

# 2020-2026年中国杭州房地 产市场深度评估与发展趋势研究报告

## 报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

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

## 一、报告报价

《2020-2026年中国杭州房地产市场深度评估与发展趋势研究报告》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.abaogao.com/b/fangdichan/774128Q4FP.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

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、说明、目录、图表目录

报告目录：

第一部分杭州房地产市场发展分析

第一章 房地产行业相关概述 1

第一节 房地产概念阐释 1

一、房地产的定义 1

二、房地产的特征 1

三、房地产的自然形态 1

四、房地产的类别 1

第二节 房地产行业概述 3

一、房地产行业的定义 3

二、房地产行业的主要领域 3

三、房地产行业的特点 4

四、房地产业的地位 4

第三节 房地产市场分析的内容和特点 6

一、房地产市场分析的层次 6

二、房地产市场分析的内容 6

三、房地产市场分析的特点 7

四、提高房地产市场分析有效性的途径 9

第二章 中国房地产市场发展分析 10

第一节 中国房地产业发展概述 10

一、中国房地产行业发展的进程 10

二、中国房地产与经济发展的相关性 11

三、中国房地产业发展特点 13

四、中国房地产开发模式的蜕变历程 15

五、2017年房贷新政下的楼市变局 16

第二节 2016-2019年中国房地产景气指数分析 19

一、2017年中国房地产景气指数分析 19

二、2017年中国房地产景气指数分析 20

第三节 2016-2019年中国房地产行业运行综述 21

- 一、2017年房地产市场运行数据解读 21
- 二、2017年我国房地产市场运行指标分析 22
  - (一) 房地产开发投资情况 22
  - (二) 房地产开发企业资金来源情况 26
  - (三) 商品房建筑与销售情况 28
  - (四) 全国房地产市场价格变动情况 32

### 第三章 杭州市房地产发展环境分析 36

#### 第一节 杭州市宏观环境概况 36

- 一、杭州行政区划概况 36
- 二、杭州交通概况 39
- 三、杭州将积极培育十大特色潜力行业 40

#### 第二节 杭州市经济状况 51

- 一、2017年杭州市经济与社会发展概况 51
- 二、2017年杭州经济运行分析 58
- 三、2017年杭州市场消费趋于活跃 经济喜迎“开门红” 59
- 四、杭州积极推动新经济业态发展 60
- 五、杭州经济技术开发区江东区块正加速发展 64
- 六、杭州工业：建设大平台 加快转型升级新突破 71

#### 第三节 杭州近期城市建设规划 83

- 一、杭州规划建设20大新城100个城市综合体 83
- 二、杭州规划建设六条生态带 85
- 三、未来杭州滨江新城建设规划 86
- 四、杭州大江东新城规划建设三城一区 88
- 五、杭州编制运河新城概念规划 90
- 六、杭州加快新城和城市综合体规划建设 91

### 第四章 杭州房地产市场分析 94

#### 第一节 杭州房地产市场概况 94

- 一、杭州房地产市场发展回顾 94
- 二、杭州房地产建造外立面掀起新风潮 101
- 三、2017年杭州房地产市场回顾 104

- 四、2017年杭州房地产市场发展分析 111
- 五、2017杭州房地产 开发商的“个性化”的时代 112
- 六、杭州房地产市场龙头企业发展状况分析 113
- 七、后危机时期的杭州房地产企业发展格局探讨 123
- 第二节 2017年杭州房地产市场现状 127
  - 一、杭州13家房企入选2017中国房地产百强 127
  - 二、2017年杭州房地产市场运行分析 128
- 第三节 杭州区域房地产市场分析 136
  - 一、2017年余杭区房地产市场分析 136
  - 二、萧山房地产市场的主要发展特点 140
  - 三、萧山主城区房地产市场前景分析 141
- 第四节 杭州房地产市场竞争分析 142
  - 一、外来房企进驻对杭州本土房企影响分析 142
  - 二、杭州成房地产发展一线城市 上海房企涌向杭州 145
  - 三、新势力崛起，杭州地产圈或重排座次 146

## 第二部分杭州房地产细分市场分析

### 第五章 杭州土地市场 149

#### 第一节 土地市场的相关概念 149

- 一、土地市场概念 149
- 二、土地市场的特殊性 149
- 三、房价与土地成本 150
- 四、房价与地价 152
- 五、地价与土地供应 154

#### 第二节 中国土地市场状况 156

- 一、中国土地市场的特点 156
- 二、2017年中国土地市场的特点 156
- 三、2017年中国土地市场状况分析 158
- 四、2017年土地市场的特点 160
- 五、2017年我国土地出让收入情况 162
- 六、2017年我国土地市场状况分析 163
- 七、2017年土地市场展望 164

### 第三节 杭州土地市场状况 166

- 一、2020-2026年杭州土地市场七年分析 166
- 二、2017年杭州土地市场分析 171
- 三、2017年杭州市商业土地供应分析 175
- 四、2017年杭州宅地出让大幅增长 176
- 五、五年内杭州停止别墅类房产项目土地供应 177

### 第四节 2017年杭州土地市场分析 178

- 一、2017年杭州土地市场 178
- 二、2017年杭州土地市场：重心北移 地铁项目增加 185

### 第五节 中国土地政策及其对房地产市场的影响 189

- 一、我国土地政策对房地产业的调控机理及手段 189
- 二、我国出台有关土地调控的新政策 192
- 三、中国土地调控新政策对房地产市场的六大影响解析 193
- 四、中国土地供应政策对房地产市场的影响剖析 195
- 五、2017年土地政策对房地产市场的主要影响 200

## 第六章 杭州住宅市场 203

### 第一节 杭州住宅市场概况 203

- 一、杭州住宅市场：向区域分化、郊区化发展 203
- 二、2017年杭州住宅市场状况分析 205
- 三、杭州高端住宅区域分布情况 218
- 四、2017年杭州出台新政鼓励自住型消费 219

### 第二节 2017年杭州住宅市场分析 220

- 一、整体市场分析 220
- 二、供应量分析 220
- 三、需求量分析 221
- 四、分区域市场分析 222
- 五、住宅销量排名情况 227

### 第三节 2017年杭州住宅市场现状分析 228

- 一、2017年杭州商品住宅市场状况 228

### 第四节 未来三四年杭州住宅供应分析 244

- 一、总体供应展望 244

- 二、上城区住宅供应 245
- 三、下城区住宅供应 245
- 四、拱墅区住宅供应 246
- 五、江干区住宅供应 246
- 六、西湖区住宅供应 247
- 七、滨江区住宅供应 248
- 八、之江住宅供应 249
- 九、下沙区住宅供应 249
- 第五节 杭州住宅市场发展趋势分析 250
  - 一、未来几年杭州市高端住宅供应将大增 250
  - 二、杭州城北数千亩土地住宅开发前景看好 251
  - 三、2020-2026年杭州保障性住房建设规划 255
  - 四、杭州高端物业有望向高层豪宅发展 256
  - 五、未来3-5年杭州住宅供应量逼近1800万平方米 258

## 第七章 杭州别墅市场 266

### 第一节 中国别墅市场概况 266

- 一、中国别墅的发展沿革和南北差异 266
- 二、中国“第五代别墅”的六大基本定律 268
- 三、2017年我国别墅市场发展分析 268
- 四、定制化必将成为高档别墅的重要开发模式 270

### 第二节 杭州别墅市场概况 274

- 一、杭州别墅市场的四个发展阶段 274
- 二、别墅用地被禁七年 杭州却催生诸多“类别墅” 276
- 三、杭州别墅排屋的主要创新模式 279
- 四、杭州别墅逐渐从第二居所向第一居所过渡 282
- 五、杭州别墅产品还需加强创新 283
- 六、杭州迎来排屋上市潮 低碳理念成最新亮点 284
- 七、2017杭州品质华宅榜 别墅排屋榜 285
- 八、2017年杭州别墅市场前景 287

### 第三节 杭州别墅排屋的主要板块简析 289

- 一、西溪板块 289

- 二、闲林板块 289
- 三、小和山板块 290
- 四、之江板块 290
- 五、良渚板块 290
- 六、湘湖闻堰板块 290
- 七、临平板块 291
- 八、青山湖板块 291

## 第八章 杭州商业地产市场 292

### 第一节 中国商业地产概况 292

- 一、商业房地产概述 292
- 二、金融危机背景下中国商业地产市场呈现四大特点 295
- 三、2017年中国商业地产市场状况 296
- 四、2017年开发商扎堆商业地产 一线城市新增商业项目面临井喷 301
- 五、楼市火爆引外资巨头关注 境外商业地产中国找钱 303
- 六、2017年房地产新政之下商业地产机遇分析 305

### 第二节 杭州商业地产市场分析 308

- 一、杭州市商业发展历程及未来商业格局 308
- 二、杭州市商业格局分析 311
- 三、2017年杭州市商业发展状况分析 334
- 四、2017年杭州市商业地产发展分析 337
- 五、开发商自持有物业渐成杭州商业地产主流 341

### 第三节 2017年杭州商业地产投资及发展趋势分析 345

- 一、2017年商业地产扫描 345
- 二、2017年杭州商业地产整装起航 348
- 三、盘点2017年杭州楼市即将面市的全新商业项目 351

## 第九章 杭州写字楼市场 354

### 第一节 杭州写字楼市场概况 354

- 一、杭州写字楼市场的发展概况 354
- 二、杭州写字楼市场的分布特点 355
- 三、杭州写字楼市场发展成熟度尚待提升 358



- 四、杭州市写字楼市场价格分析 359
- 五、杭州市写字楼市场供应分析 361
- 第二节 杭州写字楼市场发展动态 363
  - 一、杭州高端商务写字楼快速发展 363
  - 二、杭州写字楼形态升级 企业投资更理性 369
  - 三、杭州高端商务地产市场首现全球租赁写字楼 372
  - 四、杭州写字楼物业管理的发展新态势 375
- 第三节 2016-2019年杭州写字楼市场分析 378
  - 一、2017年杭州写字楼市场状况分析 378
  - 二、2017年杭州写字楼市场状况分析 380
  - 三、2017年杭州写字楼市场分析 384
- 第四节 杭州写字楼市场投资分析及展望 387
  - 一、杭州写字楼市场投资行情分析 387
  - 二、杭州钱江新城写字楼市场投资前景分析 389
  - 三、杭州写字楼市场未来展望 390

## 第十章 杭州商铺地产市场 392

- 第一节 商铺概述 392
  - 一、商铺的定义 392
  - 二、市场类商铺的概念 399
  - 三、商业街商铺的概念 399
- 第二节 商铺投资 401
  - 一、商铺投资的种类 401
  - 二、商铺投资与其他投资的区别 401
  - 三、投资商铺五要素 403
  - 四、投资商铺技巧 403
  - 五、购买商铺注意事项 405
- 第三节 杭州商铺市场发展分析 406
  - 一、杭州商铺市场价值分析 406
  - 二、2017年杭州商铺市场成交情况分析 410
  - 三、2017年杭州商铺租赁市场发展态势 411
  - 四、2017年杭州商铺市场状况 414

#### 第四节 杭州各种类型商铺市场分析 416

- 一、杭州社区商铺发展分析 416
- 二、杭州地下商铺有待发展 418
- 三、地铁建设带动杭州沿线商圈商铺发展 419
- 四、杭州高端社区商铺走俏市场 422
- 五、杭州经济适用房商铺投资价值分析 423

#### 第五节 杭州商铺投资分析 424

- 一、杭州商铺投资客青睐于偏远商铺 424
- 二、杭州近郊商铺投资掀起热潮 426
- 三、杭州商铺投资的风险分析 428
- 四、杭州商铺投资价值规律分析 429
- 五、成交价普超4万 杭州地铁未通商铺先“热” 429

#### 第十一章 杭州二手房市场 434

##### 第一节 二手房概述 434

- 一、二手房的概念及种类 434
- 二、二手房专有名词的概念 434
- 三、分析二手房升值的特点 435

##### 第二节 杭州二手房市场概况 436

- 一、浅析杭州二套房贷收紧政策对二手房市场的影响 436
- 二、杭州最具备投资价值的几类二手房 437
- 三、门店侧重租赁 2017年房产新政下杭州中介行业谋求破局 439

##### 第三节 2016-2019年杭州二手房市场分析 442

- 一、2017年杭州二手房市场分析点评 442
- 二、2017年杭州市二手房市场剖析 451
- 三、2017年杭州市二手房市场分析 458

#### 第三部分 杭州房地产重点企业与营销分析

#### 第十二章 杭州房地产行业重点企业 469

##### 第一节 绿城房地产集团有限公司 469

- 一、公司简介 469
- 二、绿城房产品牌分析 470

- 三、2017年绿城房地产销售额突破530亿 474
- 四、2017年绿城地产待售项目金额及走势预测分析 476
- 第二节 杭州滨江房产集团股份有限公司 478
  - 一、公司简介 478
  - 二、2017年滨江集团经营状况分析 478
  - 三、2020-2026年滨江集团财务分析 483
  - 四、2017年滨江集团经营状况分析预测 489
  - 五、滨江集团最新发展动态 489
  - 六、滨江集团，四大变革力促“升级” 490
- 第三节 金都房产集团有限公司 492
  - 一、公司简介 492
  - 二、2017年金都集团各项目全面开花 销售额冲70亿 492
  - 三、金都集团打造行业品质标杆 494
  - 四、2017年公司最新发展动态 496
- 第四节 新湖中宝股份有限公司 500
  - 一、公司简介 500
  - 二、2017年新湖中宝经营状况分析 501
  - 三、2020-2026年新湖中宝财务数据分析 504
  - 四、2017年新湖中宝经营状况分析 510
  - 五、2017年新湖中宝最新发展动态 510
- 第五节 浙江昆仑置业集团 511
  - 一、公司简介 511
  - 二、2017年昆仑置业在逆境中稳健前行 512
  - 三、昆仑置业步入品牌上升的快速通道 513
  - 三、转战二、三线城市趋势下，2017年杭州依然是昆仑置业主战场 514
- 第六节 众安房产 514
  - 一、公司简介 514
  - 二、众安房产品牌分析 515
  - 三、2017年众安房产经营状况分析 515
- 第七节 莱茵达置业股份有限公司 516
  - 一、公司简介 516
  - 二、2017年莱茵置业经营状况分析 517

- 三、2020-2026年公司财务数据分析 519
- 四、2017年莱茵置业经营状况分析 524
- 五、莱茵置业：争做长三角二线城市领跑者 525

#### 第八节 其他企业介绍 526

- 一、坤和建设集团股份有限公司 526
- 二、野风集团房地产股份有限公司 527
- 三、浙江国际嘉业房地产开发有限公司 528
- 四、杭州宋都房地产集团有限公司 528
- 五、杭州开元房地产集团有限公司 529
- 六、中大房地产集团有限公司 530

### 第十三章 杭州房地产营销分析 531

#### 第一节 房地产市场销售渠道 531

- 一、传统销售渠道 531
- 二、新型销售模式 532
- 三、渠道选择的要素考虑 533

#### 第二节 房地产行业营销概况 534

- 一、中国房地产营销已进入第三轮变革时代 534
- 二、中国房地产行业危中有机销售转型之途 535
- 三、中国房地产营销存在的问题 538
- 四、中国房地产营销的方向及趋势 541

#### 第三节 房地产企业的绿色营销分析 543

- 一、房地产绿色营销概念 543
- 二、房地产绿色营销在中国的发展与演化 547
- 三、房地产企业实施绿色营销的必要性和可行性 549
- 四、房地产企业实施绿色营销对策探究 551
- 五、政府对房地产企业实施绿色营销的支持 559

#### 第四节 房地产企业网络营销分析 561

- 一、房地产企业开展网络营销的优势 561
- 二、房地产企业开展网络营销的问题 563
- 三、房地产企业实现网络“赢销”的主要策略 563
- 四、2017年中国房地产企业网络营销投入分析 564

## 第五节 房地产行业整合营销分析 575

- 一、房地产整合营销的内涵 575
- 二、实施房地产整合营销的必要性 576
- 三、如何有效地实施房地产整合营销 577

## 第六节 房地产市场营销策略探讨 578

- 一、房地产市场营销价格策略分析 578
- 二、新形势下房地产的服务式营销 579
- 三、房地产低成本营销策略分析 581
- 四、房地产项目的小众营销模式分析 583

## 第四部分杭州房地产政策环境与趋势

### 第十四章 房地产政策环境分析 586

#### 第一节 中国房地产业的国家调控分析 586

- 一、2017年房地产行业宏观调控政策回顾 586
  - (一) 土地政策方面 586
  - (二) 金融政策方面 586
  - (三) 税收政策方面 587
  - (四) 保障性住房体系的建设 588
- 二、2017年房地产行业主要政策分析 588
- 三、2017年“新国十条”对房市的影响解析 603
- 四、2017年中国房地产信贷政策分析 604
- 五、2017年房地产市场后续政策预测 606

#### 第二节 杭州房地产政策分析 607

- 一、杭州规定3万平方米以下新盘须一次性预售 607
- 二、2017年杭州市出台二十四条措施稳定楼市 609
- 三、房地产税税率内外统一对杭州楼市影响不大 610
- 四、2017年杭州率先收紧二套房贷政策 611
- 五、2017年杭州推出房地产新政策 鼓励自住型消费 612
- 六、2017年杭州房地产24条新政出台 613
- 七、促进杭州房地产市场和谐发展的政策探讨 617

#### 第三节 中国房地产政策法规介绍 621

- 一、中华人民共和国土地管理法 621

- 二、中华人民共和国城市房地产管理法 636
- 三、招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定 646
- 四、房地产开发经营业务企业所得税处理办法 652
- 第四节 杭州市政策法规介绍 662
  - 一、杭州市城市房地产开发经营管理若干规定（2003年修正） 662
  - 二、杭州市国有土地使用权招标投标管理办法 666
  - 三、杭州市房屋权属登记信息查询实施细则 675
  - 四、杭州市房屋租赁管理规定 678
  - 五、外地人在杭购房入户试点办法 683
  - 六、关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见 685

## 第十五章 2020-2026年杭州房地产发展趋势展望 690

- 第一节 2020-2026年中国房地产的发展趋势 690
  - 一、2017年房地产市场分析 690
  - 二、2017年调控新政下房地产市场未来或经三个阶段 691
  - 三、2017年房地产市场走势预测 692
  - 四、未来十年中国房地产市场仍具高成长性 694
  - 五、网络时代房地产的发展趋势 696
  - 六、中国房地产市场营销的发展趋势 698
- 第二节 2020-2026年杭州房地产业发展趋势 700
  - 一、2017年杭州房地产市场走势分析 700
  - 二、未来杭州房地产市场展望 702
  - 三、杭州市域总体规划主要内容简介 703

## 第五部分杭州房地产投融资策略

### 第十六章 2020-2026年房地产行业投资策略探讨 723

- 第一节 中国房地产市场投资概况 723
  - 一、中国房地产投资宏观环境 723
  - 二、中国房地产开发投资占GDP近10% 725
  - 三、我国主要城市房地产开发吸引力分析 726
  - 四、2020-2026年中国房地产开发投资概况 728
  - 五、二三线城市是中国房地产未来投资热点 728

## 六、中国房地产仍是国内外投资者追逐重点 729

### 第二节 杭州房地产市场投资的主要关注点 729

#### 一、中小户型住宅 729

#### 二、酒店式公寓 730

#### 三、排屋别墅 730

#### 四、商业地产 731

#### 五、写字楼 731

### 第三节 房地产投资的风险 732

#### 一、中国房地产投资风险概况 732

#### 二、房地产开发的法律风险及其防范 734

#### 三、房地产投资风险的防范策略 737

#### 四、房地产投资风险的识别方法及其控制措施 738

## 第十七章 2020-2026年房地产行业融资策略探讨 742

### 第一节 中国房地产融资渠道的多元化 742

#### 一、银行贷款 742

#### 二、上市融资 742

#### 三、房地产债券融资 743

#### 四、夹层融资 743

#### 五、房地产信托 743

#### 六、海外地产基金 744

#### 七、房地产信托投资基金（REITS） 745

#### 八、其他方式 746

### 第二节 中国房地产融资现状 747

#### 一、我国房地产融资市场发展概况 747

#### 二、我国房地产融资市场的主要特点 750

#### 三、并购贷款成大型房地产企业融资新兴渠道 752

#### 四、我国房地产融资市场发展趋势分析 752

### 第三节 房地产信托投资基金拓宽融资渠道 754

#### 一、房地产投资信托基金的基本概念与特点 754

#### 二、发展房地产投资信托基金的重要意义 755

#### 三、中国房地产信托投资基金发展概况 756

#### 四、中国发展房地产投资信托基金面临的问题及政策建议 757

##### 第四节 房地产企业融资能力研究 758

###### 一、内源融资能力 759

###### 二、权益融资能力 760

###### 三、负债融资能力 763

##### 第五节 房地产融资存在的问题及发展策略建议 767

###### 一、我国房地产企业融资存在的主要问题 767

###### 二、房地产企业的融资对策 769

###### 三、房地产融资方式创新的思路分析 770

###### 四、房地产融资方式的选择 772

#### 图表目录：

图表：2017年国房景气指数 20

图表：2016-2019年国房景气指数及主要分类指数走势 20

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 22

图表：2016-2019年累计不同用途房地产开发投资构成情况 23

图表：2016-2019年累计不同用途房地产开发投资增长率变动情况 24

图表：2016-2019年累计不同地区房地产投资额完成情况 25

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 25

图表：2016-2019年累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 26

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 27

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 28

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 29

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 29

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 30

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 31

图表：杭州行政区划状况 38

图表：2017年杭州市生产总值与增长示意图 51

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/774128Q4FP.html>