

最新学安全心得体会(模板10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。那么什么样的报告才是有效的呢？下面是小编帮大家整理的最新报告范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

房地产调查报告篇一

□xx房地产蓝皮书：中国房地产发展报告no.2□对今年中国房地产市场做出预计□xx年房地产信贷增速将进一步放缓，并有可能再次加息，房地产市场供求偏紧局面很难改变，但房价增幅将趋缓。这份报告由中国社会科学院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞主持编写，由社会科学文献出版社正式出版。本年度报告对xx年中国房地产业的发展趋势进行了预测，并分别对北京、上海、天津、广州等中心城市的房地产业进行了分析和展望。

对于xx年中国房地产发展趋势，报告从四方面进行了分析预测：投资继续得到控制，融资渠道酝酿变局。尽管实施了以抑制投资增长为主要目的的宏观调控，但2004年的投资率仍然达到了51.33%，超过2003年创出新高，抑制投资过快增长的任务依然艰巨。2004年，中国房地产投资占到固定资产投资的近1/5，并且对上游产业拉动作用增强，压缩房地产投资应在情理之中。专家预计，今年房地产投资增速将有所放缓，但不会低于20%。

土地市场走向规范，土地增量供应控制更严。报告预测说，经营性土地使用权全部以招标拍卖挂牌出让，建立国家土地督察制度，土地市场将会更加公开透明；建设项目用地预审将更为加强，第三轮土地利用总体规划将逐步展开，土地利用总体规划的调整审批权限将上收。被动需求有望下降，二

二手房市场将持续升温。在去年停止拆迁、集中解决拆迁遗留问题的基础上，报告预计今年的拆迁工作将慎重进行，拆迁导致的被动需求将有较大幅度下降。此外，随着二手房交易管理政策的完善和实施，已购公房的大量上市，房源将继续放量，梯度消费格局逐步形成。

供应关系偏紧，房价增幅趋缓。报告预测，在当前房地产市场以首次购房需求和改善型需求为主的背景下，住房需求呈现很强刚性，一般性上调利率措施对需求量影响不大，今年房地产市场的需求将持续旺盛。在国家宏观调控背景下，房地产市场供给增幅仍将呈下降趋势，因此供求偏紧局面很难改变。

此外，由于政策变动对市场预期（供给减少）的影响有关时间减弱、市场经济自身的价格调整、特别是政府将采取措施抑制房价过快增长等因素，报告预期今年房价增幅将趋缓。

房地产调查报告篇二

（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。xx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xx年我县房地产需求增长速度将低于xx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。xx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xx年爆发性增长之后，将趋向平稳，全年增长速度预计将小于xx年水平。xx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□xx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。

xx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□xx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。中高档住房供应量过大，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。

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房□xx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□xx□37号文件已经要求，自xx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。

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1999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[xx]22号文件中再一次规定：“从意见下发之日起(xx□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[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“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。

房地产调查报告篇三

任何一个商业地产项目都有其商圈范围，不同类型的商业地产项目，其商圈范围截然不同。理想的商圈是规则的同心圆，但是实际上它是由不同规则的图形组合的，与行政区划分没有关系。通常，商圈可分为三个层次：核心商圈（主要商圈）、次级商圈（次要商圈）、边际商圈（边缘商圈）。有的市场调查机构也将在细分为：第一商圈、第二商圈、第三商圈以及第四商圈。

房地产商圈市场调研

房地产商圈调查就是以房地产为特定的商品对象，运用科学的方法，有目的、有计划、系统地收集房地产市场方面的各种情报资料，通过对相关的市场信息进行系统的收集、整理、记录和分析，进而对房地产市场进行研究与预测，为决策者们了解房地产市场的变动趋势，制定公司营业计划，拟定经营策略提供参考与建议。

房地产商圈市场调研内容

房地产商圈市场调研是以房地产为特定的商品对象，从宏观市场到微观市场，如从对房地产商圈市场环境的调研细致到个别楼盘的调研；从抽象的观念到具体的行为，如消费者的购物理想、信念、价值观等到人们接触媒介的习惯、对商品品牌的喜爱、购物习惯于行为等，进行全方位的研究。

房地商圈产市场调研的目的

主要是为管理决策部门提供参考依据。调研的服务对象可以是任何企事业单位的管理决策或个人。市场调研的目的可能是为了制定长远战略规划，也可能是为制定某阶段或某阶段或某问题的具体政策或策略提供参考依据。

房地产商圈市场调研的特点 1. 内容广泛

房地产商圈市场调研内容广泛，既有宏观方面的房地产政策环境、法律环境等也有细分到一个楼盘的调研，同时也包括对购房者的需求调研、购房者的性别、年龄、文化程度等基本情况，态度或爱好之类的调研。

2. 针对性强

房地产商圈市场调研在营销的不同阶段的内容不同，实施调研需要具体问题具体分析。房地产项目调研对地域性、时效性要求也很高，如销售率，价格等动态营销信息的调研，时间发生变化，动态营销信息也会发生改变。

3. 方法多样

电话调研、实地调研、座谈会

按调研目的分类

从调研的目的来看，市场调研主要分为应用性市场调研和基础性市场调研。

应用性市场调研是为了更好地了解市场，搞清楚战略失败的原因或减少决策中的不确定性。

基础性调研的目的是为现有在的理论提供进一步的证明或者对某一概念或现象获得更多的了解。

房地产调查报告篇四

优越的地理环境，浓厚的商业氛围，旧城历史景观和独特滨江景观特色是xx房地产业的发展的主要特质。从20xx年起至今，xx商品房价格一直呈现稳步上涨的态势，xx已成为武汉高档房产的主要聚集区域，同时，也成为优势地产竞相博弈之地。总体而言，xx房地产无论从产品定位还是创新程度，都趋向于中高端。

xx年以后，随着大量外埠资本注资xx，该区域房地产格局呈现出新变化。一方面，房产的整合概念不断增强，如永清片区的新天地项目，集合住宅、酒店、写字楼、商铺等不同商业业态于一体。房地产开发不再以某类物业为主，而是深化为产业概念，地产对城市的影响力进一步增强。另一方面，顶级项目拉动了高端消费力量。长期以来，武汉的房产高端消费都受到了产品的极大制约，项目品质的均等性使xx的房地产业不能满足细分市场的要求，20xx年后，这一局面被打破，xx滨江地产及商业地产呈现出积极的发展态势，20xx年，xx房地产进入了历年来最火爆的一年。

目前，xx房地产呈现出住宅、商业并进的格局，物业形态上以高层为主，投资型物业不断涌现。在国家宏观调控措施的影响之下，房地产项目的消化速度虽然有所放缓，但价格仍然稳步上升。

产品特征：xx中心区域住宅以高层住房、高档公寓为主；城郊结合部以多层、小高层、连排别墅为主。

价格特征：xx城区商品住宅总体价格水平在6500元/平方米左右，均价在6500元/平方米以下的物业主要集中于后湖、金银湖、二七片及古田区域。

供求特征：全市商品房销售项目中，xx区域占据了39.54%，xx

区域楼盘供求基本平衡。

消费者特征：包括、商人、公司职员、企业老总、外来人员等。

产品定位：中高端产品为主，中低档楼盘放量偏少(多集中在后湖、金银湖)。

文化诉求特征：浓厚的商业、娱乐等都市文化特征。

(1) 商品住宅价格与销量分析

xx区域凭借得天独厚的地理位置、丰富的土地资源以及优美的自然环境等优势在过去的时间内，房地产开发量居武汉市前列，同其它区域相比，其价格一直呈现出上升状态□20xx年(1—6月份)□xx住宅均价达到5894.43元/平方米，与去年同期相比，价格增长了39.57%。另一方面，受国家宏观调控政策影响，在进入20xx年以后，商品住宅的销量出现一定程度的下降□20xx年(1—6月份)□xx住宅销量为8950套，与去年同期相比，减少了51.32%。

从上表可以看出□xx区的住宅物业平均价格同整个武汉市的总体住宅物业平均价格的涨落步调还是相一致的，而且上涨的幅度十分平稳。从整个区域市场来看，高档楼盘主要集中在xx中心城区，中档楼盘主要聚集在东西湖、后湖和古田区域。

xx中心区作为武汉市的一个开发热点，住宅开发力度较大，目前区域可售楼盘套数在45000套左右。从市场接受情况来看也是比较理想的，相信随着该区经济不断的纵身发展，房地产业会在其中充当越来越重要的角色。

同时，该区域交通日益通畅，市政配套逐步成熟，东西湖、后湖、古田区域的绿化、美化和环境综合整治工作取得积极

成果，这些都将成为这一带的房价带来一定的升值空间。

(2) xx商品住宅市场供求关系

1□20xx年(1—6月份)xx商品住房市场总容量约为45000套，1—6月总供给13299套，市场总销量为8950套，总体供销比为1.49：1。

2、拆迁购房与投资性购房比例的降低导致住宅销量减少

为避免因房屋拆迁量过大而导致被动需求的过度增长和市场价格波动，武汉市在xx年以来对拆迁规模进行了压缩□20xx年(1-6月份)，全市旧城改造拆迁面积为16万平方米，同比下降28.94%。

同时，国家出台的政策促使投资购房的成本和风险不断加大，也直接导致了购房需求的减少。据亿房网今年(1-6月份)的网络调查数据和对90多个楼盘的调研数据显示，已拥有一套住房，进行第二次或多次购买行为的家庭占到47.52%，其中，包含了改善居住条件和投资购房等动因。由于这种动因并不属于迫切性需求，因而受外部环境的影响较大，成为住房市场中可伸缩性的需求。

xx作为武汉房产投资的主要区域，投资类楼盘销售的放缓使其住宅整体销量有所减少。

3、购房者对xx中心城区的住宅偏好度高

亿房研究中心的20xx年最新调研数据显示，潜在消费者对购买住房的区域偏好主要集中于xx中心城区。但受到该区域高房价的影响，使得一部分在该区域工作及希望在该区域置业的人群不得不在别的片区寻求替代品。

如下图所示：5000—7000元/平方米价格层次的商品住房销量

占到总销量的 65%以上，7000元/平方米以上产品的销量逐步上升。

20xx年(1-6月份)xx的户型供销比例统计结果显示，90平方米以下户型供小于销，140平方米以上户型供大于销，90-140平方米户型供销比较平衡。其中，90平方米以下户型的上市量占到xx总上市量的20.52%，90平方米以下户型的销售量占到xx总销量的27.83%。90平方米以下户型的上市和销售情况受政策的影响程度日益显现，从今年1-6月份的情况来说，xx90平方米以下户型的上市量较大，占到全市同等户型上市量的40.17%，90平方米以下户型的销量则占到全市同等户型销量的45.43%。

xx区目前由xx中心区、古田片区、二七、后湖片区和东西湖区四个区域组成，根据其房地产发展特点，下文将按不同片区对其住宅发展特征进行分析：

(一)xx中心区

20xx年上半年xx中心区成交均价为6875.42元/平方米，较去年同期上涨2152.88元/平方米，涨幅为45.59%。其中商品住宅共成交3235套，较去年减少4630套，降幅为58.87%。

从上半年xx中心区成交价格来看，1至5月呈递增趋势，5月达到价格高峰，为7286.34元/平方米，随后6月价格出现小幅回落，但每平方米价格仍稳定7200元以上。相比价格来说，成交方面较去年严重萎缩，总体成交量还未达到去年同期水平的一半。

出现这样的情况，主要由两方面因素造成，首先xx中心区商品房供应量趋于下降，与去年同期相比，新房供应量减少3成之多，制约了购房者消费；当然，更重要的原因在于上半年武汉楼市的整体低迷和观望。尤其在中心城区，房价涨幅过快，

甚至超过中高收入购房者的支付能力，楼市显得愈发不景气。在这样的市场面前，大多数开发商选择坚挺，仅有少部分尾盘项目打起价格战，这也就造成了6月该片区的价格出现小幅回落。

xx的发展总是伴随商业的脚步前进的。随着武汉天地的问世，集住宅、甲级办公楼、零售、餐饮、娱乐、精品酒店等多种功能的140万平方米大体量项目对永清文化进行传承与再造，势必带领整个永清板块的崛起；时代豪苑、外滩棕榈泉也让整个风景如画的沿江板块活力四射；融科天城的推出，加上位于解放大道循礼门综合项目的即将兴建，位于xx内环解放大道中心地段的老循礼门板块焕发出新魅力，而之前，新世界中心的落成以及武汉国际广场的兴建也让武广板块如虎添翼。

预计不久的将来□xx内环将呈现汉正街、武广、永清、循礼门、沿江等多板块综合发展态势，各大板块功能定位不同又相互促进，将由点及面，以板块崛起带动周边区域发展，从而促进整个xx中心区的加快建设。

xx中心区主要在售楼盘信息(截止到20xx年6月30号)

(二)古田片区

20xx年上半年古田片区成交均价为5217.82元/平方米，较去年同期上涨1516.4元/平方米，涨幅为40.97%。其中商品房住宅共成交1195套，较去年减少2609套，降幅为68.59%。

从成交价格情况来看，尽管古田片区今年1至6月一直都是稳中有升，但与去年同期相比，在全市各区中价格涨幅居末位，仅仅高于青山片区。另外，成交方面，古田仅成交1195套，跌幅居全市之首。

从该区域楼盘地理位置的分布来看，活跃楼盘全部集中在解放大道古田四路至古田二路沿线，该地段离中心城区较近，

周边配套也相对完善，所以构成了古田片区目前的供应主体。正因为如此，随着轻轨建设的降温和解放大道沿线开发的逐步完成，该片区供应量减少，市场关注度有所下降，再加上经济适用房对商品房价格体系的冲击，以至今年古田片区楼市较为沉寂。

对古田区域的整体规划，为古田板块的楼市发展改善了外部环境，区域房地产市场后期发展看好。随着硃口对古田区域的闲置工业用地进行处理，使得古田区域项目可以成片，整体开发，同时，未来轻轨通车，西汉正街商圈形成，都将在很大程度上改善古田区域的城市环境，为古田楼市的发展提供有力支撑。

古田片区主要在售楼盘信息(截止到20xx年6月30号)

(三) 二七、后湖片区

20xx年上半年二七、后湖片区成交均价为5186.25元/平方米，较去年同期上涨1694.93元/平方米，涨幅为48.55%。其中商品房住宅共成交2364套，较去年下降42.06%。

从成交价格来看，该片区价格涨幅基本趋于平稳，1至5月稳中有升，6月价格略为回调。受供应量的影响，后湖地区商品房关注度下降，百步亭现代城、香利国庭等项目撑起了该区域成交的主体。二七地区则依然是航天·双城和东立国际独揽商品房住宅市场。由于新上市楼盘数量较前两年大幅减少，二七、后湖片区的楼市整体呈现温和向上的走势，部分楼盘因而加大了打折力度，高端商品房价格回落明显。

令人振奋的是，轻轨二期的正在加速建设，堤角至丹水池路段基本竣工，黄浦路段则已建设过半，交通方面的瓶颈有望在近两年内打破。商业方面，二七的东部购物公园正在紧锣密鼓的招商之中，家乐福等商业巨头已经确定落户，未来她将辐射后湖、二七等地区，弥补商业配套不足的现实问题。

二七、后湖片区主要在售楼盘信息(截止到20xx年6月30号)

(四)东西湖片区

20xx年上半年东西湖片区成交均价为4708.77元/平方米，较去年同期上涨1431.83元/平方米，涨幅为43.69%。其中商品房住宅共成交2364套，较去年增长了14.07%。

从成交价格及成交套数来看，东西湖片区今年实现价量双增，特别是销量，尽管只增长14个百分点，但纵观今年全市其他的销售情况，该片区的表现还是令人刮目相看的。

虽然整个市场气氛的一直处于观望情绪，但从该片区个别项目的调查显示，客户平均接待量并没减少多少。而来看房的客户，很多也是因为价格相对较低，所以将买房目标选定在郊区，面对高房价，有迫切购房需求的中低购房者不得不把目光集中在郊区盘，从目前情况来看，东西湖尽管存在交通不便，但价格低、环境好弥补了部分缺失。

多层作为郊区最易消化的普通住宅产品类型，一直是本区域开发的主力产品。近4年来其供应量的递减趋势说明，市场环境的影响下，开发商开始注重产品结构的调整，产品重心逐渐由多层向高层和小高层转换。

和其他区域市场多层——小高层——高层的转换阶段不同，本区域由于其自身条件限制，小高层的过渡时间不长、过渡量较少，迅速迈入了高层物业开发阶段。因此高层物业还需一定时间的市场磨合，才能逐步为区域市场接受。从楼市发展的总趋势看，高层物业是未来市场的主流产品。

东西湖被誉为武汉的“北大门”，而金银湖更是占据空港经济之利，未来还将在这里修建保税物流中心，发展物流经济。这将大为加强东西湖于城市圈的联系，加快异地置业的脚步，为下一步楼市的繁荣奠定基础。

东西湖片区主要在售楼盘信息(武汉市房地产信息网截止到20xx年6月30号)

房地产调查报告篇五

优越的地理环境，浓厚的商业氛围，旧城历史景观和独特滨江景观特色是xx房地产业的发展的主要特质。从20**年起至今，xx商品房价格一直呈现稳步上涨的态势，xx已成为武汉高档房产的主要聚集区域，同时，也成为优势地产竞相博弈之地。总体而言，xx房地产无论从产品定位还是创新程度，都趋向于中高端。

xx年以后，随着大量外埠资本注资xx，该区域房地产格局呈现出新变化。一方面，房产的整合概念不断增强，如永清片区的新天地项目，集合住宅、酒店、写字楼、商铺等不同商业业态于一体。房地产开发不再以某类物业为主，而是深化为产业概念，地产对城市的影响力进一步增强。另一方面，顶级项目拉动了高端消费力量。长期以来，武汉的房产高端消费都受到了产品的极大制约，项目品质的均等性使xx的房地产业不能满足细分市场的要求。20**年后，这一局面被打破，xx滨江地产及商业地产呈现出积极的发展态势。20**年，xx房地产进入了历年来最火爆的一年。

目前，xx房地产呈现出住宅、商业并进的格局，物业形态上以高层为主，投资型物业不断涌现。在国家宏观调控措施的影响之下，房地产项目的消化速度虽然有所放缓，但价格仍然稳步上升。

产品特征：xx中心区域住宅以高层住房、高档公寓为主；城郊结合部以多层、小高层、连排别墅为主。

价格特征：xx城区商品住宅总体价格水平在6500元/平方米左右，均价在6500元/平方米以下的物业主要集中于后湖、金银

湖、二七片及古田区域。

供求特征：全市商品房销售项目中□xx区域占据了39.54%□xx区域楼盘供求基本平衡。

消费者特征：包括公务员、商人、公司职员、企业老总、外来人员等。

产品定位：中高端产品为主，中低档楼盘放量偏少(多集中在后湖、金银湖)。

文化诉求特征：浓厚的商业、娱乐等都市文化特征。

(1) 商品住宅价格与销量分析

xx区域凭借得天独厚的地理位置、丰富的土地资源以及优美的自然环境等优势在过去的时间内，房地产开发量居xx市前列，同其它区域相比，其价格一直呈现出上升状态，20**年(16月份)□xx住宅均价达到5894.43元/平方米，与去年同期相比，价格增长了39.57%。另一方面，受国家宏观调控政策影响，在进入20**年以后，商品住宅的销量出现一定程度的下降，20**年(16月份)□xx住宅销量为8950套，与去年同期相比，减少了51.32%。

从上表可以看出□xx区的住宅物业平均价格同整个xx市的总体住宅物业平均价格的涨落步调还是相一致的，而且上涨的幅度十分平稳。从整个区域市场来看，高档楼盘主要集中在xx中心城区，中档楼盘主要聚集在东西湖、后湖和古田区域。

xx中心区作为xx市的一个开发热点，住宅开发力度较大，目前区域可售楼盘套数在45000套左右。从市场接受情况来看也是比较理想的，相信随着该区经济不断的纵身发展，房地产业会在其中充当越来越重要的角色。

同时，该区域交通日益通畅，市政配套逐步成熟，东西湖、后湖、古田区域的绿化、美化和环境综合整治工作取得积极成果，这些都将为这一带的房价带来一定的升值空间。

(2)xx商品住宅市场供求关系

1、20**年(16月份)xx商品住房市场总容量约为45000套，16月总供给13299套，市场总销量为8950套，总体供销比为1.49:1。

2、拆迁购房与投资性购房比例的降低导致住宅销量减少

为避免因房屋拆迁量过大而导致被动需求的过度增长和市场价格波动，xx市在xx年以来对拆迁规模进行了压缩。20**年(1-6月份)，全市旧城改造拆迁面积为16万平方米，同比下降28.94%。

同时，国家出台的政策促使投资购房的成本和风险不断加大，也直接导致了购房需求的减少。据亿房网今年(1-6月份)的网络调查数据和对90多个楼盘的调研数据显示，已拥有一套住房，进行第二次或多次购买行为的家庭占到47.52%，其中，包含了改善居住条件和投资购房等动因。由于这种动因并不属于迫切性需求，因而受外部环境的影响较大，成为住房市场中可伸缩性的需求。

xx作为武汉房产投资的主要区域，投资类楼盘销售的放缓使其住宅整体销量有所减少。

3、购房者对xx中心城区的住宅偏好度高

亿房研究中心的20**年最新调研数据显示，潜在消费者对购买住房的区域偏好主要集中于xx中心城区。但受到该区域高房价的影响，使得一部分在该区域工作及希望在该区域置业的人群不得不在别的片区寻求替代品。

如下图所示：50007000元/平方米价格层次的商品住房销量占到总销量的65%以上，7000元/平方米以上产品的销量逐步上升。

20**年(1-6月份)xx的户型供销比例统计结果显示，90平方米以下户型供小于销，140平方米以上户型供大于销，90-140平方米户型供销比较平衡。其中，90平方米以下户型的上市量占到xx总上市量的20.52%，90平方米以下户型的销售量占到xx总销量的27.83%。90平方米以下户型的上市和销售情况受政策的影响程度日益显现，从今年1-6月份的情况来说□xx90平方米以下户型的上市量较大，占到全市同等户型上市量的40.17%，90平方米以下户型的销量则占到全市同等户型销量的45.43%。

xx区目前由xx中心区、古田片区、二七、后湖片区和xx区四个区域组成，根据其房地产发展特点，下文将按不同片区对其住宅发展特征进行分析：

(一)xx中心区

20**年上半年xx中心区成交均价为6875.42元/平方米，较去年同期上涨2152.88元/平方米，涨幅为45.59%。其中商品住宅共成交3235套，较去年减少4630套，降幅为58.87%。

从上半年xx中心区成交价格来看，1至5月呈递增趋势，5月达到价格高峰，为7286.34元/平方米，随后6月价格出现小幅回落，但每平方米价格仍稳定7200元以上。相比价格来说，成交方面较去年严重萎缩，总体成交量还未达到去年同期水平的一半。

出现这样的情况，主要由两方面因素造成，首先xx中心区商品房供应量趋于下降，与去年同期相比，新房供应量减少3成之多，制约了购房者消费；当然，更重要的原因在于上半年武

汉楼市的整体低迷和观望。尤其在中心城区，房价涨幅过快，甚至超过中高收入购房者的支付能力，楼市显得愈发不景气。在这样的市场面前，大多数开发商选择坚挺，仅有少部分尾盘项目打起价格战，这也就造成了6月该片区的价格出现小幅回落。

xx的发展总是伴随商业的脚步前进的。随着武汉天地的问世，集住宅、甲级办公楼、零售、餐饮、娱乐、精品酒店等多种功能的140万平方米大体量项目对永清文化进行传承与再造，势必带领整个永清板块的崛起；时代豪苑、外滩棕榈泉也让整个风景如画的沿江板块活力四射；融科天城的推出，加上位于解放大道循礼门综合项目的即将兴建，位于xx内环解放大道中心地段的老循礼门板块焕发出新魅力，而之前，新世界中心的落成以及武汉国际广场的兴建也让武广板块如虎添翼。

预计不久的将来□xx内环将呈现汉正街、武广、永清、循礼门、沿江等多板块综合发展态势，各大板块功能定位不同又相互促进，将由点及面，以板块崛起带动周边区域发展，从而促进整个xx中心区的加快建设。

xx中心区主要在售楼盘信息(截止到20**年6月30号)

(二) 古田片区

20**年上半年古田片区成交均价为5217.82元/平方米，较去年同期上涨1516.4元/平方米，涨幅为40.97%。其中商品房住宅共成交1195套，较去年减少2609套，降幅为68.59%。

从成交价格情况来看，尽管古田片区今年1至6月一直都是稳中有升，但与去年同期相比，在全市各区中价格涨幅居末位，仅仅高于青山片区。另外，成交方面，古田仅成交1195套，跌幅居全市之首。

从该区域楼盘地理位置的分布来看，活跃楼盘全部集中在解

放大道古田四路至古田二路沿线，该地段离中心城区较近，周边配套也相对完善，所以构成了古田片区目前的供应主体。正因为如此，随着轻轨建设的降温 and 解放大道沿线开发的逐步完成，该片区供应量减少，市场关注度有所下降，再加上经济适用房对商品房价格体系的冲击，以至今年古田片区楼市较为沉寂。

政府对古田区域的整体规划，为古田板块的楼市发展改善了外部环境，区域房地产市场后期发展看好。随着硃口政府对古田区域的闲置工业用地进行处理，使得古田区域项目可以成片，整体开发，同时，未来轻轨通车，西汉正街商圈形成，都将在很大程度上改善古田区域的城市环境，为古田楼市的发展提供有力支撑。

古田片区主要在售楼盘信息(截止到20**年6月30号)

(三) 二七、后湖片区

20**年上半年二七、后湖片区成交均价为5186.25元/平方米，较去年同期上涨1694.93元/平方米，涨幅为48.55%。其中商品房住宅共成交2364套，较去年下降42.06%。

从成交价格来看，该片区价格涨幅基本趋于平稳，1至5月稳中有升，6月价格略为回调。受供应量的影响，后湖地区商品房关注度下降，百步亭现代城、香利国庭等项目撑起了该区域成交的主体。二七地区则依然是航天双城和东立国际独揽商品房住宅市场。由于新上市楼盘数量较前两年大幅减少，二七、后湖片区的楼市整体呈现温和向上的走势，部分楼盘因而加大了打折力度，高端商品房价格回落明显。

令人振奋的是，轻轨二期的正在加速建设，堤角至丹水池路段基本竣工，黄浦路段则已建设过半，交通方面的瓶颈有望在近两年内打破。商业方面，二七的东部购物公园正在紧锣密鼓的招商之中，家乐福等商业巨头已经确定落户，未来她

将辐射后湖、二七等地区，弥补商业配套不足的现实问题。

二七、后湖片区主要在售楼盘信息(截止到20**年6月30号)

(四)东西湖片区

20**年上半年东西湖片区成交均价为4708.77元/平方米，较去年同期上涨1431.83元/平方米，涨幅为43.69%。其中商品房住宅共成交2364套，较去年增长了14.07%。

从成交价格及成交套数来看，东西湖片区今年实现价量双增，特别是销量，尽管只增长14个百分点，但纵观今年全市其他的销售情况，该片区的表现还是令人刮目相看的。

虽然整个市场气氛的一直处于观望情绪，但从该片区个别项目的调查显示，客户平均接待量并没减少多少。而来看房的客户，很多也是因为价格相对较低，所以将买房目标选定在郊区，面对高房价，有迫切购房需求的中低购房者不得不把目光集中在郊区盘，从目前情况来看，东西湖尽管存在交通不便，但价格低、环境好弥补了部分缺失。

多层作为郊区最易消化的普通住宅产品类型，一直是本区域开发的主力产品。近4年来其供应量的递减趋势说明，市场环境的影响下，开发商开始注重产品结构的调整，产品重心逐渐由多层向高层和小高层转换。

和其他区域市场多层小高层高层的转换阶段不同，本区域由于其自身条件限制，小高层的过渡时间不长、过渡量较少，迅速迈入了高层物业开发阶段。因此高层物业还需一定时间的市场磨合，才能逐步为区域市场接受。从楼市发展的总趋势看，高层物业是未来市场的主流产品。

东西湖被誉为武汉的北大门，而金银湖更是占据空港经济之利，未来还将在这里修建保税物流中心，发展物流经济。这

将大为加强东西湖于城市圈的联系，加快异地置业的脚步，为下一步楼市的繁荣奠定基础。

房地产调查报告篇六

引言： 新房成交远高于预期，二手房20%个税出台，成交火爆。

20xx年第一季度新房成交量达到1194套，成交量远高于预期，同比20xx年第一季度，成交量增涨明显，楼盘分多期开盘的营销手段使得开盘的去化率十分惊人。受到3月1日出台的国五条细则——一个人出售房产要严格按照转让所得的20%计征个人所得税的影响，诸暨3月份二手房市场交易火爆，单月成交量达到了842套。（文中所有数据截至3月29日）

□20xx年第一季度诸暨商品房住宅成交量统计图）

提要□20xx年第一季度新房成交量同比20xx年第一季度有明显涨幅。从数据分析可以看出，诸暨房地产市场新房每月成交量都在300套以上，第一季度总成交1194套。

环比20xx年第四季度□20xx第一季度新房成交量有所回落，同比20xx年第一季度有明显涨幅。

每年的1、2月份，春节前后，大部分房企正处于总结前一年业绩、制订新一年目标的阶段，开盘、营销节奏普遍放缓，因此这个时间段内交易量通常会相对较低，尤其20xx年年底市场总体处于高位，在此影响下今年一季度成交环比有所回落是正常现象。

如果将今年一季度新房成交量与往年同期比较，则不难发现，今年一季度成交量相比去年成交量有大幅度的提高，与历史同期最高水平相差无几。总结来看，去年年底的市场上升行

情其实仍在延续。

（第一季度诸暨商品房住宅成交均价走势图）

提要：第一季度诸暨商品房住宅（新房）成交均价相比于20xx年有小幅度的上涨。

从1月份开始，诸暨商品房住宅（新房）成交均价在稳步上升。环比20xx第四季度，涨幅不大。但是同比20xx年第一季度，成交均价却有明显涨幅，上涨幅度达到了8.6%。

事实上□20xx年楼市调控初步控制了房价快速上涨的局面。但是20xx年第一季度却有了明显的涨幅，因此在我们看来，整个20xx年上半年诸暨房地产市场都将维持量价齐升的格局。从存量角度看，存量虽仍处在一个相对高位，但经过20xx年的去库存消化，存量水平已有明显的下降，从消化周期来看，随着库存的减少和成交的回升，消化周期相比20xx年同期普遍出现大幅缩短。

□20xx年第一季度诸暨二手房成交量走势图）

二手房：受到3月1日出台的国五条细则——一个人出售房产要严格按照转让所得的20%计征个人所得税的影响，诸暨3月份二手房市场交易火爆。

20xx年第一季度诸暨二手房住宅成交1171套，同比20xx年第一季度二手房住宅成交的293套上涨了300%□20xx年第四季度诸暨二手房市场成交347套，环比20xx年第四季度成交量上涨了237%。

3月1日国五条细则出台之后，住建部部长姜伟新在接受记者采访时强调，“国五条”一定要严格执行。他说：“执行过程中如果有什么问题再改，但一定要严格执行。”通过走访

诸暨本地的中介了解到，此前执行的个人所得税政策分为几类情况：普通住宅按照房屋成交价的1%计征；非普通住宅按照房屋成交价的2%计征；但自有住房如满5年且为个人唯一住房的可免征个人所得税。

细则出台前的短期内，由于个税按此差额征收，短期内会加速二手房的交易，争取搭上政策的末班车，二手房交易将进入暂时的高峰期。

租房：每年过年前后都是房屋租赁的淡季，并且由于诸暨教育局新政的实施，进一步导致了房租租赁的减少，年后的租赁市场主要以因工作需求租赁房屋的为主。

20xx年1月，随着春节的逐渐临近，大部分房企放慢了营销节奏，新增供应量环比出现大幅下滑，然而诸暨的成交量却依然在延续去年底的“翘尾”行情，尽管环比去年第四季度的成交量有所回落，但同比却出现了增长。3月1日国五条细则出台之后，二手房交易进入暂时的高峰期，诸暨3月份二手房市场交易火爆。一手房市场对“国五条”反应稍显迟钝，新政对于我市一手房市场的影响，可能会在未来一段时间里逐步显现。

我市存量虽仍处在一个相对高位，但经过20xx年的去库存消化，存量水平已有明显的下降，从消化周期来看，随着库存的减少和成交的回升，消化周期相比20xx年同期普遍出现大幅缩短。

总体看来□20xx年诸暨房地产市场可谓取得了开门红。至于这波行情能延续到什么时候，我们认为，如果短期内整个房地产行业政策面能维持当前的平稳格局，那么市场需求继续温和释放应是基本上确定的。