

# 房地产调研报告总结 房地产市场调研报告 (通用7篇)

在当下社会，接触并使用报告的人越来越多，不同的报告内容同样也是不同的。报告的作用是帮助读者了解特定问题或情况，并提供解决方案或建议。下面是小编给大家带来的报告的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 房地产调研报告总结篇一

随着人们生活水平的提高，对于房子的渴望也越来越强烈，买房的人不断增多，房价也在不断的攀升。

进入21世纪以来，国内的房地产市场日趋火爆，房地产的价格不断攀升，创造了一个又一个的财富奇迹。在这种大的风潮之下，人们纷纷涌入到房地产领域中，致使房地产泡沫不断增加，国家政府对此事高度重视，针对房地产过热、房价过高现象，出台了一系的宏观调控政策，房地产市场逐渐回归于理性。那么，针对国内房地产事业的未来会如何发展展开多方面的调查。

面对逐渐回归于理性的房地产市场，未来的房地产是否会如人们猜想的逐渐崩溃亦或是走下坡路呢本次调查就是针对房地产市场未来的的发展趋势。

### 1、我国房地产业的现状

自党的十一届三中全会以来，在经济体制改革的带动下，房地产业，这一亿万价值的巨大商品开始起劲，开始流通。

自20xx年起，本来相对平稳的房价仿佛一夜之间就打着滚似的增长了一倍多，使得人们认为在以后房价还会继续增长，纷纷抢购房产。这使得一些房地产开发商看准了时机都抢着

开发未开发的土地，一幢幢的高楼拔地而起。而房价也一直在飙升。

进入20xx年9月，美国金融市场再掀危机，雷曼兄弟控股公司破产、美洲银行收购美林集团，aig集团陷入危机，强烈震撼了美国金融市场，并在国际金融市场掀起滔天巨浪，旷日持久的美国次贷危机转化为严峻的世纪性金融危机。由于这场金融危机仍处于持续发展，金融市场瞬息万变，危机将走向何处并在何处停止巨大的不确定性笼罩全球。同样，这场危机的影响范围和影响程度仍是个未知数，这场危机对我国房地产行业的冲击也是显而易见。

次贷危机对我国的房地产行业有着巨大的影响。为了缓解国际资本投机人民币的压力，人民银行不得不让人民币的存款利率与美元存款利率之间保持一定的利差。从20xx年底至20xx年6月的多时间里，美联储多次上调利率，但中国的利率只上调了两次，而且20xx年的一次利率调整只上调了贷款利率。利率未能大幅度的调整，使虚热的中国房地产市场难以得到有效的控制，导致中国楼市与美国楼市共同“繁荣”房地产泡沫不断膨胀，房地产行业不断飙升。

百姓只能看着房价的一再飙升，慢慢的买房就变成为了老百姓可望而不可及的奢侈品。

从目前国内房地产的经济来源分析，房地产投资依然呈现出不断增长的态势，占全社会固定资产投资的比重也比较大。这种投资一方面来自国内民间资本的投入，另一方面就是国际投资。其中前者是主要投资来源，占到国内房地产市场投资总额的绝大部分，这一比例约在76%左右，而从增长速度来看，除了20xx年有较小回落，20xx年至都保持了高速增长状态，随着国内房地产调控政策的出台，这一数据又逐渐开始回落。国家统计局发布的数据显示，20xx年上半年全国房地产开发投资36828亿元，同比名义增长20.3%，增速比1-5月份回

落0.3个百分点，这也是该指标连续两个月出现回落。从投资结构来看，房地产开发商将投资对象逐渐从商业营业用房转向住宅投资。

从房地产开发的状况上来看：据中国房地产协会的统计数据，国内房地产开发整体呈现出两个特点，一是新开工面积增多，竣工面积增速减缓。随着国内对房地产市场政策的一些改变，一些开发商对土地的囤积情况逐渐向使用过渡、开工情况增加很多，但是为了保证足够的利益，往往故意要求施工单位减缓进度，导致竣工面积的增长很缓慢。二是拆迁规模受到遏制，但土地控制形势依然严峻。随着房地产开发不断出现的负面拆迁新闻，国家也对此越来越重视，相继出台了若干文件用于规范拆迁规模和方式，但是土地使用依然难以得到控制，这其中既有开发商的想法，也有地方政府的授意，而且开发过程中屡屡出现经济问题。国家审计署发布的《24个市县至土地管理及土地资金审计结果》，列举了24个市县在土地出让、征用及相关资金管理使用中存在一些不合规、不规范的问题，实际情况可能远不止如此。国土资源部和监察部联合召开的电视电话会议中，通报了20xx年10月至10月全国“未报即用”违法用地清查整改情况，31个省(区、市)不同程度存在“未报即用”违法用地现象，其中包括一些国家和省级重点项目。至20xx年3月25日，全国共清理“未报即用”违法用地案件36872宗，涉及土地总面积61.3万亩，其中耕地面积27.2万亩。

进入20xx年尽管房地产投资增速回落，但其余几个指标已有所改善。数据显示□20xx年1-6月份，房地产开发企业住宅施工面积403521万平方米，增长12.9%。住宅新开工面积70630万平方米，增长2.9%。住宅竣工面积27428万平方米，增长2.7%。上述指标增速均比此前有所回升，意味着短期内整体市场供应无虞。数据还显示□20xx年6月末，全国商品房待售面积43731万平方米，比5月末增加807万平方米。其中，住宅待售面积增加506万平方米。

从房地产市场的销售情况来看，销售量呈现出一定的波动，从20xx年至，销售量不断增加，即使在20xx年中间有过短暂回落，但是从全年来看，销售量仍然是增加的，国家统计局公布的数据显示，全国商品房销售面积10.43亿平方米，比上年增长10.1%，首度超过10亿平方米。尽管面临严厉的楼市调控，商品房开发投资全年同比增速仍然达到33.2%。但是这一情况到随着国家调控的坚决执行而发生了改变，数据报道房地产市场相比下降了14.8%左右，且这一比例依然在继续增加中。但是房地产销售价格和销售量有所不同，虽然调控力度很大，但是房价近年来依然处于高位运行，虽然在个别地区稍有回落，但是不具代表性，从全国范围来看，房地产价格依然较高。目前国内市场对房地产的刚性需求依然强烈。从20xx年的成交量数据来看，尽管有“新国五条”的影响因素，但上半年楼市成交量仍达到近年来的最好水平。数据显示，1-6月，全国商品房销售面积51433万平方米，同比增长28.7%；商品房销售额33376亿元，增长43.2%。

## 2、居民预购房情况

根据所调查涉及的范围看，大多数居民以居住楼房为主，大多数的家庭住房为无电梯式楼房，只有极小一部分的家庭住在有电梯的商品房里，还有大概8%的家庭住在平房，另有一小部分处于卫生间或厨房共享的合住状态。由于房改不断深入，目前居民住房私有化比例已达59.3%，超过半数；18.2%向房管所租用房屋；11.5%租住单位的房子。住房面积多数在40-80平方米之间。而根据调查，想购买住房的人占大多数，一般想买70—150平米之间的房子，人们所能承受的的价格大概在20xx—3000元，但是就目前来看，有一部分人是倾向于经济适用房的。先不说北京、上海一些大城市的房价有多高，就我们这个属于廊坊所管辖的小城市房价就已经飙升到了5000元一平米，这远远超过了普通工薪阶层所能承受的范围。

数据显示调查，购房者的年龄在25岁到34岁之间的居多，这

个年纪大概是要买结婚用房的吧，这让我想起了“中国的房价是由丈母娘炒起来的”这句话。其次，是35岁到44岁的人群。总体购房人群以中学以上学历为主流，半数以上为全职工作者。

在家庭收入调查中，主要的购房者月收入一般在1000—4000元从全国范围来看，房地产价格依然较高。目前国内市场对房地产的刚性需求依然强烈。从20xx年的成交量数据来看，尽管有“新国五条”的影响因素，但上半年楼市成交量仍达到近年来的最好水平。数据显示，1-6月，全国商品房销售面积51433万平方米，同比增长28.7%；商品房销售额33376亿元，增长43.2%。

## 2、居民预购房情况

根据所调查涉及的范围看，大多数居民以居住楼房为主，大多数的家庭住房为无电梯式楼房，只有极小一部分的家庭住在有电梯的商品房里，还有大概8%的家庭住在平房，另有一小部分处于卫生间或厨房共享的合住状态。由于房改不断深入，目前居民住房私有化比例已达59.3%，超过半数；18.2%向房管所租用房屋；11.5%租住单位的房子。住房面积多数在40-80平方米之间。而根据调查，想购买住房的人占大多数，一般想买70—150平米之间的房子，人们所能承受的的价格大概在20xx—3000元，但是就目前来看，有一部分人是倾向于经济适用房的。先不说北京、上海一些大城市的房价有多高，就我们这个属于廊坊所管辖的小城市房价就已经飙升到了5000元一平米，这远远超过了普通工薪阶层所能承受的范围。

数据显示调查，购房者的年龄在25岁到34岁之间的居多，这个年纪大概是要买结婚用房的吧，这让我想起了“中国的房价是由丈母娘炒起来的”这句话。其次，是35岁到44岁的人群。总体购房人群以中学以上学历为主流，半数以上为全职工作者。

在家庭收入调查中，主要的购房者月收入一般在1000—4000元环境好，污染少的地方，在城市中司机车较多，空气污染严重，小区的物业普遍高于郊区，郊区的空气质量、环境都比较好，购房者更倾向与环境比较好的郊区。

### 3、房地产业成为gdp上升的重要力量

激励下，银行的信贷空前放松，房地产行业也因此成为了地方政府举债的主要流向。很多地方政府手和房产商手握土地资源和大量的信贷资金争相突破国家有关居民第二套住房的按揭限制，部分地区甚至推出了所谓的“改善性”住房企图蒙混过关，但是这并没有为居民的居住条件改善带来积极的影响，反而成为了房地产行业撬动银行信贷资金的有力工具。

### 4、房地产的价格

我国商品房价格一直保持稳定增长的趋势，但是在，全国商品房价格开始飙升，其中北京、上海、广州等一线城市的商品房价格更是达到了城市人均可支配收入的50余倍。就拿北京来说，据报道北京六环以内的房价都飙升到了2万元一平米，许多买不起房的居民都在往北京周边地区购买房子，如：廊坊、固安等地。致使这些地区的房价也在不断的向上飙升，接近1万元一平米。

### 5□20xx房地产业整体形势

从对前几年的房地产现状分析来看□20xx年房地产业的整体形势是趋于平稳的。就目前来看□20xx年的楼市要好过于20xx年。

中国房地产研究会副会长指出，房地产市场的情况总体上起稳，出现相对平稳的情况，在稳健增长的情况下达到基本的统一。在发展这一轮的调控下来以后，中国房地产市场出现两个反差。

第一个反差是大城市和中小城市实现了反差，二线城市的市场和三、四线城市的市场出现了大的反差。就如北京市住建委说，北京住宅市场没有出现恐慌性购房，这其实是此地无银三百两。实际上二手房交易量上来了，一手房交易量也上来了，房价就又开始往上走了。你不说还好，你一说大家就会觉得已经出现恐慌性购房了。随着交易量的上升，房价也在涌动，这是一方面的情况，所以大城市的开发商高兴的说，春天的脚步又来临了。中小城市的开发商说，什么时候限购、限贷能取消，我们实在没办法过了。三四线城市市场不那么乐观，现有的供应量很大，但是消化能力很弱，不像北京、上海，尽管还有一定的库存，但是消化能力很强，库存却不足了。

第二个反差是土地市场和房屋市场的反差。开发商处在市场的两端，在土地市场是买者，在房屋市场是卖者。到目前为止，房屋的销售是明显上升了，但是土地的销售，政府卖地，开发商在20xx年11月底买房同比下降了14.8%，出让金同比下降了10%几。就是说开发商买地还没有达到去年的水平，下降14.8%这是不小的数据，尽管我们看到土地市场在放大，实际上是个别的，全国的土地市场还在触底，还没有起来，真正到正增长是在今年的上半年，实际上土地市场还没有回暖。这样的市场给中央政府、地方政府提出了难题，到底怎么调整是进一步加强调控，还是房子卖不掉的地方要放松。这次经济工作会上提出了差别化的信贷政策、货币政策、限购措施，是不是决策部门已经意识到了这样的情形。在这样的情况下，不可能再出什么政策，现在正是空档，就这么维持着。下一步的调控希望能够因地制宜，应该给地方留有一定的余地，不同的城市应该有不同的对策。一些开发商很有意思，前两年向二三线城市进发，现在又回来了，回到大城市了，觉得还是大城市效益好，还是大城市购买力强。

所以说20xx年的市场是相对稳定的市场，并没有出现大幅度的反弹。

根据上面一系列的调查发现我国房市还存在许多问题。

### 1、市场发育不良，泡沫化程度很高。

我国的房地产市场市场化发育时间较短，而且在发育过程中，受到许多不健康因素的影响，导致了其发育不良、利润率太高而不可持续发展。据权威部门提供信息，房地产行业的利润率远高于各行业的平均利润率，并且一直在快速增长。

### 2、供需结构失衡。

一是新建的中小户型、中低价位普通商品住房和经济适用住房供应不足，而高端住房却供给过剩。二是廉租房供给很少，政府重视不足，覆盖面小，未以开发廉租房为政策重心。同时经济适用房的供给不能满足需求，而且政府以提供经济适用房为主存在很多问题。

### 3、房价的升高

房价的不断飙升使得购买者买不到合适的房子，而一些投机者从这里买到不少房子，使得房子的空置率也在不断上升，这种现象在各大城市都有发生。

根据对房地产市场的调查与居民预购房的调查，发现现在的房地产业还是有很多问题存在的。

但是根据调查所得到的结论，我国的房地产市场依然会有很大的发展空间。展望，全球经济环境总体趋稳，增长格局将继续调整；我国经济运行基本稳定，预期目标能够如期实现。经济平稳增长的内在动力总体上仍会支撑房地产行业保持平稳健康发展，但热点城市庞大的需求及持续升温的土地市场仍在推动房价上涨预期，调控基调不容改变。在此背景下，预计房地产投资仍将处于景气恢复阶段，供需关系虽有所改善，从中长期来看，新型城镇化战略有望促进明后年的房地



产市场逐渐回归理性。

房地产业的上升空间还有很多，希望从事房地产业的人员能给低收入家庭建设比较经济适用的住房。让这些人都是可以买上房子而不是在居无定所的租住房子。

国家要加快经济建设，政府要制定惠民政策，提高居民的收入水平，这是解决房价问题的关键；国家要采用宏观调控手段，加大调控力度，稳定房价；政府要制定相关法律法规，约束开发商行为，提高房屋质量，增加保障房和经济适用房的数量，保证低收入居民的住房需求。

现在开发商为了利用有限的土地获得可观的利润，现在都盖起了高层的建筑，可见，今后高层建筑是会成为房地产开发的主流。

## 房地产调研报告总结篇二

楼宇经济是随着经济社会发展和城市化的快速推进而出现的一种新兴都市特色经济。温江作为一个快速城市化并正在萌芽成为主城区的区域，目前正加快推进产业升级转型努力构建以服务业为主导的现代经济体系。主动顺应城市化要求，大力发展楼宇经济，土地和资源要素瓶颈制约，是转变经济增长方式的应有之义。为此充分掌握和了解这一特色经济形态，更好地促进其发展，近期，区委政研室就此开展了专题调研，摸清了全区楼宇经济现状，并走访学习了成华、锦江、武侯等区的经验，思考了一些具体的对策建议，现将情况报告如下。

楼宇经济是以楼宇为载体，吸引一些机构公司入驻进行办公、研发和商务活动的经济形式，是随着城市经济的发展而产生的一种新型经济形态。总体来看，楼宇经济有以下几个特点：一是楼宇经济是都市经济发展到一定阶段的产物。它的生存发展与城市的规模、地位和综合经济实力有明显的正向关系，

城市规模越大，经济社会发展越快，集聚力和辐射力越强，越能促进经济要素的聚集。二是楼宇经济一般具有较高的投入产出回报。一般一栋高级商务楼里众多公司所产生的效益，往往胜过一占地面积很大的工业企业。三是楼宇经济必须以一批基础和配套较为完善、建设标准和智能化程度较高的楼宇为载体，而且这些楼宇应相对集中，最好是有一些cbd区。四楼宇经济所吸引入驻的多是一些企业本部、研发中心和销售中心，所从事的多为管理、研发和商务活动，无论对服务业的升级还是高端人才的聚集，都有十分明显的推动作用。

基于这些原因，国内外很多城市都曾先后把楼宇经济发展作为成区域发展的一个重要途径和抓手。如国际上的有美国纽约的曼哈顿、法国巴黎的拉德方斯、日本东京的新宿、中国香港特别行政区中环铜锣湾等；国内比较突出的青岛、上海、广州、天津等城市；市内的青羊、武侯、锦江、双流、都江堰等区(市)县。都这方面进行过很多的探索和实践，积累了很多成功的经验，可以供温江的发展进行借鉴。

就温江当前的现实而言，主动顺应快速城市化的趋势，大力发展楼宇经济，对推动温江的发展跨越至少有以下几个方面的积极作用。一是能极大地促进资源节约，缓解我们用地、用电、用气等紧张的矛盾。二是能有力地促进我区产业结构的调整和提档升级，使温江服务业得到快速发展，并且是主要是高端的现代服务业和生产性服务业。三是能聚集和带来大量的人流、物流、资金流和信息流，刺激和带动周边诸如金融、餐饮、购物等更多产业的发展，培育和形成温江经济新的增长点。四是能通过一大批高品质楼宇及其配套设施的建设，使温江的城市服务功能更加完善，城市形象得到明显提升。

研究温江楼宇经济发展，必须首先对全区楼宇经济现状有一个仔细的了解。为此，我们通过借鉴其它地区的经验和标准，对全区建筑面积在3000平方米以上的商务商业楼宇(含商务办公楼、商业卖场、宾馆酒店)、企业购地自建用于办公或租售

的楼宇(含工业园区、科研楼等)、营利性科、教、文、卫办公楼宇、城市综合体等四种类型楼宇，分已建成、在建、计划开工三种情况进行了相应的统计分析。

统计显示：目前，全区已建成的各类商务楼宇共计56座，建筑面积约72.1万平方米。其中，商务商业楼宇(含商务办公楼、商业卖场、宾馆酒店)48座，建筑面积57.8万平方米，占80.2%，在全区已建成的商务楼宇资源中占主导地位；企业购地自建用于办公或租售的楼宇(含工业园区、科研楼等)3座，建筑面积7.6万平方米，占10.5%；营利性科、教、文、卫办公楼宇2座，建筑面积5.4万平方米，占7.5%；城市综合体和其它商务楼宇3座，建筑面积1.3万平方米，占1.8%。

## 房地产调研报告总结篇三

市位于省东北沿海，面积1880平方公里，海岸线长144公里，水陆交通便捷，沈海高速公路、建设中的温福铁路、将动工建设的宁武高速公路、规划中的福泰高速公路和宁衢铁路交叉贯全境，构成铁路、公路立体交通体系，并将成为沿海通向内陆省份的重要通道。产业特色明显，工业形成了以三个主导产业，即电机电器、船舶修造和以茶叶加工为主食品加工业，电力、冶金铸造、建材、医药化工和包装印刷为特色的地方工业体系。20xx年生产总值147.39亿元，增长12.6%，跃居全省“县域经济发展十佳”第三位；工业总产值248.88亿元，增长11.3%，省20xx年县市国内生产总值前20名+人均gdp市位于省内第十二位。

政府发展思路：按照“强化中心社区，建设小城镇集群”的发展思路，“十五”期间，以建设中心市区为主体，中心集镇为骨干，加快了南部“金三角”城镇群的发展和以国道104线、省道小浦线、枫湖路为轴线的城镇带发展。初步建立起了有利于增强城市整体服务功能、有利于生产生活、城市市容美观、市政设施较完善的中心城区和布局合理、交通便捷、

设施配套、环境优美的小城镇群。通过中心城区和小城镇群的功能互动和优势互补，为建成城市化水平较高、辐射能力较强、规模较大，集政治、经济文化为一体的港口工业城市打下了良好基础。

市人口60多万，城区20多万人口，人口占宁德市的1/5左右，gdp占宁德市的1/4左右，工业总量占宁德市的1/3左右，是宁德市的经济中心城市和闽东工业重镇。庞大的人口基数本身就组成了一个庞大的居住消费、投资的市场。20xx年市工作报告中第五点：是建管力度不断加大，城市面貌得到改观。城市建设步伐加快，城镇化水平达47.2%，比上年提高1.2个百分点。完成富春溪两岸、坂中片区、南湖旧城片区、赛岐镇区、甘棠镇区控制性详规以及溪尾镇、溪柄镇、晓阳镇总体规划编制。该点突出表现了市为促进海西建设打造文明城市的合理规划，从中领悟到市合理规划中加快了房地产市场的迅速发展，在这人口密集居住的城市，房产做为可增值性固定资产的投资及有效的利用、合理的市场资本运作，促进市经济的快速发展。在市政府“十一五”规划草案中加快城市建设争取至20xx年，城市建设用地面积达30平方公里，城市规划区面积达180平方公里，市区人口达31万人。

随着近几年房地产的迅速发展，08年房产抵押贷款额为万元，同比增长%；09年房产抵押贷款额为万元，同比增长%。20xx年1—5月份房产抵押贷款额为万元，同比增长%；随着市经济的快速发展，金融危机的远去，经济的快速回升，从以上数字可体现出房贷市场的活跃性。部分已经抵押按揭于各大银行的房产，随着房价的上升，资本的市场最大化合理利用，均可能提前还贷以该司100%抵押担保的形式有效的、最大程度的利用固定资产。

市以三个主导产业，即电机电器、船舶修造和以茶叶加工为主食品加工业为主要经济产业。随着三大产业的快速发展，企业家的有效资本运作，08年个人经营性贷款附房产抵押贷

款额为万元，同比上年增长%；09年个人经营性贷款附房产抵押贷款额为万元，同比上年增长%□20xx年1—5月个人经营性贷款附房产抵押贷款额为万元，同比上年增长%；该部分抵押贷款附于个人经营性贷款当中审批过程烦琐、手续复杂等问题，现可用于该司做为100%抵押担保贷款，使其资产最大化合理利用。

## 房地产调研报告总结篇四

从20xx年至今，房地产行业经历了萌芽、发展、壮大的规模态势，企业也从最初的混乱向平稳和有序迈进。据不完全统计□xx市目前的房地产开发企业近千家，有项目企业预计300余个。单拿为例，房地产企业已达428家，开发项目120余个，我们从税收这个角度就可以衡量出房地产业这几年的发展□20xx年税收收入0.9亿□20xx年截止11月份，已增到12亿，房地产行业已占地方税收收入50%以上。可以说，房地产行业已成为小店区支柱型产业，该行业的兴衰成败直接影响地方政府财政收支情况。

纵观200xx年-20xx年xx市房地产走势，我们发现，在经历了“控制房价过快上涨”“抑制房价过快上涨”“遏制部分城市房价过快上涨”的过程中□xx市的房价一直打着政府宏观调控政策的擦边球，受政策影响不大。在刚刚闭幕的xx届三中全会上，关于对财税体制的改革，集体土地使用权的变化，以及房地产税的开征及推广，这些政府宏观调控政策的实施都会对房价产生一定影响。

我们辩证地得出结论，对普通住宅的刚性需求稳中缓升，而对非普通住宅、商铺等高档住房或奢侈品房的价格将会下降。

### 二、影响房价的变动因素

土地费用：目前这是重要组成部分。政府是土地财政，财政

中一大部分源于政府转让土地使用权的收入，也就是卖地，地价越高，土地成本越大，这部分成本都会转嫁到消费者头上。随着改革力度加大，中央对财税体制的改革，土地财政的现象会逐步改善，那么关乎国计民生的普通住宅的供应将会增大，也就是说未来房地产市场的改革方向要从需求市场向供给市场转变，根据经济学中需求供给函数的变化，供给增多，则同样的均衡量下，均衡价格下降，因此这是对房价的重要影响因素。

税金及费用□20xx年房地产企业的税负率7%左右，目前的税负率近13%。拿目前销售不错的首开房地产来说，当年的销售收入过1.2亿/80套，新增税负就要达到600万，平均每套房多承担税负7.5万，平均每平米房价增加535元。

房产税的开征现状：对从价的按房产的1.2%征收，从租按照12%，但对国家机关企事业单位以及军队的房产免税，对个人的非营业用房产免税。

三中全会对财税体制改革的方向要开征房产税，但对保障居民起码生活水平的用于个人居住的非营业用房产我们认为开征的可能性很小。那么税制改革就不会影响到普通住宅的房价，所以我们认为普通住宅会按照市场供求关系确定价格，从趋势来看应该是上升的。

对于非普通住宅，利润空间较大。我们做过调查，恒实平阳的房产销售收入70%来自于商铺及写字间，开盘时4万/平米，目前已升至6万/平米。随着房产税的开征，投资者会转向别的投资市场，导致市场上房屋供大于求房价会下跌。拿星河湾来说，开盘时一房难求2万/平米，到目前已降至1.8万/平米，该处房产代表了将来高端奢侈品房屋的价格走势。

其中，国民经济发展水平、居民收入水平，随着经济社会的发展，这两项都是逐年递增，这些因素会影响房地产市场的总体供求，特别是影响需求。通常来讲，一个地区的经济发

展水平越高、经济增长越快、产业结构越合理、就业率、收入水平和投资水平越高，财政收入越多、金融形势越好，房地产市场的需求就越大，房价总体水平也越高。反之，房价总体水平越低。从中国的情况来看，改革开放20多年后的今天与改革初相比，房价有了巨幅增长，就是源于全国的发展水平、居民收入水平等一系列经济因素方面的迅猛发展。

### 三、政府的调控政策

国五条细则中未提及征收二手房交易20%的个税问题。随着市国五条细则的出台，太原楼市开始趋于明朗化，接下来一段时间成交量可能会有所上升；但也有相关人士反映：市房管局对新建商品住房价格增幅高于城镇居民家庭人均可支配收入实际增幅的企业，加大了(销)预售证等相关证件的审评力度，这在一定程度上将导致部分有合法证件的房价正再一次涨价。

### 四、房地产公司如何确定未来的经营战略

一线城市由于经历了几轮调控的洗礼，开发商相对比较理性，通过降价来促进销售已经成为一种常态，那么就需要减少开发商的利润来降低房价，吸引消费者，达到销售目标。

对于二线城市来说，对于普通住宅的销售，如正规、知名房地产商，如首开等，房价缓中有升，对于高档房，如星河湾，房产商就要缩小自身利润空间以寻求更多的市场。

## 房地产调研报告总结篇五

随着城市化进程的不断加快，泗洪县房地产业得以蓬勃发展，投资规模逐渐增大，市场交易日益活跃，居民的住房条件明显改善。房地产业的快速发展对扩大就业，带动相关产业发展，提升城市形象，繁荣地方经济作出了明显的贡献。

20\_\_年新开工面积112.5平方米,其中住宅项目15个,面积75.2

万平方米；专业市场6个，面积37.3万平方米。批准预售面积80万平方米，其中商业26万平方米；网上销售备案商品房2599套，面积29.7万平方米，均价2168元/平方米；网上销售备案普通住房20xx套，面积23.86万平方米，均价1924元/平方米；网上销售备案商业用房505户，面积6.87万平方米，均价3248元/平方米。

20\_\_年元月至4月，网上销售备案商品房2700余套，面积25.4万平方米，均价2804元/平方米，房地产市场整体销售比较稳定，去年虽然受宏观经济政策等方面因素影响，但该县房地产市场整体波动不大，房地产市场在逐渐回暖。去年11月份至今，泗洪县商品房销售量明显增长，尤其是几个相对较大的楼盘出现了销售高峰，这说明该县房地产市场的需求空间仍然较大。

1、供电方面：一些小区存在供电不完善问题，为临时用电。究其原因：供电部门要求开发企业在红线之外架设供电专线，费用昂贵，给企业增加较大的经济负担，许多开发企业迫于资金压力，无法解决，部分小区已多次出现停电现象，群众意见较大。

2、开发企业内部管理有待完善，在泗洪注册的房地产企业现有40余家，大部分为本地企业，规模小，资金缺乏，管理人才不足，在开发管理过程中，重效益轻管理，导致楼盘建设配套设施不完善，出现一些遗留问题，甚至有部分楼盘出现停工烂尾现象，影响群众的消费心理。

3、开发企业资金短缺。20\_\_年上半年受宏观调控政策影响，各金融机构收缩银根，下半年，全球性金融危机爆发，年底，政府出台了放宽金融政策，但到目前为止收效尚不明显，主要原因：各商业银行对房地产开发项目的开发贷款发放条件较为苛刻，使得开发企业从银行取得资金难度大，目前仅有个别楼盘通过开发企业自身努力争取了部分贷款，大部分项目资金仍来源于社会融资。社会融资成本高，参与融资主体



对目前市场信心不足，融资难度大，导致开发项目资金短缺，以至引发部分开发企业到周边市、县投资，大量资金外流，项目多的企业资金缺口巨大，举步维艰，直接影响项目的推进速度，更影响楼盘的正常销售。

4、近年来，泗洪县四房建设稳中推进，受到省市表彰，每年拆迁量都在50万平方米左右。由于泗洪县拆迁安置房的价格较低，与商品住宅价格差距较大，大部分拆迁户购买了安置房，一定程度上影响商品住宅的销售。

5、受20\_\_年整体经济形式和一线城市降价销售影响，虽然住房刚性需求仍然存在，但是群众持币观望的情绪较浓，使得消费群体存在房屋还有降价可能或政府还会出台更优惠的购房政策，一定程度上影响了商品房销售市场。

1、有序的开展拆迁规划，适度控制招拍挂土地的数量，以平衡现有市场供需，预计20\_\_年泗洪县将推出土地11块，面积800亩，基本可满足用地需求。

2、解决供电矛盾这一突出问题。土地在出让前，详细规划好供电线路，从源头上解决土地出让后存在的供电问题，由政府牵头出面协调解决建成小区的供电问题，杜绝新建楼盘临时供电现象的出现。

3、加大各银行对房地产企业的信贷支持力度。20\_\_年春节前该县房管处两次组织银行与开发企业座谈，会上各家银行与开发企业签署总额达7.06亿的开发贷款协议，但开发资金仍有较大缺口，希望通过有效途径，争取银行更大贷款支持，确保房地产在建项目的稳步推进。

4、在确保四房建设有序推进的同时，一是出台新的拆迁补偿标准和安置房购买价格，缩小与商品房之间的价格差距；二是严格把握拆迁安置的准入关，打击私下转让拆迁协议行为，杜绝恶意炒作现象的出现。

5、加大对房地产开发企业和项目的管理力度，各行政管理部门要树立精心管理、全方位服务意识，建立一站式审批制，高起点规划，高质量施工，完善基础设施配套，提升小区档次，让群众满意消费。

6、在泗洪县政府年前已经出台的《促进房地产业健康稳定发展的二十三条意见》的基础上，根据省市及周边县市出台的一些政策措施再作进一步完善，出台补充优惠政策。同时针对泗洪县以往自建房和集资建房数量多的情况，为其完善手续，扩大二手房市场，争取商业银行对二手房按揭业务的开展，以此助推商品房市场的发展。

8、加大对群众的舆论宣传，通过各种新闻媒体，宣传各种购房优惠政策，坚持正确的舆论导向，激发群众的购房欲望，以此来带动泗洪县房地产市场的持续健康发展。

## 房地产调研报告总结篇六

现，天津作为大城市，其房地产业早已渐趋成熟。相对地，物业管理服务业也应运而生。物业管理，简单来说，就是人们对物业的管理活动，泛指一切有关房地产开发、租赁、销售及租售后的管理和服，包括房地产开发的早期介入和前期管理以及房屋及设备、公共设施的保养、维修，住宅小区的治安、环卫、交通、分送信报、公共绿化、道路养护等内容，范围相当广泛。有的物业管理还兼营小区内的商业服务、搬家服务、家政服务、房屋的装修装饰、房屋租赁等服务项目，寓管理于服务之中。

和外延认识的提高与深化，以及物业市场产权交易的频繁，从物业管理的发展趋势来看，物业管理的范围将是越来越宽，人们所需要的物业管理服务项目业将越来越细化。因此，为了更好地了解认识天津市中低档住宅物业管理服务的真实状况，我们选择了天津最具代表性的住宅区——小海地区的住宅，并对其物业管理服务状况的调查。通过以调查问卷的

方式对小海地物业管理服务的基本状况及居民的满意度进行了测评。希望通过这次调查可以大体了解天津市中低档住宅的物业管理服务水平、质量，从中可为相关部门比较客观的需求情况，也能为天津市房地产市场物业管理服务的健康发展提供必要有效的帮助。

### （一）研究的理论假设

“天津小海地房地产物业管理服务状况”的概念界定：房地产物业管理的服务状况能从几个方面调查，从对居民的收费公布中，了解是否有乱收费现象。调查居民对小区物业管理公司最不满意的方面，从中了解天津中低档住宅物业管理公司所存在的不足现象，从中更深入调查天津居民对物业服务公司的要求。

### （二）调查对象

小海地地区的居民楼，玉峰花园、龙博花园、桂山里

### （三）调查时间

4月9日就现有规划方案专项讨论会

### （四）调查方法

首先采取调查问卷的方式即“撒网”，在问卷中筛选出较为合理的问卷，进行归纳整理，做成柱状图，找出关注度最高地物业问题即排名第一者，做分析研究，借鉴全国优秀物业的管理经验，提出较为合理的解决方案。

### （五）调查内容

为了更深入的调查小海地地区物业管理服务，本小组特从以下几点进行调查。

1. 调查小区的物业管理和服务质量：分别从小区环境、安保、配套设施等方面对业主进行调查，从而分析小区业主对小区物业管理服务的质量和满意度。

2. 调查小区的物业管理收费满意程度：项目收费标准、是否出现乱收费现象等的方面对业主进行调查，从而分析小区业主对物业管理的收费满意度和更好的规范小区物业管理费的收取。

## （六）资料的收集和分析

资料主要来源于发放的问卷。本次调查了三个小区，实际发放问卷80份，回收80份，回收率100%，其中有效问卷80份，有效回收率100%，全部问卷资料由调查员检查核实后进行编码，然后输入计算机基本情况。

分析方法：在问卷中筛选出较为合理的问卷，进行归纳整理，做成柱状图，找出关注度最高地物业问题即排名第一者，做分析研究，借鉴全国优秀物业的管理经验，提出较为合理的解决方案。

### （一）问卷结果分析

#### （一）调查结果

无论从哪个年龄段的人来看，卫生环境都是最突出的问题，在走访过程中，我们也亲身体会到小海地地区的卫生环境问题确实很严重，其次安保问题与配套设施问题也不容忽视。但我们的调研主要针对最突出物业问题的分析与解决，因此，以下分析与建议仅针对小海地地区卫生环境问题。

#### （二）卫生环境问题原因分析

3. 很多住宅属于河西和津南双重管理，导致两方互相推卸责

任，最终无人管理的结果。4. 与天津市内六区房地产状况相比较，小海地住宅属于中低档住宅，价格相对较低，配套设施相对不够完善，物业水平相对不够成熟。5. 缺少居委会及业主委员会的管理。

### （三）建议

1. 建立健全业主大会制度，要解决物业管理中存在的难题，应该说，健全业主大会制度是一个突破口。通过业主委员会与物业管理中心协调，并对其工作进行监督。
2. 进行先期清理，街道组织社区、洁安序物业对院内的乱搭乱建等进行清理。让居民享受干净的卫生环境的舒适感，进而提高居民对卫生环境的重视。
3. 广泛宣传，认真摸排。各社区、各单位要结合实际，利用闭路电视、广播、黑板报、宣传栏、悬挂横幅灵活多样地形式广泛开展宣传活动，各小区社区至少悬挂宣传横幅1条，通过宣传使广大群众明确整治的标准、重点和要求，以营造浓厚地整治氛围。
4. 利用大运会的契机，“人人动手，清洁家园，喜迎大运会”以此调高居民“家园主人翁”意识。
5. 政府及街道居委会等要进行不定期的卫生环境检查，强化监督，落实奖惩。
6. 对物业公司来说标准化管理和操作是确保工作质量长期稳定的基本要求，工作标准是实施标准化管理和操作的前提条件。工作标准的制定一定要有可操作性和可考评性，也就是说：既要使操作人员知道自己应工作到什么程度，避免其工作疏漏；又要使主管人员按照工作标准进行考评来控制工作质量。

每天做到“四个一”：一布置安排，一检查考评，一总结讲评，一交流学习，就可以保证控制过程兼顾结果，并且将管理覆盖到每一天、每一件事，控制到每一个环节，规范到每一个细节，精确到每一项操作，从而达到日日控制，事事控制；在此基础上，通过日常的互动交流学习培训不断地提高主管人员和操作人员的素质，并且通过持之以恒地反复抓，抓反复，抓重点，抓提高，在操作人员、主管人员、业主（住户）共同努力下，就一定能够持续的改进提高住宅小区环境卫生质量，满足业主（住户）的需求和潜在需求。

## 房地产调研报告总结篇七

凤冈县房地产业是在全面推行住房分配制度货币化改革后，随着全县经济的发展而逐步发展和壮大起来的。特别是在“十五”期间，由于停止福利分房后，住房全面实行市场化，加之县委、政府出台了一系列加快小城镇建设步伐的优惠政策，为凤冈县房地产业的迅猛发展提供了强有力的政策支持，从而使房地产业驶上了持续、快速、健康发展的快车道。凤冈的房地产业得以快速健康发展，归集起来有两个方面，一方面是政府一系列优惠政策的出台，为房地产开发提供了优越的投资环境，外地房开企业纷纷来凤投资兴业，本地房开企业发展方兴未艾，一栋栋商品房、一片片小区如雨后春笋般涌现出来，县城的人居环境较以前有了很大改善和提高，无论是住房面积、住房环境及住宅功能都是前所未有的；另一方面，凤冈房地产业的发展是与近年来凤冈经济的发展密不可分的，是凤冈经济社会全面发展的一个明显标志，房地产业已成为凤冈县经济发展的支柱产业之一。

纵观凤冈县房地产业近五年来的发展、壮大历程，主要有三大因素在起主导作用：一是市场因素，由于经济的不断发展，住房分配制度的改革，使人们对住房有了新的更高的需求，从而形成了一个庞大的市场群体；二是政策因素，“十五”期间，凤冈县招商引资和小城镇建设的一系列政策，成为房地产业快速发展的助推器和牵引器；三是利益因素，众多房产

开发企业纷纷涌入凤冈，是由于这里的房地产开发市场空间广、利润大，这是凤冈县房地产业得以蓬勃发展的终极原因。

一是极大地改善了城镇人居环境，提高了居住质量，提升了城市品位，壮大了城镇规模，增强了城市吸纳能力，加快了城乡一体化步伐。

二是拉动了经济发展。据不完全统计，房地产业的发展可以拉动近二十个相关产业的发展，从而有效地推动相关经济领域的发展，据统计，从xx年至xx年，凤冈县房地产开发累计投资近两亿元，因房地产交易而产生的税费累计约为750万元，该产业为凤冈县财政增收做出了应有贡献。

三是促进了社会进步。由于房地产业的发展，拉动了许多相关产业，从而为社会提供了诸多就业渠道，据统计，目前凤冈县在房地产业及其相关产业从业的人数约为800人，其中许多为企业下岗人员和农民，房地产业的发展缓解了就业压力，增加了农民收入，为社会的稳定和广大农村劳动力向非农产业转移发挥了巨大作用，其社会效益和作用不言而喻。

## 1、行业发展情况

截止至xx年上半年，在凤冈县从事房地产开发的企业有11家（鑫发、一阳、嘉和、大兴、华盛、金久、万众、朝灿、九洲、播州、赛龙），全部为有资质开发企业（从暂定资质到三级资质不等），累计开发商品房达28万m<sup>2</sup>□商品住房23万m<sup>2</sup>□营业房5万m<sup>2</sup>□□商品房销量达19万m<sup>2</sup>,存量达9万m<sup>2</sup>□其中住房7万m<sup>2</sup>□营业房2万m<sup>2</sup>□□商品住房均价从最初的350元涨到现在的700元/m<sup>2</sup>□营业房均价从最初的1500元涨到现在的3000元/m<sup>2</sup>□

## 2□xx年上半年开发销售、交易、抵押情况

□1□xx年开发情况□xx年全年计划开工商品房面积14.5万m<sup>2</sup>,截止至xx年6月底,已竣工5万m<sup>2</sup>□完成计划的34%,全年计划完成投资9403万元,已完成投资6441万元,占总投资的68%。

(2) 销售情况□xx年上半年完成商品房交易77宗,交易面积7810.54m<sup>2</sup>□比去年同期上升75%,交易金额1117万元,比去年同期上升191%;二手房交易97宗,交易面积1229m<sup>2</sup>□比去年同期上升20%,交易金额50万元,比去年同期上升27%。

(3) 协税护税情况:严格执行税收“一体化”管理规定,按规定搞好协税护税工作。今年上半年,凤冈县房管局共计完成各项税收136万元,与去年同期相比增长23%。

(4) 预售情况:今年上半年凤冈县房管局共办理《商品房预售许可证》8件,预售总面积100985m<sup>2</sup>□比去年同期上升90%,其中住宅84470m<sup>2</sup>□比去年同期上升96%,非住宅16514m<sup>2</sup>□比去年同期上升68%。

1、商品房供求基本平衡,供略大于求,呈现出供销两旺的势头□xx至xx年总开发量约28m<sup>2</sup>□总销售量为19万m<sup>2</sup>;其中商品住宅开发量约为24万m<sup>2</sup>□商品房销量约为17万m<sup>2</sup>□存量为7万m<sup>2</sup>;营业房约为5万m<sup>2</sup>□营业房销量为3万平方米,存量为2万m<sup>2</sup>□

2、商品房销售对象及资金来源。凤冈县商品房销售对象主要为国家机关工作人员,企事业单位人员,经商人员和外出务工返乡创业人员,部分农民和外地籍人员,资金来源主要为住房公积金贷款和农行、信用社提供的按揭贷款。一次性现金支付购房的人员,约占总购房人员的10%左右。

3、购房用途。凤冈县绝大部分购房户都是为了改善居住条件而购房,部分因以前的集资建房、福利分房在户型面积、结构及功能方面均大大逊于现在开发的商品房,促成了换房;



二是致富农民向非农产业转移，也促成了商品住房及营业房的销售；三是存在少部分投资性和投机性购房；四是部分乡镇人员为了给子女提供一个良好的教育环境而不惜在县城购房。

4、二手房交易量上升。由于商品房开发建设，原来的集资建房户、房改房户和其他人员大量换房，原有住房被大量空置出来。而这类房屋正好符合部分乡镇职工、镇城低收入无房户、外出务工返乡创业人员及一些进城务工农民的需求，所以促成了二手房交易量的大幅上升。从近三年的统计数据来看，二手房每年的交易量都以平均15%的比例上升。

5、住房结构比例不尽合理，经济适用房、廉租住房发展滞后。凤冈县的商品房开发主要以普通商品房为主，高档商品房和经济适用房及廉租住房基本没有，高档商品房、普通商品房、经济适用房和廉租住房的比例为0：10：0，与国家要求的2：7：1的标准比例不符，从而导致住房结构不合理，无法满足不同消费群体的住房需求。

1、严格实行土地储备和按计划出让土地制度。目前凤冈县商品房存量住房为7万m<sup>2</sup>□平均按120m<sup>2</sup>/套计算，尚有近600套住房待售，营业房存量有2万m<sup>2</sup>□平均按80m<sup>2</sup>/间计算，尚有250间营业房待售，加上未来一两年之内将有约20万平方米的开发量，应该说，未来两年推出的量是相当大的，这种大规模集中推出，势必形成一个买方市场，这对凤冈县房地产业的健康发展会产生一定的影响，甚至有可能形成房地产泡沫经济。所以建议政府必须对土地出让进行紧缩，待已出让的土地开发完毕后，再视全县经济发展情况定期推出土地，从而避免凤冈县房地产市场“井喷”现象的发生。

2、切实加强对房地产信贷市场的规范和监督，最大程度防范贷款风险的形成。凤冈县的购房群体，其资金来源绝大部分靠金融机构的贷款，这在一定程度上加大了金融风险的隐患，需要强化管理和监督，引导和督促金融部门切实采取有效措

施，防范金融风险，使凤冈县的房地产信贷在风险系数内健康发展。

3、加强宏观调控，有效整顿凤冈县房地产市场目前凤冈县房地产市场总体运行情况是良好的，但发布虚假广告、面积缩水、物业管理滞后、签订霸王合同等不良现象，在个别开发企业中偶有发生，个别购房人也有投资性和投机性购房倾向，这些现象在一定程度上扰乱了凤冈县房地产市场的健康发展。去年以来，从中央到地方专门出台了一系列整顿和规范房地产市场的文件，凤冈县房管部门也专门召集各房开企业学习传达了相关文件精神，并对凤冈县房地产市场进行了一次全面的整顿和规范，取得了明显的效果。今后，我们还要同有关部门紧密配合协调，针对凤冈县房地产开发中存在的问题，采取切实有效的措施，以对投资性购房和投机性购房等扰乱市场的行为为清理和整顿的重点，继续加大整治力度，使凤冈县的房地产业实现依法经营、诚信开发、规范发展。

4、积极引导消费者理性购房和开发商理性开发。目前，凤冈县购房者普遍存在盲目追求大面积的倾向，忽视了房屋的实用性和经济性，殊不知这是一种资源的浪费，今后凤冈县的房地产开发应从规划和设计入手，设计出面积适中，功能齐全的房屋推向市场，做到既能改善居住环境，又能有效节约和利用土地资源。

5、积极调整开发结构，使住房结构逐步趋向合理。严格按照国家确定的2：7：1的标准比例进行开发，从而满足不同阶层的住房需求。近五年来，凤冈县普通商品房发展迅猛，供大于求，而高档商品房、经济适用房和廉租住房的建设几乎为零，这种0：10：0的住房结构比例对凤冈县房地产市场的发展是十分不利的，它不能合理满足各个阶层的住房需求，特别是作为政府惠民工程的经济适用房和廉租住房的发展，尤其应该加大建设力度，它既能满足城镇中低收入家庭的住房需求，更是解决困难职工及进城务工人员住房需求的有效途径，还能起到平抑商品房价格的作用，其社会效用是非常巨

大的。上级每年给凤冈县下达有3000m<sup>2</sup>经济适用房和廉租住房建设的任务，做好这一工作，政府必须从土地、税收、奖励等方面给予大力扶持，才能真正把这一民心工程落到实处，促进凤冈县住房结构比例合理化的实现。