

最新房地产的市场调研报告 房地产市场 调研报告(精选5篇)

报告在传达信息、分析问题和提出建议方面发挥着重要作用。那么报告应该怎么制定才合适呢？下面是我给大家整理的报告范文，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

房地产的市场调研报告篇一

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，就是源于全国的经济水平、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。

房地产的市场调研报告篇二

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%。

房地产的市场调研报告篇三

(一)房地产市场发展形势分析

近年来，在县委、县政府“奋力跨越争进位，富民强县快发展”等一系列方针政策的贯彻落实下，全县城镇建设步伐不断加大，房地产业由小到大，从弱到强，不断发展壮大。在保持市场供需总量平衡、供求结构基本合理，房地产价格基本稳定的态势下，全县房地产市场呈现快速运行的良好态势，房地产开发投资，开发项目施工、竣工面积，商品房销售面

积等主要指标快速增长。房地产投资和消费为拉动我县经济增长和社会发展做出了重要的贡献。截至目前，我县具有房地产开发资质的企业已有17家，“十五”期间房地产开发投资累计完成6.3亿元，建设花园、锦华苑、公园、城南、金都、金明寓、栗园、金星等成规模小区8处，开发商品住宅6200套、56万平方米。房地产业的迅速发展，大大提高了居民的居住生活水平，为我县经济增长注入了新的活力。

目前我县房地产业处于相对平稳的发展时期，各类型楼盘销售情况良好。建筑类型方面，已建和待建楼房以砖混结构为主，框架结构楼房所占比重逐渐上升；楼盘品质不断提升，居住环境日益改善。__年以来，在房地产市场供需两旺的同时，我县房地产开发楼盘的品质得到了不断提升，购房户的居住环境日益改善。住宅小区的环境和品位不断提高的同时也加大了居民对住房消费的吸引力。消费结构方面，主要以100平方米以上的大面积楼房为主，90-100平方米的小户型销售情况良好但数量较少，仅占年度开发量的25%左右。

总体看，__年我县房地产需求增长速度将低于__年，房地产供求形势进一步改善，房地产价格涨势将趋向相对稳定。今年以来，随着国家抑制房地产非合理需求的力度加强，增加中低价位普通商品住房等调控措施的实现以及二级市场的扩大，我县房地产市场供求形势和房地产市场结构将进一步得到改善。主要消费需求是外来经商务工人员、乡镇机关工作者及刚参加工作的大中专毕业生，他们成为购房的主力军；同时，个体从业者、私企老板及企业中的中高级管理人员对高档住宅的需求也将有所增加。商品房购买对象以个人购买为主，投资商尚未大量出现。房地产市场是否健康，一个重要标志是看市场化程度如何(特别是个人购房比例)以及投资性购房的比例。__年，从购房者购房的动机来看，我县城区购房者中，购房用于自己居住的比例达到93%，以投资为目的占7%，而纯属投机炒作购房的比例尚不到2%，说明我县整个房地产市场并未出现大量投机者，整个销售市场处于自然销售状态。

预计房屋价格在较旺的实际需求的支撑下将继续上涨，涨幅经历了__年爆发性增长之后，将趋向平稳，全年增长速度预计将小于__年水平。__年全县普通商品住宅平均销售价格为1280元/m²□同比上涨6.5%。受土地价格、建筑“三材”价格上涨和小高层商品房投放量的增加，以及商品房配套设施、环境建设档次提高等因素的影响，__年全县商品房平均售价涨幅与上年基本持平，但市场供给与需求同步增长，商品房价格与商品住房价值基本相符，价格与价值之间并未形成较大的炒作空间。我县目前的房地产市场总体上没有呈现“泡沫”，并且还具有一定的发展空间。

__年全县房地产开发完成投资2.05亿元，比上年增长19.8%。房地产开发投资占全县全社会固定资产投资比重达到5.17%，拉动全县固定资产投资增长4.5个百分点；对gdp增长的贡献率达到8.7%，拉动全县gdp增长1.2个百分点。房地产业已经逐步发展成为我县国民经济的重要支柱产业。同时房地产业为地方政府开辟了财源，每年对地方财政收入的贡献率超过了6%。拉动了社会总体消费的增长。__年，房地产销售收入1.3亿元，按拉动消费系数1.4计算，拉动其他消费额1.82亿元，两项累计达到3.12亿元。同时为社会增加就业岗位5000余个。

(二)房地产市场发展存在的主要问题

1、住房供应结构不够合理。中高檔住房供应量过大，中低价格的普通商品房供应偏少。90平方米左右的普通商品房供应量不足三成，严重供不应求。由于近年来我县商品房价格上涨较快，而居民的实际收入增幅远赶不上房价的涨幅，广大低收入群体只能望楼兴叹，希望能多推出经济适用房以及小户型楼房，以满足部分弱势群体的购房需求。

2、房地产市场监管力度不够。房地产市场信息系统，包括商品房预售和销售、二手房转让、房屋权属登记、房屋租赁备案、开发项目立项、土地出让、开发经营许可、规划许可、

建设许可、开发建设条件与施工许可、房地产信贷等。房地产业涉及的十多个税种，由国税、地税、财政分别征收，计税方式复杂，征管难度大。建立房地产信息系统，一是能够很好地解决开发企业与购房者、管理者信息不对称的状况，增加透明度，为政府和有关部门实行监测市场运行的动态变化提供依据，有利于调控市场，规范交易行为，实现房地产市场监督科学化；二是以房地产交易中心为平台，以房地产信息为依托，实现信息共享，通过部门配合、环节控制，推动房地产税收征管精细化管理，达到“先缴税、后办证”的要求，以促进税收征管科学化。我县的房地产信息系统还没有建立，相关部门信息沟通、资源共享的机制尚未形成，不利于及时便捷地对市场进行监测分析，同时也造出市场信息不对称、透明度不高，不利于合理引导房地产投资和消费。

3、城乡房屋权属登记管理工作需要加强。由于房产管理体制不顺，导致产权、产籍多头管理，市、县、乡镇房产分治。按照建设部建房(1997)173号文和省建设厅鲁建房发(1997)239号文《关于制作颁发全国统一房屋权属证书的通知》要求，一个县只能有一个发证机关，并且所颁发的房产证必须是经建设部备案、由北京印钞厂统一印制。县城规划区外的各乡镇、村街房产，特别是各乡镇驻地企业，因无法办理全国统一的房产证，所以不能办理房产抵押贷款、过户等手续，不利于企业和社会经济的发展。这不仅造成了工作上的扯皮，损害了群众利益，还造成了国家税费的流失。

4、部分开发商重视商品房建设，轻视配套设施建设的思想还很严重。相当项目配套设施水平低，配套不完善，开发项目整体功能差，造成消费者使用不方便，也给社会带来一些隐患。如绿地、公厕、幼儿园、超市、健身场、物业用房等这些基础配套设施多数小区没有或根本达不到设计要求。

5、违规开发的历史遗留问题有待解决。以前旧村改造和部分企事业单位自建房过程中，除还建本村居民和本单位职工住房外，还对外销售了许多手续不完备的房屋，驻城村街中也

有个别住户在建房过程中少批多建，并将多建的住房违规出售，这些违规开发行为造成了房地产税费流失和不公平的市场竞争，对商品房市场带来很大冲击；也导致大量的房屋因手续不完备而不能确权和上市交易流通，影响了房地产市场的健康发展和社会的稳定。

二、关于规范发展我县房地产市场的几点建议

1、引导普通商品房建设，推行安居工程(经济适用房和廉租房)，调整住房供应结构。经济适用住房是指土地由国家划拨，各种税费减半征收，出售价格实行政府定价，按保本微利原则确定，主要面向社会上的中低收入家庭出售，是具有保障性质的政策性商品住房。我县目前为止未开发经济适用住房。__年11月，由县房管局牵头，统计局、民政局等6部门参与组织了一次低保家庭住房状况调查。结果显示，我县低保家庭户主属“三无”、下岗、失业人员的约占97%，低保家庭无房户约为三分之一，有住房的用户，平均建筑面积小于45平方米的约占二分之一，且大多住房设施不全。所以，实施经济适用房和廉租房工程是广大中低收入者的迫切需求，是政府义不容辞的责任。另国办发【__】37号文件已经要求，自__年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积在90平方米以下的住房(含经济适用房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。

2、注重规划，加快步伐，搞好城中村改造。城中村改造是加快我县城市化进程的重要举措。根据我县的旧城情况，待开发的区域很多，前景是好的，因此加快旧城改建工作将是大势所趋，势在必行。要以建设“临沂卫星城”为战略目标，坚持新区开发和旧城改造相结合，正确处理经营城市和旧城改造的关系，继续大力推进旧城区改造，力争在未来五年内，县城规划区基本消除危陋棚户区和“贫民窟”住房。严格控制企事业单位自建自用和零星插建性开发，改变过去那种局部改造、见缝插针的做法，实施地段开发与周边环境相协调的开发模式，对影响城市道路景观的危旧平房进行大面积拆

迁。按照经济效益、环境效益、社会效益相统一的原则，实行统一规划，合理布局，综合开发，配套建设。坚持成区连片开发，开发一片，配套一片，完善一片，宁缺勿滥。建议县政府成立旧城改造领导小组，领导小组由县政府分管领导负责，县房地产管理局、县计划局、县建设局、县国土资源局、县物价局、临沭镇政府等单位负责人为成员。旧城改造项目实行挂牌公示制度。旧城改造拆迁安置补偿费和承担的城市市政公用设施建设费用可据实从该土地使用权出让金中补偿。要做好“模拟拆迁”：即先做被拆迁人的思想工作，处理解决好拆迁工作中的相关问题，后发布拆迁公告，最后签订拆迁协议。

3、严格控制机关企事业单位自建住房。为满足职工住房需求，通过市场改善住房条件，临沭县人民政府下发的沭政发[]43号文中规定：“从__年1月1日起，停止单位自行建设住房，需要住房的统一到县政府的住宅小区购买。”鲁政发[]22号文件中再一次规定：“从意见下发之日起(__、3、22)，各级党政机关和事业单位一律停止单位建房，鼓励机关、企事业单位职工投资置业，通过市场改善住房条件。”最近建设部、监察部、国土资源部联合下发的建住房[]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”等变相福利分房的现象。

4、加强农村房屋权属登记工作，建立城乡一体的房屋权属登记和档案管理制度。禁止其他部门发放不具法律效力的房产证，以维护正常的房地产市场秩序。

5、提升产业的整体水平和实力。行业内要树立现代的房地产经营理念，整体提升我县房地产企业的综合实力和水平，这

是促进我县房地产业快速健康发展的根本所在。一是要注重铸造房地产企业的“航空母舰”。要通过重组、兼并、控股、引外靠优等方式，尽快创建能对中小企业有带动作用“航母”型企业，提高企业整体素质，增强生存与发展能力，提升综合竞争力。二是注重打造品牌。房地产企业要尽快适应市场需求变化，实施精品带动战略，提高信誉，建立品牌，扩大市场；三是要注重物业管理，充分利用房地产开发与物业管理的“情侣效应”，实现房地产开发与物业管理互促互动。四是要注重企业诚信和经济伦理。倡导房地产开发商要建起企业诚信档案，树立起经济伦理观念，在发展中讲究文化底蕴、道德因素、科技含量、绿色生态，尽可能地为消费者提供舒适、健康、优美、洁净、安全、方便和环保等各方面优良的产品。

6、各部门加强协调沟通，做好拆迁工作。近年来，城市房屋拆迁成为社会的热点难点问题。虽然城市拆迁工作是一项关系到加快发展经济、造福于民的好事，但在实际工作中，由于牵扯到各个方面的利害关系，特别是拆迁人、被拆迁人的经济利益问题，拆迁工作变得十分复杂，并出现了一些新问题，新情况。如我局在整理拆迁档案工作中发现，有的房产已拆除，但未到我局办理拆迁注销或变更登记等相关手续，导致一宗土地出现两套房产证，权属上容易产生纠纷，不利于房产档案的管理，至使有关问题难以及时妥善解决。根据国务院和山东省《城市房屋拆迁管理条例》的规定，计划、规划、土地等有关部门应当按照各自职责，协同做好城市房屋拆迁管理工作，使上述问题得以妥善解决。

7、加快房地产交易大厅建设，强化市场监管。我局在已建成房地产交易中心的基础上，决定整改再进步，效率再提高，建立真正意义上的“一站式”服务大厅，每科室都有一名工作人员进驻大厅，群众进一个门，领一份表，就可办妥所有手续。同时，在交易大厅门口还有各开发公司简介、年度开发量、楼盘介绍、联系电话等宣传图板，形成了一个“房产小超市”，既方便了人民群众，又宣传了开发公司，可谓一

举双得。目前这一工作正在紧张有序的进行之中。

房地产的市场调研报告篇四

20xx年，在县委、县政府的领导下，按照省、市和县委、县政府的总体部署，大力推进依法行政和行风建设，认真履行行业管理职能，以实现房管事业和谐发展、科学发展为目标，以服务大局、情系民生为着眼点，以实施重点项目带动战略为重点，强力攻坚，勇于突破，各项职能工作取得突破性进展，行业管理服务水平得到提高，为我县经济和社会发展作出积极贡献。近二年，由于受全球金融危机的影响，我县住宅与房地产业出现缓慢发展，全县8个开发企业先后建设了金域蓝湾、鑫隆佳苑、尚城云鼎、城东商贸城等房地产开发工程，开发建筑面积10.7万平方米，全年竣工住房面积12.6万平方米，人均增长0.3平方米。目前，县城居民人均居住面积已达28.8平方米。房地产二级市场活跃，全县公房上市交易43套，面积0.27万平方米；存量住房上市交易127户，面积1.3万平方米，交易额1395万元，拉动了内需，激活了房地产市场，增加了契税，为我县经济发展增添了活力。全县房地产市场呈现“增长速度较快、供需总体平衡、结构更趋合理、价格稳中有升、消费逐步理性”的良好发展态势。

近些年，我县重视法制建设，不断加强了行业管理和规范服务工作，特别是大力开展了整顿和规范房地产市场秩序活动，有效地推进了房地产业的各项工作，加快了我县住房建设步伐。但在行业管理工作中，也发现一些问题，这些问题主要有：

一是房地产销售不规范。在房地产开发过程中，存在个别开发企业部分开发项目未取得《商品房预（销）售许可证》就擅自进行商品房预售；少数房地产开发企业的销售楼盘未按要求公示，缺漏了部分公示内容，如：崇仁县城镇综合开发公司开发的“永胜花园”缺《商品房销售管理办法》的有关规定；茂泰房地产开发公司开发的“鑫隆佳苑”缺《商品房销售

进度表和价目表》。

二是物业管理不完善。物业管理面太窄；市民居住消费现象更新的问题；管理人员服务工作不能满足住房要求的问题；物业管理资金难以到位的问题等。

三是住房保障体系不健全。在经济适用房、廉租房建设管理中，住房保障体系健全还不够；“两房”建设工作创新力度还不够。

1、放开搞活，培育住房二级市场

2、规范市场，着力监管与服务

在规范房地产市场管理方面，应在“监管和服务”上下功夫。一是把好开发企业准入关。对申报房地产开发资质的企业从注册资本金、工程技术人员、拟开发项目情况等方面严格把关。不仅认真审查材料，而且还要现场踏勘。二是加强商品房预（销）售的监督管理。严格执行预（销）售许可证制度，建立健全了我县房地产开发销售信息公示制度和管理力度。三是认真做好开发企业资质年检工作。

3、突破难点，建立物业管理机制

一是加大宣传，转变观念。向社会开展广泛的宣传教育活动，提高物业管理的社会整体意识。开展形式多样的文明、安全、法制、物业管理知识的宣传教育，不断向住户灌输现代文明新的居住消费观念，增强住区群众配合和接受物业管理的自觉性和积极性。二是协调关系，争取支持。争取县政府成立物业管理领导机构，负责领导、协调、指导和监督物业管理工作。发挥职能部门的作用，对开展物业管理，改善人居环境工作给予大力支持，有效实施旧住宅区综合整治，如清除乱建乱搭、改造危旧房屋、整治环境卫生、搞好交通绿化等；新住宅小区规范管理，如房屋建筑主体的修缮和管理；房屋设

备、设施维修和更新;环卫、道路、绿化、消防、治安管理和维护等。三是出台政策，建章立制。争取政府出台物业管理政策，制定管理实施办法，明确政府主管部门、房地产开发单位、社会有关各方及业主相互之间的权利和义务，具体规定物业管理经费来源及收缴办法等。物业管理企业与业主要和用户签订管理合同，明确责、权、利关系，规范各自行为。做到有章可循、有法可依，使物业管理工作步入规范化、法制化管理轨道。

4、完善住房保障体系，全面推进廉租住房建设

一是建立责任制体系，切实加强“两房”建设管理和监管。建立领导机构，设立专人负责，严格操作规程，实行一级对一级负责，强化抓“两房”建设工作责任意识。二是依法依规运作，积极稳妥推进“两房”建设工作。按照县政府《关于推进崇仁县经济适用住房和廉租住房建设实施意见》的要求，坚持科学运作，规范操作规程，采取电视宣传、组织宣传车上街、在县城人流密集的主要街道咨询服务和散发《公告》材料、三榜公示以及将经济适用房和廉租住房公开摇号活动制作电视新闻滚动播放等形式，向社会广泛开展“两房”政策、运作情况进行宣传。建立申请申购、填表登记、入户调查、审核确认、建档管理制度。启动“三级审核、三榜公示”等工作，严格做到对“两房”合理合规的使用，并建立“两房”建设工作重大事项报告、统计报表、责任追究等制度。三是加大业务工作技能，进一步落实住房保障运行环境。四是创新思路、加强“两房”建设。要用创新思路来解决业务工作中遇到的复杂问题和打造“两房”建设领域。通过工作的不断创新，进一步为政府解决困难家庭的住房问题决策提供科学依据，不断提高“两房”建设发展思路，使“两房”建设这项‘民生工程’又好又快地发展，造福于民。

房地产的市场调研报告篇五

近年来，由于xx经济结构调整和房地产政策调控等诸多因素的影响，海南房地产业呈现出错综复杂的局面，特别是海南省xx出台全域限购政策以后，形势变得更加让人难以捉摸，房地产业面临着发展与转型的新挑战，给房地产企业发展带来不小的冲击，这意味着海南的房地产企业将面临一场严峻的“寒冬”考验。如何抵挡这股“寒流”过好“寒冬”，如何规避风险，冲破发展瓶颈，利用自身优势开辟、探索新时期xx企业发展的新路子，成为摆在我们面前的、绕不过去的重大课题。

房地产业务是我们的主业，围绕主业做大做强是我们的职责与使命。为了进一步摸清目前海南房地产现状和未来发展方向，现结合前期走访调研做分析如下：

此次调研在海口、文昌两地开展，共走访两地16个房地产项目，与多位业内人士进行交流，收集市场信息、有效经验与建议40多条。

20xx年全省上半年供应房地产347.38万平方米，同比下降25%；

成交367.02万平方米，同比下降57%；

供求比0.95，同比增长72%；

成交均价14139元/平方米，同比下降13%。

20xx年上半年海口商品住宅供应136.74万平方米，同比上涨25%；

商品住宅成交176.17万平方米，同比下降13%；

供求比0.78，成交金额2711.62亿元，同比下降11%；

成交均价15420元/平方米，同比上涨2%。

（一）海南房地产业的历史和现状

海南房地产市场的发展变迁大致可划分为三个阶段。

第一阶段：即1992、1993年楼市泡沫阶段。当时疯狂的“圈地风”、“集资风”、“炒地卖楼花”造成烂尾楼遍地，小区里杂草丛生、楼房空空如也，击鼓传花式的炒卖终造成楼市泡沫，导致大部分投资商破产，泡沫破灭的阴影至今挥之不去，教训不可谓不深刻。

20xx年海南开始建设国际旅游岛，楼市受到刺激一反常态开始疯涨，房价像脱缰的野马短短数天就翻了一倍，海南省xx重拳出击抑制住疯狂的楼市，房价逐渐理性回归，但是金融海啸余波未尽，楼市仍未走出低迷状态，除了开发商花样百出的各种促销，在xx的大力扶持和房企的积极应对下，海南楼市逐渐走出阴霾，在后期迎来一波上行的行情。

第三阶段：即20xx年全区限购阶段。在xx鼓励和扶持下，海南楼市得到稳步、健康发展，特别是xx批准海南自贸区（港）后，海南楼市销售量出现了“井喷式”增长，房价甚至出现连夜翻翻甚至几翻的情况。而国内一些大型房地产商如：绿地、恒大、万达、环球100等也瞄准机会纷纷进驻，推出自己的楼盘，海南楼市呈现出难得的火爆现状，楼市价格更是只升不降，房子供不应求。为避免房价过高、过快增长，防止楼市泡沫悲剧重演，海南省xx于20xx年4月出台了全域调控政策，旨在给火热的楼市降降温。尽管海南现在买房的门槛提高了，可是开盘即售罄的状况屡见不鲜。为什么出现这样的局面呢？通过分析我认为主要有以下几个方面因素。

一是独特的地理环境。海南楼市消费群体相当一部分是北方

人，北方人之所以喜欢海南岛，是因为北方冬天天寒地冻，气候环境恶劣，而海南四季如春，有丰富的海岸资源，有温暖的明媚阳光，有茂密的热带雨林，有清新的有氧空气，有原生态的风土人情，是他们“春暖花开”、“推窗看海”休闲度假的梦想天堂，而独特的地理位置让这个美丽的岛屿成为享誉全国乃至全世界的国际旅游岛。

二是良好的公共设施。源源不断划拨土地，投入大量资金完善社区休闲小站、健身场所、信息宣传配套设施和“菜篮子”工程等，给市民的衣、吃、住、行带来极大便利。城市绿化、街心公园、大型广场、湿地公园不断投入使用，成为市民日常休闲的好去处。另外，海口、三亚大型、超大型购物中心，大大满足人们日常购物需求，位居亚洲第一的三亚免税店更是吸取国内外游客慕名而至。

三是畅通的交通线路。海南田字型高速公路网即将全部贯通，环岛高铁已成为人们出行的首选；海口、三亚国际机场年运载量逐年增加，已启用的博鳌机场和即将要筹建的第四个机场，将大大方便旅客出行。而非常成熟的城市公交系统解决了大部分人出行问题。

四是健全的医疗体系。xx非常重视老百姓的医疗和健康工作。20xx年xx划拨大量土地在各县市修建或扩建医院，医疗保障方面也在逐步完善中。目前，文昌、琼海等地已建成许多养老基地；三亚的海棠湾现规划为健康度假中心，并且引进多家健康产业机构。这些配套设施的完善，能够更大程度上满足旅游、度假、疗养和“候鸟”人群的需求。

五是改善性刚需猛增。一方面是以海口市坡巷村为代表的旧城改造不断推进，拆迁后原住居民需要另找住宿，而相当一部分租户也需要一个长期稳定的住所。另一方面是省xx推出的人才引进政策，吸引了一部分岛外人才前来就业，这些“新海南人”更需要一个稳定的居所，这些因素都推进了房地产的发展。

总的来说，海南的房子好卖，是因为海南的环境好，空气好，风景好，这就是海南的魅力所在。

（二）政策调整后的现状

不难看出，火爆的楼市背后难免有炒作的成分。根据xx“房子是住的不是炒的”指示要求，xx实行限购政策后，“疯了一样的”房价得到进一步抑制，然而房子总归是要住的，况且中国人自古以来的观念就是“安居乐业”，拥有一套属于自己的房子是一生的奋斗的目标之一，再加上无房难结婚的观念影响，本地居民对房子仍然有需求。另一方面，房地产开发用地供应受到限制，新建商品房供应量有限，导致房价稳居高位。换句话说，xx调控土地开发后，出现了僧多粥少的现象。在走访海口xxx城、xxx园等10多个楼盘了解到，买房需要先报名，再摇号，后选房，有的楼盘拿到号后还要先买车位才能选房，造成一房难求、有钱也难买到房的情况。我们在项目了解到，该项目第三期计划开盘400套房子，而报名人数已达到8000多人，其中只有5%的人能买到房子，让许多人望房兴叹。事实上，海南的房地产市场现状是“房价永远是昨天的便宜”，有的人因为房价太贵而犹豫的时候，有的人已经在摩拳擦掌，等着掏腰包了。因此说，海南楼市住上走趋势还会在继续，因为市场就在那里，刚性需求就在那里。

海南位于中国最南端，陆地总面积3.5万平方公里，20xx年海南人口数量约为867.15万人，与香港接近，而陆地面积是香港的30余倍，也就是说人均占地面积是香港的30余倍，总的来说，海南是一个地广人稀的舒适宜居之地，我们可以大胆展望，随着自贸区、港建设的继续推进，海南外来人口还会继续大幅度增长，同时也会带动住房和配套设施的需求，海南的房地产市场仍然有较大的增长空间。而作为房地产开发企业来说，只有遵守市场规则、把握客户需求、保证产品质量开发出来的产品才能获得市场青睐和客户认可。而作为中小企业来说，面对新的形势、新的变化，只有扬长避短、转

变观念、拓宽思维、及时变革，冲破发展瓶颈，才能开辟出xx企业发展的新路子。