

房地产中介市场分析报告 房地产市场分析 报告(优质10篇)

在经济发展迅速的今天，报告不再是罕见的东西，报告中提到的所有信息应该是准确无误的。报告书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇报告呢？以下是我为大家搜集的报告范文，仅供参考，一起来看看吧

房地产中介市场分析报告篇一

1、进一步改善供应状况，优化市场供应结构，促进总量和结构的平衡。全市上半年新批商品房上市面积440.83万平方米，同比增长了83.48%，改变了去年全市供不应求的矛盾，基本可以满足居民的购房需求。在全市总体供需走向平衡的同时，我市采取措施，继续优化供应结构，首先是落实国家政策，控制拆迁规模，并实行拆迁补偿市场化。上半年全市共完成新老拆迁项目28个，拆迁居民4149户。其次加快中低价商品房和经济适用房的建设力度，在年初确定的今年完成120万平方米经济适用房竣工任务的基础上，南京市政府决定再追加30万平方米，年底确保150万平方米经适用房竣工、交付。

2、限制期房转让工作。针对投资性购房比例增长过快，存在一定量的短期炒作情况，南京于4月1日正式实施《加强商品房预售管理实施细则》。其中，购房实名制、期房限转、信息公示这3条内容被认作是直指期房投机者的三道“逐客令”。这一做法杜绝了利用退房注销再登记的方式进行期房转让的行为，在不影响中长期房地产投资者利益的情况下，有效地遏制了期房投机炒作。

3、建立健全多层次的住房保障体系，保证居民居者有其屋的目标。首先是针对最低收入家庭制定的廉租房计划。今年我市要购、建储备1000套廉租住房，提供给市区的贫困无房家庭。其次是针对低收入家庭的经济适用房计划。我市经济适

用房共规划九个地块，面积共6157亩，可建住宅41300套，计划到今年年底将竣工经济适用住房150万平方米。针对中低收入家庭以及被拆迁的困难家庭我市还制定了中低价商品房计划，计划20xx年竣工90万平方米。

房地产中介市场分析报告篇二

今年以来，我市坚决贯彻落实中央宏观调控政策，坚持和落实科学的发展观，紧紧围绕国务院18号文件明确的各项任务，采取有力措施，努力实现房地产市场供求总量基本平衡、结构基本合理，房价基本稳定的调控目标。目前我市房地产市场供销两旺，商品房空置面积不断下降，房价基本稳定，房地产业成为了我市经济发展的支柱产业，为城市的社会经济发展提供了有力的支持。

房地产中介市场分析报告篇三

针对存在的问题，必须以科学发展观为指导，把发展房地产业作为保障民生和改善民生、推动大力培育和发展房地产业重要举措来抓。围绕实现永兴山水宜居的旅游城市的目标，加强宏观指导，完善发展规划，落实调控措施，确保市场供需大体平衡，城镇居民住房得到有效保障，城市化率及县城品位得到进一步提升。

(一)制定产业发展详规。把房地产业发展纳入县经济社会发展总体规划，作为保障和改善民生、推动经济发展的支柱产业来抓。围绕经济社会发展目标的总体建设布局，制定城区房地产业发展规划，落实建设项目和年度计划，确保房地产业有序推进。健全房地产开发投资机制，引导外来企业和资本投资开发，不断提高房地产业对经济增长的贡献率。结合修编全县总体规划，尽快制定“xx”住房建设规划，健全和完善住房建设片区详细规划，为打造山水宜居的旅游城市、改善居民住房条件、全面提升县城建设品位提供有效保障。

(二)控制土地开发规模。建议每年年初，向社会公布本年度拟出让土地计划、具体的规划设计条件，做到有计划地出让，并接受社会监督；出让土地量，按每年开发12.5万平方米左右(1280套)建筑面积来控制，按照容积率1.5计算，共120亩土地。同时，房地产开发项目的规模应在4万平方米以上，对不足4万平方米的不予审批，项目控制模式为“组团-小区”式，实行带方案招标出让，开发方式上鼓励在新区，住宅结构上鼓励高层住宅建设，主要是为充分考虑开发商的综合实力，确保小区品位的提升。在此基础上，政府采取有效措施，沿每年基础设施的投资方向合理储备土地，土地的储备量为建设用地量的10-15%，用于产业用地和调控房地产市场。

(三)控制单位自建住房。为满足职工住房需求，通过市场改善住房条件，建设部、监察部、国土资源部联合下发的建住房[xx]196号《关于制止违规集资合作建房的通知》再次强调，“自本通知下发之日起，一律停止审批党政机关集资合作建房项目。严禁党政机关、公用事业单位利用职权或其影响，以任何名义、任何方式搞集资合作建房，超标准为本单位职工牟取住房利益。”因此，机关单位、公用事业单位住房改造要走法制化、正规化轨道。要树立“要住房，找市场”的观念，杜绝新的住房实物分配和“委托代建”、“定向开发”、“联合建房”等变相福利分房的现象。

(四)注重开发梯次结构。一是完善房产开发布局结构。以保障性住房建设为重点，加快廉租房、启动经济适用房建设和普通商品住房建设步伐，适时规划建设一批现代化高层住宅小区，完善服务功能，提升城区住宅档次和现代化水准，努力构建相互促进、互为补充的住房供应体系，满足不同层次住房需求。二是控制住房建设户型结构。控制普通商品房开发套型面积和价格，保持中低价位住房市场适度供应量。三是调整房产开发投资结构。制定房地产开发相关优惠政策，鼓励和引导房地产开发企业扩大投资领域，围绕城市建设和服务业发展需要，主动投资商场、宾馆、酒店等商业用房开发，带动第三产业发展。四是引导、扶植物业管理行业的发

展，提高物业管理水平及服务质量。

(五)优化产业发展外部环境。在房地产项目开发建设时，本着“谁受益，谁服务”的原则，供水、供电、供气、广电、邮电、通讯、电信部门必须将水网、电网等各种管网及通讯网络设施统一铺设至项目红线，并预留接口。政府要不断加大投入，着力改善道路、交通等城市基础设施，加强教育、卫生、文化等民生工程建设，创造良好的人文居住环境，以吸引实力更强的房地企业来我县投资。

(六)破解产业资金瓶颈。受xx年全球性金融危机及房产市场不景气的影响，加剧了房地产企业资金的紧张。政府要当好银行与房地产企业之间的“红娘”，建立良好的组织平台、运行平台、管理平台，形成政府、房地产企业和金融机构共同支持房地产业发展的完善的房地产金融体系，促进银企对接，盘活开发商与银行的资金链。

(七)培育龙头企业。引导县内房地产企业通过重组、兼并、控股等多种方式实行强强联手，拓宽发展思路，优化管理模式，树立品牌意识，打造精品建设，争取做成一批有概念、有主题、有规模的房地产项目，同时要引进一批有实力的开发企业来我县投资，带动和推进我县房地产市场的发展，把我县建设成全市最为适宜居住的县城之一。

(八)保障低收入家庭住房需求。相关部门要加大廉租房的建设资金的筹集力度和启动公共租赁房、经济适用房建设，增加有效供给，完善廉租房的租住、退出、后期管理和公共服务制度，建立健全以经济适用房和廉租房制度为核心的住房保障体系，解决低收入困难家庭的住房问题。

(九)积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。进一步促进住房二级市场和租赁市场发展，促进住房梯度消费，引导居民的住房消费习惯，形成合理的住房消费需求，以推动我县居民住房消费结构的优化升级，使住房一、二、三级市场进入

一个有效互补的良性循环。

(十)规范房地产市场。一是加强房地产开发建设全程监管，加大整顿和规范房地产市场秩序的力度，坚持整顿与规范相结合，严格按照国家相关文件要求，加大执法力度，全面完成房地产市场秩序的治理整顿工作，规范房地产开发经营审批程序，坚决杜绝或重点查处无资质或无效资质开发经营行为，为培育和规范房地产市场创造良好的外部环境；二是建立市场预预警预报体系。建立多部门参与的房地产市场预警预系统建，定期收集房地产市场的各项数据和信息，认真做好房地产市场统计分析与市场发展形势预测，为政府宏观调控，稳定住房价格提供强有力的支持，实现各种信息资源的快速传递和共享，实现政府、企业、公众的直接沟通和互动。三是加强住调查，规划期内完成全县住房状况普查。

房地产中介市场分析报告篇四

按每亩173.6万元取得土地使用权，土地总成本为8,514.84万元(出让金总额8,266.83万元，契税248万元)，项目开发总投资为31,525.03万元。(见附表3)

(二)、资金筹措

根据投资估算及项目实施进度计划，投入资金总额26,600.27万元。其中自有资金12,600.27万元(含本项目销售回笼资金再投入10,545.18万元)，借入资金14,000万元(其中中油公司贷款剩余额2,500.00万元，应收回金海湾医院欠款2,000.00万元，需新增贷款9,500.00万元)。(见附表4)

(三)、项目经济效益分析

1、利润估算表(见附表5)

本项目净利润2, 141.06万元, 净利率6.36%。

预测前提:

土地173.6万元/亩;

营业收入33, 666.10万元;

平均销售单价3, 705.27元/平方米;

营业成本26, 600.27万元;

单位成本2, 927.61元/平方米;

税金3, 854.77万元;

费用1, 070.00万元;

贷款利息1, 310.4万元。

2、现金流量估算表(见附表6)

本项目税后现金净流量2, 141.06万元。测算前提同上。

3、盈利能力分析

(1)、静态分析

投资利润率(税后)=项目净利润/项目投资支出总额=2, 141.06/26, 600.27=8.05%。

(2)、动态分析

项目净现值为277.46万元, 净现值大于0, 项目可行。

经计算，本项目的内部收益率为9.5%，参考同行业基准投资内部收益率8%，本项目的内部收益率大于基准投资收益率，项目可行。

房地产中介市场分析报告篇五

记者21日获悉，广州市房协日前发布了今年上半年广州房地产市场分析报告，其中对广州土地市场进行了深入分析。数据显示，今年1—6月广州住宅用地合计成交金额259亿元，同比下降28%，楼面地价达9758元/平方米，同比上升16%。报告分析称，这主要是由于海珠区广纸片区地块成交拉动住宅用地楼面地价呈现较大幅度上升。

房地产中介市场分析报告篇六

销售面积盈亏平衡点=成本费用合计/平均销售单价(1-税费率)=27,670.27*10,000/3,705.27(1-11.45%)=84,334.35平方米。

占计划销售量的92.82%。

销售单价盈亏平衡点=成本费用合计/房屋销售量(1-税费率)=27,670.27*10,000/90,860(1-11.45%)=3,439.16元/平方米。

占计划销售单价的92.82%。

盈亏平衡分析表明，当项目销售面积达到84,334.35平方米或平均销售价格达到3,439.16元/平方米时，项目保本，安全余度7.18%。

房地产中介市场分析报告篇七

今年上半年，广州市土地共计成交53宗，合计占地面积192万

平方米，出让金达368亿元，楼面地价7268元/平方米。其中，住宅用地出让14宗，占地面积105万平方米；商业用地16宗，占地面积14万平方米；工业用地22宗，占地面积72万平方米。

广州市房协表示，今年上半年成交比重最大的是住宅用地，占比为55%，其供应区域主要集中在海珠和黄埔，海珠区的广纸片区两块地成为半年度总价地王，合计115亿元，黄埔区长岭居yh—a3—0地块被万科竞得，成交金额27.7亿元；其次，工业用地占比为38%，其供应主要集中在增城和番禺；商业用地成交占比为7%，其供应主要集中在海珠和天河，海珠区的琶洲板块土地成交活跃，腾讯、国美等大型企业拿地进驻。

房地产中介市场分析报告篇八

随着南京市房地产市场调控措施和中央宏观调控政策效应的继续影响，预计下半年南京房地产市场的基本走势为：

1、房地产投资稳定增长

今年上半年南京市房地产投资增幅为34.07%，去年全年投资增幅为34.0%。从下半年发展趋势看，由于受到今年国家宏观调控政策的影响，预计房地产投资增幅不会在上半年的基础上出现较为强劲的反弹。但同时房地产投资的增幅也不会下降很多，首先是因为宏观经济快速发展，居民收入增长较快，为房地产发展提供了良好的宏观环境；其次我市各项城市建设速度将继续加快，仅仅下半年河西就将投入建设资金40亿元，从而推动房地产开发；再次，一些有实力的大型房地产开发企业看好南京房地产市场的长期发展，纷纷进入，把南京作为重点优先发展的市场。综合以上因素，我们预计下半年房地产投资仍会保持30%左右的增幅。

2、房地产市场仍将延续供需两旺的局面，呈现供略大于求态势

供应将稳步增加：今年上半年全市商品住宅上市量为390.56万²，预计下半年的上市量肯定会超过上半年的上市量。主要原因在于20xx年上半年的房地产投资增幅达到34.07%，出让的614公顷土地一部分将在下半年进入市场，去年全年新开工面积达到了739.28²，经过半年左右的建设基本可以上市销售，因此保守估计今年上市量将会达到800~900万²。

需求仍保持旺盛势头：下半年房地产市场需求在去年基础上，仍会继续上升。从主动需求方面看，随着我市经济的快速稳定发展，今年我市人均可支配收入也会持续增长，1—6月我市居民可支配收入增长13.7%，随着经济收入的增长居民改善居住的需求量相应不断增加。从被动需求看，由于今年上半年拆迁工作的减缓，下半年伴随城市建设的加速我市将加速拆迁的进度，与上半年相比，被动需求将有较快的增长。另外，我市城市化水平在稳步提高，城市规模稳定的扩张，由此带来的自动型需求会稳定小幅增长。下半年央行关于利率调整的可能性较小，因此投资性购房需求仍会保持相当的程度，消费信心将会恢复。综上所述，维持我市需求增长的因素有利于需求的增长，今年下半年我市的商品房需求增幅将高于上半年。下半年的预售量初步估计为月均65万²之上，总计约400²左右。

3、总体供求矛盾将继续缓解，结构性矛盾仍将存在

20xx年全市共招拍挂出让614公顷土地，比2002年增加了3.3倍，今年国土部门还将供应土地1000公顷。去年的开工面积、施工面积都大幅增长，因此今年的供应量将有大的增长，总体供需矛盾会得到进一步缓解。供需比仍将有一定程度的增大，商品房销售也会有正常的销售期，这是房地产市场成熟的标志。

区域结构、价格结构矛盾仍将存在。城中板块自去年以来一直供不应求，由于土地资源稀缺，下半年上市量不会增长太快，而河西、江北板块上市速度很快，下半年上市量仍比较

大，但销售增长却比较平稳，因此这两个板块的供需形势不容乐观。由于近年来商品住宅市场供不应求，因此利润较低的普通住宅一直供应不足。由于今年土地平均成交价格增长56%，从而带动商品房价格的上升。为了消化不断上升的成本，商品房的价格也将上升，因此利润空间较小的中低价位的商品房供应仍将不足。需要政府提供土地和政策鼓励开发商建设中低价位商品房，使商品房的供应价格达到基本合理。

4、价格仍将保持稳定

今年下半年商品房的价格将比较平稳并有小幅上升，不会出现太大的波动。一方面，今年我市供求形势继续好转，市场总体供略大于求，将抑制价格的大幅上升。并且今年宏观调控措施成效明显，原材料价格大幅上涨的局面得到控制，现在主要的建筑材料价格稳定。另一方面，供求没有失衡，仍然在合理的正常区间，各方利好因素仍在支持开发企业的信心，不会出现抛盘现象。此外开发商拿地成本以及商品房地品质的提升将会维持商品房价格的稳定。因此总体上半年商品房的价格将会保持一定程度的稳定，少数板块供需比例较大，存在一定程度的供过于求，这些板块的价格将很难维持上半年一路上涨的情形，可能出现一定程度的盘整。二手房价格在连续多月上涨之后，已经接近新建商品房价格，质价出现偏离，上涨空间已经很小，下半年将趋于平衡。

房地产中介市场分析报告篇九

1、据国家有关部委及业内专家人士分析，政府系列政策的目的是为了抑制房价的过快增长，保证房地产业的健康稳定发展，系列政策均是站在增量房市场来进行调控、规范，而对存量房市场的影响则是加大了交易成本，减少了供应量，对增量房价反而是保证和促进上涨的力量，我国房价总体上保持稳定且会稳中有升。

2、据国家统计局资料报告，整体房价呈上涨趋势，今年1—5月份，全国商品房平均销售价格同比上涨8.9%，商品住宅和商业用房的平均销售价格分别上涨11.3%和4.1%。

3、国家、山东省、威海市有关土地政策的出台加大了开发用地的管理，使得威海市本就紧张的可开发用地更为紧缺，更突显了威海九龙湾旅游度假区用地的商业价值，成为威海房地产商家的必争之地。

(二)、微观环境分析

1、威海投资环境良好，政策比较优惠，特别是大庆石油管理局与威海市委、市政府建立了良好的合作关系，给发展集团所属企业在威海的发展创造了较为宽松的条件。

2、皇冠房地产在威海成功地开发了多个住宅小区，树立了良好的企业形象和信誉，创立了较强的品牌优势。规划分区的继续开发，将是大庆及皇冠等品牌优势的有效利用和发挥。

3、每年一度的威海国际人居节形成的威海人居品牌吸引力极强，加之商业住宅用地日趋紧张，使得威海房地产业显示出强劲的发展势头。规划区的开发，是皇冠房地产壮大企业经济实力，提高经济效益的机遇，是实现企业可持续发展的动力之源。

4、拟开发项目与皇冠九龙湾花园隔河相对，距皇冠房地产办公楼约500米，与皇冠庆威工业园一路之隔，独特的地理位置，为皇冠房地产开发该项目提供了极其便利的条件，便于生产经营与管理，有利于降低成本费用。已建的皇冠九龙湾花园小区在威海具有较高的知名度和美誉度，可成为拟开发项目的样板小区，是无形的广告，对提升其商业价值和促进房屋销售，都将起到积极的作用。同时，皇冠九龙湾花园、皇冠庆威工业园区和拟开发项目实行统一的物业管理，将提高我

们庆威物业公司的市场份额和信誉形象，形成规模管理和经营，取得规模效益和效应，既可消除用户对售后服务的顾虑，又可拉动销售。而且，我们开发的办公区、工业区、住宅区的相对集中，有利于形成整体优势，提高大庆品牌、皇冠品牌的竞争能力，并为九龙湾旅游度假区后期的开发，占得了商业先机，创造了条件。

房地产中介市场分析报告篇十

威海九龙湾旅游度假区位于经济技术开发区大庆路以北，西起九龙河，东至海埠路，北临大海□a8□a9地块为度假区规划分区，位于威海湾南侧，东、北临规划环路，西侧与皇冠房地产先期开发的九龙湾花园小区隔河相对，是九龙湾旅游度假区地理位置最为优越的规划分区之一。

(二)、规划方案

旅游度假区规划总用地面积140.92公顷，居住人口1.59万人，其中a8□a9规划分区总用地3.61公顷，规划用地3.18公顷，规划以居住为主，兼容办公、商业、文化娱乐等功能，充分体现了以人为本的对居住环境、居住类型、居住心理的要求。规划北部a8地块以居住为主，沿大庆路的a9地块以商业、办公为主，兼容一部分住宅。总建筑面积为90860?，其中多层住宅6621?；高层(18层)住宅建筑面积为53682?；商业、公用、办公建筑面积为11768?；地下储藏室3749?；地下车库376个，建筑面积15040?。建筑密度20.1%，容积率为2.27。整体规划充分考虑了各性质用地间的相互协调和衔接，体现了规划区的现代和时尚，具备了高品质的居住环境和高标准的生活服务设施，创造了清新、雅致的人文居住园区。