表：2019-2023年至各重点城市二手房价格累计涨幅

图表：2019-2023年至各重点城市二手房价格累计涨幅

图表：至各城市二手房与新房占比变化

图表：2019-2023年西宁主城区二手房交易件数

图表：2019-2023年西宁主城区二手房交易比较

图表：2019-2023年西宁城市居民人均可支配收入及其增长速度

图表：2019-2023年农村居民人均纯收入及其增长速度

图表：2019-2023年第一季度全国购房者信心指数

图表：2019-2023年中国购房者信心指数四个测评环节季度环比

图表：2019-2023年一线城市购房者信心指数、现状满意指数及预期信心指数

图表：2019-2023年中国购房者信心指数一二三线城市信心对比

图表：2019-2023年中国购房者信心指数分区域指数

图表：2019-2023年中国购房者对于政策影响市场的看法

图表：2019-2023年中国购房者对于所在城市未来政策走势的看法

图表：2019-2023年调查——中国购房者未来购房计划的变化

图表：百强企业销售额及变化

图表：百强企业销售面积及变化

图表：百强企业市场份额及变化

图表：综合实力TOP10企业市场份额

图表：百强企业资产状况及变化

图表：百强企业营业收入与净利润及变化

图表：百强企业2019-2023年盈利及费用指标均值

图表：百强企业2019-2023年盈利能力分析指标均值

图表：百强企业成长性指标

图表：百强企业土地储备规划建筑面积均值及变化

图表：百强企业预收账款均值及变化

图表：百强企业经营性现金流情况

图表：百强企业2019-2023年资产负债率和流动比率

图表：百强企业筹资活动现金流入和银行授信额度

图表：百强企业2019-2023年运营效率指标分析

图表：百强企业营业税及所得税

图表：2019-2023年房企融资状况分析

把握投资 决策经营！

咨询订购 请拨打 400-886-7071 (免长途费) Email : kf@51baogao.cn

本文地址：<https://www.51baogao.cn/fangdichan/201003122266.shtml>

在线订购：[点击这里](#)