中投顾问

# 2024-2028年西安房地产市场投资分析及前景预测报告(上中下卷)

中投顾问产业研究中心

中投产业研究院出品

# 内容简介

近年来，伴随着国民经济的快速发展和人民生活的持续改善，西安市房地产业得到了长足的发展，在中央和地方一系列促进房地产市场健康发展政策措施的推动下，西安市房地产业进入快速发展阶段，呈现出开发规模持续扩张、开发实力明显增强，开发结构逐步优化、商品住房购销两旺的良好局面。

2022年，西安市房地产开发投资共计2585.39亿元，比上年增长6.5%，其中，住宅投资1822.65亿元，增长4.5%，**2023年1-9月，西安市房地产开发投资下降11.9%。**

中投产业研究院发布的《2024-2028年西安房地产市场投资分析及前景预测报告》共十八章。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行业的发展概况、西安房地产业的发展环境以及西安房地产业的运行情况。然后分别介绍了西安房地产市场的调查情况及西安土地市场、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，报告对西安房地产市场做了区域及板块分析、市场营销分析、投融资分析和政策背景分析；最后对西安房地产市场的未来前景及发展趋势进行了科学的预测。

本研究报告数据主要来自于国家统计局、城市统计局、房产管理局、住建部、发改委、财政部、中投产业研究院、中投产业研究院市场调查中心、房地产行业协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对西安房地产市场有个系统深入的了解、或者想投资西安房地产，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

# 报告目录

第一章 房地产行业相关概述

1.1 房地产概念阐释

1.1.1 房地产的定义

1.1.2 房地产的特征

1.1.3 房地产的自然形态

1.1.4 房地产的类别

1.2 房地产行业概述

1.2.1 房地产行业的定义

1.2.2 房地产行业的主要领域

1.2.3 房地产行业的特点

1.2.4 房地产行业的地位

1.3 房地产市场分析的内容和特点

1.3.1 房地产市场分析的层次

1.3.2 房地产市场分析的内容

1.3.3 房产地市场分析的特点

1.3.4 提高房地产市场分析有效性的途径

第二章 2022-2024年中国房地产市场的发展

2.1 中国房地产行业发展综述

2.1.1 发展状况回顾

2.1.2 呈现短周期化特征

2.1.3 行业整体利润率超过30%

2.1.4 行业泡沫浅析

2.2 2021年中国房地产行业的发展

2.2.1 开发状况

2.2.2 行业运行

2.2.3 发展特征
2.2.4 热点回顾
2.3 2022年中国房地产行业的发展
2.3.1 开发状况
2.3.2 行业运行
2.3.3 发展特征
2.3.4 热点回顾
2.4 2023年中国房地产行业的发展
2.4.1 开发状况
2.4.2 行业运行
2.4.3 发展特征
2.4.4 热点分析
2.5 中国房地产行业存在的主要问题
2.5.1 当前需注意的问题
2.5.2 市场监管乏力
2.5.3 供需结构明显失衡
2.5.4 行业面临的危机
2.6 中国房地产行业的对策及建议
2.6.1 主要对策分析
2.6.2 应走法制化道路
2.6.3 制度改革和市场发展对策
2.6.4 税收管理规范对策
第三章 2022-2024年西安房地产行业的发展环境分析
3.1 房地产经济周期研究
3.1.1 经济周期理论
3.1.2 房地产经济周期理论
3.1.3 美国、日本房地产经济周期研究

3.1.4 中国房地产经济周期研究
3.2 西安市宏观环境概述
3.2.1 地理环境
3.2.2 行政区划
3.2.3 交通运输
3.2.4 人口特征
3.3 西安市经济社会发展
3.3.1 西安经济社会发展回顾
3.3.2 西安经济运行现状分析
3.3.3 西安经济结构特征分析
3.3.4 西安开放型经济发展分析
3.4 西安市城市建设及规划
3.4.1 西安城市建设和发展突飞猛进
3.4.2 西安城市轨道交通建设规划
3.4.3 西安城市综合交通体系规划
3.4.4 西安将积极打造国际化大都市
3.4.5 大西安规划的构建布局
3.4.6 陕西发布西咸新区规划
3.4.7 西安城市总体规划概要
第四章 2022-2024年西安房地产行业的发展
4.1 西安房地产市场的发展综述
4.1.1 西安房地产在全国格局中的地位
4.1.2 西安房地产市场发展成就综述
4.1.3 西安房地产市场运行态势分析
4.1.4 西安房地产四大新区域悄然崛起
4.2 2022-2024年西安房地产市场运行分析
4.2.1 2022年西安房地产市场状况回顾

4.2.2 2023年西安房地产市场运行状况
4.2.3 2024年西安市房地产分物业情况
4.2.4 2023年西安房地产市场运行状况
4.2.5 2023年西安房地产市场动态分析
4.3 2022-2024年西安房地产价格运行分析
4.3.1 2022年西安房地产价格变动情况
4.3.2 2023年西安房地产价格运行特点
4.3.3 2024年西安市房地产价格的影响因素
4.3.4 2023年西安房地产价格走势分析
4.4 西安精装修房市场的发展思考
4.4.1 精装修概念介绍
4.4.2 我国精装修市场的发展概况
4.4.3 西安精装修房发展历程
4.4.4 西安精装修房市场发展现状
4.4.5 西安精装修房市场中存在的问题
4.4.6 西安精装修房市场发展趋向
4.5 西安房地产市场存在的问题及思考
4.5.1 西安房地产市场存在的主要问题
4.5.2 西安房地产市场存在问题的因素分析
4.5.3 西安本土房地产企业面临的挑战
4.5.4 西安房地产市场发展的相关思考
第五章 2022-2024年西安房地产市场调查分析
5.1 2021西安房地产市场调查分析
5.1.1 调查对象基本特征
5.1.2 购房需求的影响因素
5.1.3 购房需求偏好
5.1.4 购房支付能力

5.2 2022年西安房地产市场调查分析
5.2.1 调查对象基本特征
5.2.2 购房需求特征
5.2.3 购房需求偏好
5.2.4 购房支付方式及承受能力
5.3 西安商铺市场调查分析
5.3.1 商铺选择的影响因素
5.3.2 商铺投资的用途
5.3.3 商铺投资的热点区域
5.3.4 商铺投资青睐的面积及价位
第六章 2022-2024年西安土地市场分析
6.1 土地利用机制与城镇化发展分析
6.1.1 城镇化的涵义
6.1.2 约束中国城镇化进程的土地问题
6.1.3 城镇化土地问题的解决措施
6.2 西安与重点城市土地市场对比分析
6.2.1 国内土地市场宏观运行形势分析
6.2.2 西安与重点城市土地开发比照
6.2.3 西安与重点城市土地价值对比
6.2.4 西安土地市场所处地位
6.3 2021年西安土地市场发展分析
6.3.1 总体供需状况
6.3.2 市场运行特征
6.3.3 分区域市场状况
6.4 2022年西安土地市场发展分析
6.4.1 总体供需状况
6.4.2 市场运行特征

6.4.3 分区域市场状况
6.5 2023年西安土地市场发展分析
6.5.1 总体供需状况
6.5.2 市场运行特征
6.5.3 分区域市场状况
第七章 2022-2024年西安住宅市场分析
7.1 住宅产业的相关概述
7.1.1 住宅产业的定义
7.1.2 住宅产业的特点
7.1.3 住宅产业的分类
7.2 年西安普通住宅市场分析
7.2.1 销售情况综述
7.2.2 购买者年龄分布
7.2.3 面积区间分布情况
7.2.4 价格区间分布情况
7.2.5 购房人群情况
7.3 2022-2024年西安住宅市场发展分析
7.3.1 2022年普通住宅销量走势
7.3.2 2023年普通住宅分面积区间情况
7.3.3 2024年普通住宅购房人群来源情况
7.3.4 2022年西安住宅市场运行情况分析
第八章 2022-2024年西安别墅市场分析
8.1 别墅的相关概述
8.1.1 别墅的定义
8.1.2 别墅的分类
8.1.3 别墅的特点
8.1.4 影响别墅品质的因素分析

8.2 别墅市场需求特征分析
8.2.1 别墅认知分析
8.2.2 调查对象背景情况分析
8.2.3 需求特征小结
8.3 西安别墅市场的多元化发展
8.3.1 别墅消费主体悄然变化
8.3.2 别墅营销方式的改进
8.3.3 中级层面走近别墅
8.3.4 别墅个性化与产品定制
8.3.5 别墅设计建造要“改制”
8.4 2022-2024年西安别墅市场发展现状
8.4.1 西安别墅市场发展回顾
8.4.2 2022年西安别墅市场销售情况
8.4.3 2023年西安别墅市场销售情况
8.4.4 2024年西安别墅市场发展概况
8.4.5 西安别墅产品开发的新特征
第九章 2022-2024年西安商业地产市场分析
9.1 商业地产的相关概述
9.1.1 商业地产的定义
9.1.2 商业地产的分类
9.1.3 商业地产发展规模分级
9.2 2022-2024年中国商业地产的发展现状
9.2.1 中国商业地产市场开发模式开始转型
9.2.2 2022年中国商业地产运行分析
9.2.3 2023年中国商业地产发展分析
9.2.4 2024年中国商业地产市场动态
9.3 2022-2024年西安商业地产的发展现状

9.3.1 西安商业地产发展综述
9.3.2 近年来西安商业物业发展回顾
9.3.3 2022年西安商业物业发展状况分析
9.3.4 2023年西安商业地产市场运行特点
9.3.5 2024年西安商业地产市场发展分析
9.4 西安商业地产业存在的问题分析
9.4.1 库存压力加大
9.4.2 区域发展不均
9.4.3 同质化现象严重
9.4.4 运营风险加大
第十章 2022-2024年西安写字楼市场分析
10.1 写字楼的相关概述
10.1.1 写字楼的概念
10.1.2 写字楼的特点
10.1.3 写字楼的分类
10.1.4 5A写字楼需具备的要素
10.2 2022-2024年西安写字楼市场现状分析
10.2.1 西安写字楼市场的主要特点
10.2.2 2022年西安写字楼市场发展分析
10.2.3 2023年西安写字楼市场运行状况
10.2.4 2024年西安写字楼市场发展动态
10.3 西安写字楼区域市场分析
10.3.1 区域市场概况
10.3.2 高新区
10.3.3 城南区
10.3.4 城北区
10.4 西安写字楼市场的发展趋势分析

10.4.1 热点区域将仍是高温
10.4.2 唐延路将成黄金带
10.4.3 综合建筑体写字楼将走俏
10.4.4 中小公司的需求是开发导向
10.4.5 高性价比、低总价写字楼市场乐观
10.5 投资写字楼的风险及建议
10.5.1 投资写字楼的三大风险
10.5.2 投资写字楼需注意的问题
10.5.3 个人投资写字楼的八个要点
第十一章 2022-2024年西安二手房市场分析
11.1 二手房的相关概述
11.1.1 二手房的概念及种类
11.1.2 二手房专有名词的概念
11.1.3 分析二手房升值的特点
11.2 2022-2024年中国二手房市场的发展综述
11.2.1 中国二手房市场的发展现状分析
11.2.2 2022年中国二手房市场发展分析
11.2.3 2023年中国二手房市场发展分析
11.2.4 2024年我国二手房市场发展分析
11.2.5 中国二手房市场的发展趋势分析
11.3 2021年西安二手房市场的发展
11.3.1 市场运行概况
11.3.2 成交结构分析
11.3.3 市场特征分析
11.4 2022年西安二手房市场的发展
11.4.1 市场运行概况
11.4.2 关注度分析

11.4.3 市场走势特征
11.4.4 各区县市场状况
11.5 2023年西安二手房市场的发展
11.5.1 市场运行概况
11.5.2 市场结构分析
11.5.3 各区县市场状况
11.5.4 市场发展动态
第十二章 2021-2024年西安房地产重点企业发展分析
12.1 天地源股份有限公司
12.1.1 企业发展概况
12.1.2 经营效益分析
12.1.3 业务经营分析
12.1.4 财务状况分析
12.1.5 未来前景展望
12.2 西安高科集团高科房产有限责任公司
12.2.1 公司简介
12.2.2 高科房产稳健经营打造精品空间
12.2.3 高科房产打造整体信息化管理平台
12.3 西安荣华集团有限公司
12.3.1 公司简介
12.3.2 雅居乐地产收购荣华曲江房地产项目
第十三章 2022-2024年西安房地产市场区域及板块分析
13.1 西安分城区房地产市场运行状况
13.1.1 城东区
13.1.2 城西区
13.1.3 城南区
13.1.4 城北区

13.1.5 城内区
13.1.6 高新区
13.2 长安区房地产市场发展分析
13.2.1 建设规划总领长安新发展格局
13.2.2 三大优势构筑长安置业吸引力
13.2.3 长安楼市景气上升土地成交价创新高
13.2.4 长安区房地产市场运行状况分析
13.2.5 未来长安区房地产市场发展前景
13.3 曲江板块房地产市场发展分析
13.3.1 曲江板块发展历史
13.3.2 曲江板块定位及规划
13.3.3 区域房地产相关因素分析
13.3.4 曲江新区房地产市场发展特征
13.3.5 曲江新区房地产市场运行分析
13.4 浐灞板块房地产市场发展分析
13.4.1 浐灞板块发展历史
13.4.2 浐灞板块定位及规划
13.4.3 区域房地产相关因素分析
13.4.4 浐灞区房地产市场发展特征
13.4.5 浐灞区房地产市场开发前景光明
13.5 西咸新区房地产市场发展分析
13.5.1 西咸新区地位日渐凸显
13.5.2 西咸新区房地产市场发展分析
13.5.3 西咸新区房地产市场发展特征综述
13.5.4 西咸新区积极建设保健房
第十四章 2022-2024年房地产市场营销分析
14.1 中国房地产营销概况

14.1.1 房地产行业营销步入新时代
14.1.2 房地产行业“三次界面”营销分析
14.1.3 中国房地产营销存在的问题
14.1.4 中国房地产营销的方向及趋势
14.2 房地产企业的绿色营销分析
14.2.1 房地产绿色营销的界定及其特点
14.2.2 房地产企业实施绿色营销的必要性
14.2.3 房地产绿色营销中存在的问题分析
14.2.4 房地产企业实施绿色营销的销售途径
14.3 房地产企业网络营销分析
14.3.1 房地产企业开展网络营销的优势
14.3.2 房地产企业开展网络营销的问题
14.3.3 房地产企业开展网络营销的主要策略
14.3.4 房地产网络营销模式的主要创新
14.3.5 房地产网络营销的发展方向
14.3.6 浅析房地产营销网站的设计理念与开发思路
14.4 房地产市场营销策略探讨
14.4.1 房地产市场营销价格策略分析
14.4.2 新形势下房地产市场的营销措施
14.4.3 房地产低成本营销策略分析
14.4.4 房地产项目的小众营销模式分析
第十五章 2022-2024年西安房地产市场投资分析
15.1 中国房地产行业投资现状
15.1.1 房地产行业的投资环境分析
15.1.2 我国房地产市场投资开发综述
15.1.3 2022年中国房地产行业投资状况
15.1.4 2023年我国房地产行业投资状况

15.1.5 2024年我国房地产行业投资状况
15.1.6 国内二三线城市房地产市场投资升温
15.2 西安房地产市场投资机遇分析
15.2.1 西安房地产市场投资面临新的契机
15.2.2 住宅开发是最值得期待的投资产品
15.2.3 稀缺性别墅有望成为投资新宠
15.2.4 酒店开发是西安楼市中不容忽视的重要产品
15.2.5 西安商业地产面临的发展机遇
15.2.6 西安城北新中心区域写字楼凸显商机
15.2.7 西安国际港务区建设带来的机遇
15.3 西安房地产企业财务风险的成因及治理对策
15.3.1 西安房地产企业发展存在财务风险
15.3.2 财务风险的概念和特点
15.3.3 西安房地产企业财务风险的主要成因
15.3.4 西安房地产开发企业财务风险的控制措施
15.4 房地产投资风险分析
15.4.1 政策风险
15.4.2 市场供求风险
15.4.3 购买力风险
15.4.4 资金变现风险
第十六章 2022-2024年房地产市场融资分析
16.1 中国房地产行业的融资概况
16.1.1 中国房地产融资的模式分析
16.1.2 我国房地产市场的融资结构
16.1.3 国内房地产企业融资的基本特征
16.1.4 中国房地产行业的融资现状
16.1.5 中国房地产市场融资方式的选择

16.1.6 拓展房地产市场融资渠道的必要性
16.2 房地产上市企业资本市场融资方式比较
16.2.1 资本市场融资方式比较
16.2.2 资本市场融资结构分析
16.2.3 比较之后得出的结论分析
16.3 房地产企业融资能力研究
16.3.1 影响房地产企业融资能力的因素分析
16.3.2 融资能力影响因素的体系构建
16.3.3 提升房地产企业融资能力的对策建议
16.4 房地产融资存在的问题及发展策略建议
16.4.1 中国房地产融资存在的问题及成因
16.4.2 制约中国房地产融资发展的瓶颈因素
16.4.3 完善我国房地产投资信托的策略措施
16.4.4 发展房地产市场债券融资的对策建议
第十七章 2022-2024年西安房地产行业的政策背景分析
17.1 2021年中国房地产行业政策分析
17.1.1 中央调控注重稳定
17.1.2 限购政策基本放开
17.1.3 长效机制突破前行
17.1.4 相关财税政策分析
17.2 2022年中国房地产行业政策分析
17.2.1 确立政策利好基调
17.2.2 不动产登记工作推进
17.2.3 相关财税政策分析
17.3 2023年中国房地产行业政策分析
17.3.1 公积金贷款利率调整
17.3.2 完善税费优惠政策

17.3.3 贷款首付政策调整
17.4 2022-2024年西安房地产市场的政策环境
17.4.1 2022年西安房地产市场政策回顾
17.4.2 2023年西安房地产市场政策综述
17.4.3 2024年西安房地产市场政策分析
17.5 中国房地产法律法规介绍
17.5.1 中华人民共和国土地管理法
17.5.2 中华人民共和国城市房地产管理法
17.5.3 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
17.5.4 房地产开发经营业务企业所得税处理办法
17.5.5 中华人民共和国物权法
17.5.6 中华人民共和国建筑法
17.6 西安房地产行业政策法规介绍
17.6.1 西安市土地储备条例
17.6.2 陕西省城市房地产市场管理条例
17.6.3 西安市城市房屋使用安全管理条例
17.6.4 西安市经济适用住房管理办法
17.6.5 西安市已购公有住房上市出售管理暂行办法
17.6.6 西安市物业管理条例
17.6.7 西安市人民政府关于进一步促进房地产市场健康发展的若干意见
第十八章 中投顾问对西安房地产行业的前景趋势分析
18.1 中国房地产行业的发展前景及趋势
18.1.1 中国房地产市场将逐渐步入理性发展
18.1.2 中国房地产业发展趋势预测
18.1.3 中长期中国房地产市场发展展望
18.2 西安房地产市场未来发展展望
18.2.1 西安市房地产市场需求潜力分析

### 18.2.2 未来西安房地产市场发展特点

# 图表目录

图表 2018-2022年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2018-2022年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2018-2022年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2022东中西部地区房地产销售情况

图表 2022全国房地产开发和销售情况

图表 2022-2023年全国房地产开发企业土地购置面积增速情况

图表 2022-2023年全国房地产开发企业到位资金增速情况

图表 2022-2023年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2022年东中西部地区房地产销售情况

图表 2022年全国房地产开发和销售情况

图表 2022购房者年龄分布情况

图表 2022受访者居住结构

图表 2022受访者住房情况

图表 2022受访者家庭年收入情况

图表 2022受访者购房目的

图表 2022受访者购房时间

图表 2022购房者需求偏好

图表 2022购房者心理价位

图表 2022购房者置业关注要素

图表 2022购房者支付方式

图表 2022购房者总价承受范围

图表 商铺投资类别的选择

图表 商铺投资区域的选择

图表 投资者商铺面积的选择

图表 投资者商铺接受价位

图表 国家对于土地市场的重大调控政策
图表 西安与重点城市土地开发比照
图表 各城市土地开发密度比照图
图表 重点城市土地成交价格比较
图表 2022西安分用途土地成交情况
图表 2022西安土地市场分物业成交情况
图表 别墅必备的条件
图表 别墅各要素认知比例图
图表 选择或不选择别墅原因分析
图表 选择别墅的意向
图表 看好或不看好别墅对比图
图表 看好或不看好的原因表
图表 别墅喜好风格对比图
图表 被访者个人背景图
图表 被访者从业情况图
图表 被访者个人资产情况比例图
图表 被访者个人收入情况图
图表 被访者私车情况分布比例图
图表 2020-2023年天地源总资产及净资产规模
图表 2020-2023年天地源营业收入及增速
图表 2020-2023年天地源净利润及增速
图表 2022年天地源主营业务分行业、地区
图表 2020-2023年天地源营业利润及营业利润率
图表 2020-2023年天地源净资产收益率
图表 2020-2023年天地源短期偿债能力指标
图表 2020-2023年天地源资产负债率水平
图表 2020-2023年天地源运营能力指标

图表 2023年西咸新区经济发展目标
图表 2023年西咸新区社会发展目标
图表 2023年西咸新区资源目标
图表 2018-2022年房地产开发投资增速
图表 2022东中西部地区房地产开发投资情况
图表 2022-2023年全国房地产开发投资增速
图表 2022年东中西部地区房地产开发投资情况
图表 不动产统一登记的工作时间表
图表 “央五条”主要内容
图表 “930”新政主要内容
图表 各地信贷政策调整主要内容
图表 金融机构人民币存贷款基准利率调整表
图表 2022年五年期金融机构存贷款利率及住房公积金贷款利率走势
图表 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》主要内容
图表 2021年以来主要省市公积金政策调整
图表 2021年以来主要省市财税政策调整
图表 2021年保障性安居工程建设计划及实际完成情况
图表 支持棚户区改造的主要金融政策
图表 《关于调整城市规模划分标准的通知》城市规模划分标准

# 公司简介

深圳市中投顾问股份有限公司于2002 年在深圳成立，是中国领先的产业研究与产业战略咨询机构。十多年来，我们一直聚焦在"**产业**"领域，专注于**产业研究、产业规划、产业招商**及产业投资咨询服务。我们是国内**唯一**一家既有深厚的**产业研究**背景，又只专注于**产业投资与产业发展**服务的专业公司。对政府或园区，我们提供从产业规划到产业资源导入的一体化**产业发展咨询解决方案**；对企业，我们提供投资机会研究、投资地点选择、项目规划设计的一体化**产业投资咨询**服务。

十多年来，**深圳市中投顾问股份有限公司**已经为**十多万家**包括**政府机构、银行、研究所、行业协会、咨询公司、集团公司和各类投资公司**在内的单位提供了专业的产业研究报告、项目投资咨询及竞争情报研究服务，并得到客户的广泛认可；主导完成了上千家产业园区或地方政府的产业发展规划编制，协助数百家家地方政府推进招商工作和产业资源导入。

深圳市中投顾问股份有限公司把实践与理论相结合，提出了"空间是躯体，产业才是灵魂"的规划理念；提炼出"建链、补链、抢链、强链"的产业发展思路；总结出落地性极强的"预招商规划法"；提炼出"战术招商上升到战略招商才是破解招商困境关键"的招商工作新思维；归纳出"规划、招商、运营三维一体"的园区发展策略；创新提出城镇化建设要"遵循产城融合，更要注意产城协调"的科学发展模式；等等。

深圳市中投顾问股份有限公司以深厚的产业研究能力为基础，以"**规划+落地**"为服务理念，以"**咨询+资源**"为服务模式，已经成为中国最专业的产业研究咨询服务机构，并力争在未来5 年成为全球领先的产业投资与产业发展服务商。