

2026-2031年中国南京房地产市场发展分析及投资前景预测报告

报告简介

虽然与我国其它一些城市相比，南京房地产业起步较晚，但南京市人口密度较高，特别是城墙范围内的老城区，人口密度超过了北京，加上老城改造和新城开发步伐的加快等等，给南京市房地产行业的发展提供了充实的市场基础。特别是1998年以来，南京市通过彻底停止实物形式分房，让市场成为商品房屋资源配置的唯一手段，使得房地产业在生产、流通以及物业管理等各环节都得到了较快的发展。

2016年，南京市房地产开发投资保持平稳向上的态势，全年完成投资1845.60亿元，占全社会投资的33.4%，同比增长29.2%，增幅较2015年提高2.2个百分点，比全社会投资高27.2个百分点。其中，住宅完成投资1392.76亿元，同比增长28.8%；办公楼投资完成96.68亿元，同比增长11.4%；商业营业用房投资195.05亿元，同比增长34.6%。

2017年，南京市房地产开发投资完成2170.21亿元，占全社会投资的34.9%，同比增长17.6%，增幅比全社会投资高5.3个百分点，较2016年回落11.6个百分点。从江苏全省来看，南京市房地产开发投资总额居第二，次于苏州(2305.82亿元)，占全省房地产开发投资的比重为22.5%，比2016年度高1.9个百分点。增幅高于全省增幅10.1个百分点，位列全省第二(低于盐城19%)。2019年上半年南京新房成交量约为3.5万套整体“偏冷回暖”。

2019年9月，南京市四部门联合规范租赁市场，明确建立住房租赁租金托管制度、实行租金银行托管、不得哄抬租金价格等。2019年10月15日，南京市六合区不动产交易中心确认，拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可在六合区开具购房证明并购房，不需要工作证明。

南京房地产市场的未来前景光明，除了一般城市要素的分析，南京市更有可能支持起来未来蓬勃发展的房地产业。南京作为我国唯一的世界级城市群三大支点之一(上海、南京和杭州)，作为长江国际航运物流中心、长三角先进制造业中心、全省现代服务业中心、全国重要的科教中心、东部城市绿化中心呈现美好的发展蓝图。以往一些全国性的大开发商对于南京市场的重视程度不够，但随着南京城市定位的变

化和在长三角以及全国地位的提升，这里的房地产市场对于那些有长远发展目标的品牌开发商无疑吸引力大增，一些新规划的片区因为未来可以预期的巨大发展潜力将成为拿地热潮的主角。

本市场报告主要依据国家统计局、中国指数研究院房、南京市国土资源局、南京房管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，首先介绍了房地产的定义、分类、市场特点等，接着分析了中国房地产业的发展概况、南京房地产业的发展环境以及南京房地产业的运行情况；然后分别介绍了南京土地市场、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，报告对南京房地产市场做了重点企业经营状况分析、市场营销分析、投融资分析和政策背景分析；最后对南京市房地产市场的未来前景及发展趋势进行了科学的预测，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 中国房地产市场的发展

第一节 中国房地产业发展综述

一、发展状况回顾

二、呈现短周期化特征

三、行业整体利润率超过30%

四、行业泡沫浅析

第二节 中国房地产业的发展

一、开发状况

二、行业运行

三、发展特征

四、热点回顾

第四节 中国房地产业的发展

一、开发状况

二、行业运行

三、发展特征

四、热点分析

第五节 中国房地产行业面临的问题及考验

- 一、当前需注意的问题
- 二、行业面临的危机
- 三、市场供需结构明显失衡
- 四、回升过快或将带来不利影响

第六节 中国房地产行业的对策及建议

- 一、主要对策分析
- 二、市场调控应走法制化道路
- 三、制度改革和市场发展的对策
- 四、规范税收管理的对策

第三章 南京房地产行业发展环境分析

第一节 中国房地产周期性波动的取决因素

- 一、国民经济运行态势
- 二、体制因素
- 三、政策因素
- 四、城市化进程

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、经济增长

二、居民收入

三、物价水平

四、对外贸易

第四节 南京市城市建设及规划

一、南京城市建设发展状况

二、南京新一轮城市总体规划开始启动

三、南京城市建设投入总额创新高

四、南京未来10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、南京房地产行业发展状况

三、南京市房地产各板块概况

第二节 南京房地产市场回顾

一、发展概况

二、运行特点

三、价格走势

四、热点分析

第三节 南京房地产市场的发展

一、运行状况

二、供需分析

三、发展特点

四、市场动态

第四节 南京房地产市场的发展

一、供应状况

二、成交状况

三、价格走势

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、主要问题

二、发展瓶颈

三、四大隐患

四、发展对策

第五章 南京土地市场分析

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 中国土地市场状况

- 一、供应状况
- 二、成交状况
- 三、区域分布
- 四、用地性质

第三节 南京土地市场状况

- 一、供应状况
- 二、成交状况
- 三、区域分布
- 四、用地性质

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 南京住宅市场分析

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 南京住宅市场回顾

一、整体概述

二、供应状况

三、成交分析

四、价格走势

第三节 南京住宅市场分析

一、整体概述

二、供应状况

三、成交分析

四、价格走势

第四节 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发展遭遇瓶颈

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 南京别墅市场分析

第一节 别墅的相关概述

- 一、 别墅的定义
- 二、 别墅的分类
- 三、 别墅的特点
- 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、 南京别墅市场异军突起多元化发展
- 三、 南京别墅风格渐趋丰富进入墅立方时代
- 四、 南京别墅市场蕴藏巨大潜力和机遇

第三节 南京别墅市场回顾

- 一、 供需态势
- 二、 月度走势
- 三、 分板块分析
- 四、 成交排行榜

第四节 南京别墅市场的发展

- 一、 整体概述
- 二、 月度走势
- 三、 分板块分析
- 四、 成交排行榜

第五节 南京别墅市场的发展

一、整体概述

二、市场走势

三、成交分析

四、市场动态

第八章 南京商业地产市场分析

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、商业地产发展规模分级

第二节 中国商业地产的发展

一、开发模式

二、运行综述

三、发展特征

四、市场动态

第三节 南京商业地产市场概况

一、南京商业地产需求很大

二、南京开发商催热商业地产市场

三、南京商业地产高压调控下迎来发展契机

四、南京商业地产市场发展期待突围

第四节 南京商业地产市场的问题及对策

一、南京商业地产三大问题亟待解决

二、南京商业地产市场存在泡沫现象

三、南京商业地产缺乏更高层次上的统筹规划

四、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、南京商业地产市场前景明朗

二、南京商业地产将重新洗牌和发展

三、南京商业地产发展蕴藏巨大潜力

第九章 南京写字楼市场分析

第一节 中国写字楼市场发展综述

一、中国写字楼发展史及种类回顾

二、中国成为亚洲写字楼金融业热点

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、房产商进军写字楼开发的战略转换分析

第二节 南京写字楼市场的发展

一、发展提速

二、供需分析

三、价格走势

四、市场动态

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、南京写字楼市场被投资客看好

三、南京优质写字楼市场存在投资机会

四、南京高端写字楼项目价值凸现

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、中国写字楼市场投资存在风险

三、投资写字楼需注意的问题

四、个人投资写字楼的八个要点

第十章 南京二手房市场分析

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 中国二手房市场综述

一、整体概述

二、供应情况

三、成交分析

四、市场动态

第三节 南京二手房市场回顾

一、整体概述

二、供应情况

三、成交分析

四、市场动态

第四节 南京二手房市场分析

一、整体概述

二、供应情况

三、成交分析

四、市场动态

第十一章 南京房地产业重点企业分析

第一节 苏宁环球股份有限公司

一、企业发展概况

二、经营效益分析

三、业务经营分析

四、财务状况分析

五、未来前景展望

第二节 南京栖霞建设股份有限公司

一、企业发展概况

二、经营效益分析

三、业务经营分析

四、财务状况分析

五、未来前景展望

第三节 南京高科股份有限公司

一、企业发展概况

二、经营效益分析

三、业务经营分析

四、财务状况分析

五、未来前景展望

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

第十二章 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、南京楼盘案名的文化分析
- 三、楼盘案名存在的问题
- 四、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

第十三章 南京房地产市场投资分析

第一节 中国房地产行业投资现状

一、 投资市场规模

二、 投资增速较快

三、 投资吸引力

四、 投资特点

第二节 南京房地产市场投资现状

一、 投资现状

二、 投资增速

三、 投资特点

四、 投资动态

第三节 南京市房地产开发投资与GDP互动关系研究

一、 南京房地产业在国民经济中的地位逐步提升

二、 方法理论

三、 实证研究

四、 得出的结论

第四节 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

第十四章 南京房地产行业融资分析

第二节 中国房地产融资现状

一、融资状况

二、主要特点

三、融资渠道

四、融资趋势

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、融资渠道

二、融资困境

三、需求旺盛

四、融资特点

第四节 南京房地产信贷融资风险的防范建议

一、防范房地产投资过热的风险

二、拓宽房地产开发资金来源渠道

三、防范来自银行信贷管理的风险

四、完善房地产信贷融资相关的制度与法律法规体系

第五节 中国房地产融资存在的问题及对策

- 一、中国房地产企业融资存在的问题
- 二、中国房地产信托存在的主要问题
- 三、中国房地产企业融资对策分析
- 四、发展我国房地产融资渠道的对策和建议

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

第十五章 南京房地产行业政策背景分析

第一节 中国房地产行业政策分析

- 一、中央调控注重稳定
- 二、限购政策基本放开
- 三、长效机制突破前行
- 四、相关财税政策分析

第二节 中国房地产行业政策分析

- 一、确立政策利好基调
- 二、不动产登记工作推进
- 三、相关财税政策分析

第三节 中国房地产行业政策分析

一、公积金贷款利率调整

二、完善税费优惠政策

三、贷款首付政策调整

第四节 南京房地产市场政策环境

一、政策环境综述

二、住房限购政策

三、重要政策解读

四、相关政策概述

第五节 中国房地产行业相关法律法规介绍

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

七、物业管理条例

第六节 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

第十六章 南京房地产市场的前景趋势分析

第一节 中国房地产行业的发展前景及趋势

- 一、中国房地产市场将逐渐步入理性发展
- 二、未来中国房地产行业或将转型
- 三、中国房地产业发展趋势预测
- 四、中长期中国房地产市场发展展望

第二节 南京房地产行业的发展前景及趋势

- 一、未来南京房地产市场走势预测
- 二、南京房地产行业的发展趋势
- 三、未来南京房地产市场的展望
- 四、新规划下的未来南京楼市展望

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

报告编号：3173

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

在线订购：[点击这里](#)