



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2010-2015年中国南京房地产业发展前景预测及投资风险研究报告

# 一、调研说明

《2010-2015年中国南京房地产行业发展前景预测及投资风险研究报告》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/145779.html>

报告价格： 纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话： 400-700-0142 010-80392465

电子邮箱： sales@icandata.com

联系人： 刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、摘要、目录、图表

### &rarr;内容简介

房地产业在国民经济和社会发展中占相当重要的地位。和全国一样，进入20世纪90年代以来，作为现代服务业之一的房地产业在南京得到了快速增长，逐渐成为南京经济中隶属于服务业的一个重要新兴产业，对促进相关产业的发展、拉动经济增长、改善城市面貌、提高人们居住水平正在做出重要的贡献，发挥巨大的作用。虽然与我国其它一些城市相比，南京房地产业起步较晚，但南京市人口密度较高，特别是城墙范围内的老城区，人口密度超过了北京，加上老城改造和新城开发步伐的加快等等，给南京市房地产行业的发展提供了充实的市场基础。特别是1998年以来，南京市通过彻底停止实物形式分房，让市场成为商品房屋资源配置的唯一手段，使得房地产业在生产、流通以及物业管理等各环节都得到了较快的发展。

2009年，南京房地产投资等前期指标稳步趋好。全年房地产投资、土地和上市指标呈现逐月走好态势。2009年1-11月，南京市实现房地产开发投资549亿元，同比增长20.9%；截止2009年12月底，全年土地共成交381.97公顷，同比增长1.69%。商品房新开工面积为1006.61万平方米，同比增长27.4%；商品房竣工面积834.9万平方米，同比增长28.6%。市场交易量创历史最好水平。全年全市商品房上市900.4万平方米，其中，商品住宅上市750.1万平方米，同比增长0.9%。全年商品房销售1235.5万平方米，同比增长97.9%，占江苏省商品房销售量的19%；其中，商品住宅销售10.06万套，面积1120.3万平方米，同比分别增长106.4%、117.9%。全年南京市二手房交易面积858.02万平方米，同比增长170.99%，占江苏省二手房销售量的30%；其中二手住宅交易9.8万套、面积790万平方米，同比分别增长203%、221%。全年全市商品房、二手房销售合计占全省的四分之一左右。

以往一些全国性的大开发商对于南京市场的重视程度不够，但随着南京城市定位的变化和在长三角以及全国地位的提升，这里的房地产市场对于那些有长远发展目标的品牌开发商无疑吸引力大增，一些新规划的片区因为未来可以预期的巨大发展潜力将成为拿地热潮的主角。预计2010年南京房地产投资额和市场供给将稳步增长，这些原因包括企业资金实力增强后加大供给成为自然选择、国土资源部近期加大“囤地”调查力度以及住建部及地方政府将采用“窗口指导”方式督促企业开工。将有800万平方米商品住宅上市，主要集中在江宁、江北和河西等新城区，较2009年增长约30%。供应量加大，紧张的供销关系将有所缓和，有望平抑2009年因供不应求所带来的房价快速上涨。

本研究咨询报告在大量周密的市场调研基础上，主要依据了国家统计局、国家发改委、国务院发展研究中心、国家海关总署、国家商务部、中国房地产业协会、南京房地产协会、国

内外相关刊物杂志的基础信息以及房地产相关单位等公布和提供的大量资料，结合对南京房地产相关企业的实地调查，对南京房地产行业发展现状与前景、市场竞争格局与形势、赢利水平与企业发展、投资策略与风险预警、发展趋势等进行深入研究。报告揭示了南京房地产市场潜在需求与潜在机会，为战略投资者选择恰当的投资时机和公司领导层做战略规划提供准确的市场情报信息及科学的决策依据，同时对银行信贷部门也具有极大的参考价值。

## &rarr;报告目录

### 第一部分 发展现状与前景分析

#### 第一章 全球房地产市场发展分析 1

##### 第一节 2009-2010年世界房地产市场分析 1

###### 一、2009年世界房地产市场发展分析 1

###### 二、2009年世界房地产市场走势分析 5

###### 三、2009年全球房地产市场交易情况 6

###### 四、2010年全球房地产市场情况分析 10

##### 第二节 中美房地产市场发展对世界的影响分析 11

###### 一、中国房地产对世界经济的影响 11

###### 二、中国房地产对各行业发展的影响分析 12

###### 三、中国房地产市场对全球经济复苏的影响 15

##### 第三节 世界房地产对世界经济复苏的重要意义 16

###### 一、2010年全球房地产市场分析预测 16

###### 二、2010年全球房地产市场复苏预测 19

###### 三、2010年美国房地产市场分析预测 21

###### 四、房地产对世界经济复苏的重要意义 22

#### 第二章 我国房地产市场发展分析 25

##### 第一节 中国房地产供需分析 25

###### 一、住房潜在需求分析 25

###### 二、我国购置未开发土地情况 27

###### 三、我国房地产价格情况分析 28

###### 四、我国房地产市场调整分析 41

###### 五、我国房地产购买力分析 44

## 第二节 2009年房地产市场运行分析 46

- 一、2009年中国房地产市场整体情况 46
- 二、2009年中国房地产市场热点问题 54
- 三、2009年房地产开发完成情况 62
- 四、2009年商品房销售情况 62
- 五、2009年房地产开发企业资金来源情况 62
- 六、2009年全国房地产开发景气指数 62
- 七、2009年四季度企业景气指数分析 63

## 第三节 2009年我国大中城市房屋市场销售价格指数 64

- 一、2009年1季度全国70个大中城市房屋销售价格指数 64
- 二、2009年2季度全国70个大中城市房屋销售价格指数 68
- 三、2009年3季度全国70个大中城市房屋销售价格指数 71
- 四、2009年4季度全国70个大中城市房屋销售价格指数 76

## 第四节 2010年中国房地产市场发展分析 82

- 一、2010年中国房地产全行业发展形势 82
- 二、2010年我国房地产调整空间情况 85
- 三、2010年中国房地产市场调控分析 89
- 四、2010年中国房地产市场发展的关键 91

## 第五节 2010年房地产市场形势分析与影响因素 94

- 一、2010年我国房地产市场形势分析 94
- 二、2010年房地产市场影响因素分析 97
- 三、2010年房地产市场政策环境分析 99
- 四、对我国房地产政策建议 103

## 第三章 南京房地产行业发展分析 104

### 第一节 南京房地产政策分析 104

- 一、2009年全国房地产政策分析 104
- 二、2009年南京房地产政策分析 118
- 三、2010年全国房地产政策分析 118
- 四、2010年南京房地产政策分析 121
- 五、对南京房地产市场的影响 123

### 第二节 南京土地市场分析 127

- 一、2008年南京土地市场状况 127
- 二、2009年上半年南京土地市场状况 128
- 三、2009年下半年南京土地市场状况 134
- 四、2010年1月份南京土地市场状况 135
- 第三节 2009-2010年南京房地产市场分析 136
  - 一、2009年1季度南京房地产市场分析 136
  - 二、2009年2季度南京房地产市场分析 138
  - 三、2009年3季度南京房地产市场分析 139
  - 四、2009年4季度南京房地产市场分析 156
  - 五、2010年1月份南京房地产市场分析 164
- 第四节 2009-2010年南京房地产市场供需分析 173
  - 一、2009-2010年南京房地产市场供给总量分析 173
  - 二、2009-2010年南京房地产市场需求总量分析 173
  - 三、2009-2010年南京房地产市场需求结构分析 174
  - 四、2009-2010年南京房地产市场供需平衡分析 176
  - 五、2009-2010年南京房地产市场价格走势分析 178

#### 第四章 2009-2010年南京房地产细分市场分析 179

- 第一节 2009-2010年南京住宅市场分析 179
  - 一、2009年1季度南京住宅市场分析 180
  - 二、2009年2季度南京住宅市场分析 181
  - 三、2009年3季度南京住宅市场分析 185
  - 四、2009年4季度南京住宅市场分析 186
  - 五、2010年1月份南京住宅市场分析 190
- 第二节 2009-2010年南京二手房市场分析 195
  - 一、2009年1季度南京二手房市场分析 195
  - 二、2009年2季度南京二手房市场分析 197
  - 三、2009年3季度南京二手房市场分析 198
  - 四、2009年4季度南京二手房市场分析 199
  - 五、2010年1月份南京二手房市场分析 201
- 第三节 2009-2010年南京写字楼及商业地产市场分析 203
  - 一、2009年上半年南京写字楼及商业地产市场分析 203

- 二、2009年下半年南京写字楼及商业地产市场分析 205
- 三、2010年1月份南京写字楼市场分析 206

## 第五章 2009-2010年南京房地产消费市场分析 207

### 第一节 南京房地产消费者收入分析 207

- 一、南京人口、人民生活分析 207
- 二、2009-2010年南京消费者收入水平 208
- 三、2009-2010年南京消费者信心指数分析 212

### 第二节 南京房地产市场消费需求分析 219

- 一、南京房地产市场的消费需求变化 219
- 二、南京房地产行业的需求情况分析 220
- 三、2010年南京房地产市场消费需求分析 221

### 第三节 2010年南京房地产消费者调查 221

- 一、房地产消费者对现时楼价的评价 221
- 二、房地产消费者购房计划调查 221
- 三、房地产消费者中主导消费群体 222
- 四、房地产消费者二次购房情况调查 224
- 五、房地产消费者购房首选区域 224
- 六、房地产消费者购房心理价位区间 226

## 第六章 南京房地产行业投资与发展前景分析 227

### 第一节 2009年南京房地产行业投资情况分析 227

- 一、2009年总体投资及增速情况 227
- 二、2009年投资交易量分析 227
- 三、2009年投资增速原因分析 227

### 第二节 南京房地产行业投资机会分析 228

- 一、南京房地产投资项目分析 228
- 二、2010年南京房地产投资机会 230
- 三、2010-2015年南京房地产投资新方向 231

### 第三节 南京房地产行业发展前景分析 231

- 一、南京房地产市场发展问题分析 231
- 二、南京房地产市场前景分析 235

### 三、南京房地产市场蕴藏的商机分析 236

## 第二部分 市场竞争格局与形势

### 第七章 南京房地产行业竞争格局分析 237

#### 第一节 我国房地产竞争分析 237

- 一、2009年房地产市场竞争形势分析 237
- 二、2009年房地产竞争性的供给市场分析 238
- 三、2009年我国房地产市场销售竞争分析 239

#### 第二节 南京房地产竞争分析 242

- 一、2009年南京房地产市场竞争情况分析 242
- 二、2009年南京房地产竞争性的供给市场 242
- 三、2010年南京房地产市场竞争形势分析 242

#### 第三节 南京房地产行业竞争格局分析 244

- 一、2009-2010年SWOT分析 244
- 二、2009-2010年南京房地产市场竞争分析 251
- 三、2010-2015年南京房地产竞争策略分析 251

### 第八章 2009-2010年南京房地产行业发展形势分析 255

#### 第一节 南京房地产行业发展概况 255

- 一、南京房地产行业发展特点分析 255
- 二、南京房地产行业投资现状分析 257
- 三、南京房地产行业总产值分析 257

#### 第二节 2009-2010年南京房地产行业市场情况分析 258

- 一、南京房地产行业市场发展分析 258
- 二、南京房地产市场存在的问题 259

#### 第三节 2009-2010年南京房地产产销状况分析 262

- 一、南京房地产供给分析 262
- 二、南京房地产销量分析 262
- 三、南京房地产市场需求分析 262

## 第三部分 盈利水平与企业分析

### 第九章 南京房地产行业整体运行指标分析 263



## 第一节 2009-2010年南京房地产行业产销分析 263

### 一、行业供给情况总体分析 263

### 二、行业销售收入总体分析 263

## 第二节 2009-2010年南京房地产行业财务指标总体分析 264

### 一、行业盈利能力分析 264

### 二、行业偿债能力分析 265

## 第十章 南京房地产行业赢利水平分析 266

### 第一节 成本分析 266

#### 一、2009-2010年南京房地产原材料价格走势 266

#### 二、2009-2010年南京房地产行业人工成本分析 271

#### 三、2009-2010年南京房地产行业营销成本分析 276

### 第二节 产销运存分析 277

#### 一、2009-2010年南京房地产行业产销情况 277

#### 二、2009-2010年南京房地产行业存量情况 277

#### 三、2009-2010年南京房地产行业资金周转情况 279

### 第三节 盈利水平分析 280

#### 一、2009-2010年南京房地产行业价格走势 280

#### 二、2009-2010年南京房地产行业营业收入情况 285

#### 三、2009-2010年南京房地产行业赢利能力 285

## 第十一章 南京房地产重点企业发展分析 287

### 第一节 南京栖霞建设股份有限公司 287

#### 一、企业概况 287

#### 二、2009年公司动态 288

#### 三、2009-2010年经营状况 289

### 第二节 江苏苏宁环球集团 294

#### 一、企业概况 294

#### 二、2009年公司动态 296

#### 三、2009-2010年经营状况 299

### 第三节 其他房地产企业 303

#### 一、明发集团南京房地产开发有限公司 303

- 二、银城地产股份有限公司 304
- 三、江苏亚东建设发展集团有限公司 305

#### 第四部分 投资策略与风险预警

### 第十二章 中国房地产行业投融资与并购分析 307

#### 第一节 中国房地产行业投融资与并购背景分析 307

##### 一、房地产市场进入退出门槛分析 307

##### 二、宏观政策规范完善房地产市场 311

##### 三、一线城市房地产市场情况分析 313

##### 四、二三线城市房地产的需求分析 316

#### 第二节 中国房地产行业投融资与并购现状分析 318

##### 一、金融与房地产结合发展模式 318

##### 二、房地产投资情况分析 320

##### 三、外资进入房地产市场的特征 323

##### 四、外资关注重点 324

#### 第三节 中国房地产行业投融资与并购趋势分析 325

##### 一、宏观调控对房地产市场影响趋势 325

##### 二、海外房地产投资基金市场影响力趋势 326

### 第十三章 南京房地产行业投资策略分析 329

#### 第一节 行业发展特征 329

##### 一、行业的周期性 329

##### 二、行业的区域性 334

##### 三、行业的上下游 336

#### 第二节 行业投资形势分析 337

##### 一、行业进入壁垒 337

##### 二、行业SWOT分析 338

##### 三、行业五力模型分析 341

#### 第三节 南京房地产行业投资策略研究 348

##### 一、2009-2010年南京房地产行业投资策略 348

##### 二、2010-2015年南京房地产行业投资策略 350

## 第十四章 南京房地产行业投资风险预警 355

### 第一节 影响南京房地产行业发展的主要因素 355

- 一、2010年影响南京房地产行业运行的有利因素 355
- 二、2010年影响南京房地产行业运行的稳定因素 356
- 三、2010年影响南京房地产行业运行的不利因素 376
- 四、2010年南京房地产行业发展的机遇与挑战分析 377

### 第二节 南京房地产行业投资风险预警 378

- 一、2010-2015年南京房地产行业市场风险预测 378
- 二、2010-2015年南京房地产行业政策风险预测 379
- 三、2010-2015年南京房地产行业经营风险预测 379

## 第五部分 发展趋势与规划建议

## 第十五章 南京房地产行业发展趋势分析 381

### 第一节 我国房地产市场走势分析 381

- 一、全国房地产市场总体形势 381
- 二、全国一二三线城市房地产市场形势 405
- 三、我国房地产主要区域市场形势 406
- 四、2010-2015年我国房地产市场走势 408

### 第二节 2010-2015年南京房地产市场趋势分析 412

- 一、2008-2009年南京房地产市场趋势总结 412
- 二、2009-2010年南京房地产市场趋势总结 424
- 三、2010-2015年南京房地产发展趋势分析 430

### 第三节 2010-2015年南京房地产行业供需预测 431

- 一、2010-2015年南京房地产供给预测 431
- 二、2010-2015年南京房地产需求预测 431
- 三、2010-2015年南京房地产价格预测 432

## 第十六章 南京房地产企业管理策略建议 433

### 第一节 销售策略分析 433

- 一、媒介选择策略分析 433
- 二、产品定位策略分析 448
- 三、企业宣传策略分析 451

## 第二节 提高南京房地产企业竞争力的策略 458

### 一、提高南京房地产企业核心竞争力的对策 458

### 二、影响南京房地产企业核心竞争力的因素及提升途径 461

### 三、提高南京房地产企业竞争力的策略 463

## 第三节 对南京房地产品牌的战略思考 465

### 一、南京房地产实施品牌战略的意义 465

### 二、南京房地产企业品牌的现状分析 467

### 三、南京房地产品牌战略管理的策略 470

## 图表目录

图表：1999-2009年商品房和商品住宅均价及其增长率 36

图表：2009年11月住宅成交均价相比1月涨幅 36

图表：十二个重点城市住宅指数走势图 37

图表：主要城市二手房价格指数走势 38

图表：1978年来GDP等指标增长率 39

图表：1998-2009年北京等重点城市住宅均价等指标累计涨幅 39

图表：2004-2009年北京等重点城市住宅均价等指标累计涨幅 40

图表：2009年10月主要城市新房和二手房均价相比1月涨幅 41

图表：1999-2009年房地产和住宅开发投资及其增长率 47

图表：1999年-2009年全国住宅施工和新开工面积及其增长率 48

图表：1999年-2009年全国住宅销售面积和销售额 49

图表：1999-2009年全国住宅销售面积和销售额增长率 49

图表：历年全国商品房和住宅销售面积和销售额增长率 50

图表：2006年至今主要城市成交套数及其增长率 51

图表：2009年1-10月主要城市新上市面积及其增长率 52

图表：2006-2009年主要城市新上市套数 52

图表：2007-2009年主要城市销供比（以面积计算） 53

图表：2007-2009年主要城市可售面积 53

图表：2007-2009年主要城市出清周期 54

图表：2009年全国房地产开发景气指数 63

图表：2007年1季度70个大中城市房地产价格指数 65

图表：2007年1季度70个大中城市房地产价格指数（续表） 67

图表：2009年6月份70个大中城市房屋销售价格指数 69

图表：2009年9月份70个大中城市房屋销售价格指数 72

图表：2009年9月份70个大中城市90平方米及以下房屋销售价格指数 74

图表：2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数 78

图表：2009年12月份70个大中城市90平方米及以下房屋销售价格指数 80

图表：2010年房地产主要指标预测情况 82

图表：2009年杭州落实国务院房产政策情况 116

图表：2000-2009年房地产企业获得国内贷款及其增长率 121

图表：2009年主要房企新增银行授信情况 121

图表：未来可能出台的相关政策 124

图表：2001年来全国商品房销售面积及房价指数走势与政策 125

图表：部分 机构对2010年信贷规模的预测 126

图表：1999年来国内物价、房价、股价走势图 126

图表：2007-2008年南京国土出让及成交面积对比 127

图表：2007-2008年南京国土出让成交情况一览 128

图表：南京江北新城两幅地块位置示意图HOUSE365制图 130

图表：2009年上半年南京土地出让拍卖一览表 134

图表：2010年1月南京市土地出让情况（一） 135

图表：2010年1月南京市土地出让情况（二） 136

图表：2009年2季度长三角重点城市住宅销售走势 139

图表：2009年1-9月份南京市市新建住宅累计上市销售情况 141

图表：2008-2009年南京市住宅上市成交走势图 142

图表：2006-2009年9月南京市住宅成交套数同比变化情况 142

图表：2009年1-9月南京市住宅新增上市销售环比变化情况 143

图表：2009年1-9月南京市住宅存量房源情况 144

图表：2009年1-9月南京市住宅成交套均面积变化情况 144

图表：2009年南京市各面积区间住宅成交套数比例阅读变化 145

图表：2008-2009年南京市新建商品住宅价格增幅走势 145

图表：2009年南京市各价格区间住宅套数成交比例月度变化 146

图表：2009年9月南京市成交量前十楼盘 146

图表：2009年9月南京市各板块住宅上市增量情况 147

图表：2009年9月南京市各板块住宅成交增量情况 148

图表：2009年9月南京市各板块住宅新增上市销售情况 148

图表：2009年1-9月份南京市各板块住宅总体供求比 149

图表：2009年9月末南京市各板块住宅存量房源变化情况 150

图表：2009年9月南京市各板块住宅月度库存消化周期变化情况 150

图表：2009年9月份南京市各板块住宅成交套均面积变化 151

图表：2008-2009年南京市城中板块住宅上市成交走势图 152

图表：2008-2009年南京市城东板块住宅上市成交走势图 152

图表：2008-2009年南京市河西板块住宅上市成交走势图 153

图表：2008-2009年南京市城南板块住宅上市成交走势图 153

图表：2008-2009年南京市城北板块住宅上市成交走势图 154

图表：2008-2009年南京市仙林板块住宅上市成交走势图 154

图表：2008-2009年南京市江宁板块住宅上市成交走势图 155

图表：2008-2009年南京市浦口板块住宅上市成交走势图 155

图表：2008-2009年南京市六合板块住宅上市成交走势图 156

图表：2006-2009年11月南京市住宅成交套数同比变化情况 157

图表：2009年1-11月南京市住宅新增上市销售环比变化情况 157

图表：2009年1-11月南京市住宅存量房源情况 158

图表：2009年1-11月南京市住宅成交套均面积变化情况 158

图表：2009年南京市各面积区间住宅成交套数月度变化 159

图表：2009年南京市各价格区间住宅套数成交月度变化 159

图表：2009年1-11月南京市各价格段住宅成交套均面积 160

图表：2009年11月南京市销售前十楼盘 160

图表：2009年11月南京市各板块住宅上市量增长情况 161

图表：2009年11月南京市各板块住宅成交量增长情况 161

图表：2009年11月南京市各板块住宅新增上市销售情况 162

图表：2009年1-11月南京市各板块住宅总体供求比 162

图表：2009年11月末南京市各板块住宅库存房源环比增长情况 163

图表：2009年11月南京市各板块住宅库存消化周期环比变化 163

图表：2009年11月南京市各板块住宅成交套均面积变化 164

图表：2009年1-11月份南京市新建住宅累计上市销售情况 164

图表：南京市全市、江南八区商品住宅上市面积走势 165

图表：南京市全市、江南八区商品住宅市场上市情况 165

图表：南京市全市、江南八区商品住宅销售情况 166

图表：南京市全市、江南八区商品住宅单月供销比走势 166

图表：南京市商品住宅可售量、去化周期走势 167

图表：南京市全市、江南八区商品住宅销售均价走势 167

图表：南京市全市、江南八区商品住宅成交情况 168

图表：2010年1月南京市各板块商品住宅价格 168

图表：2010年1月南京市商品住宅分区域上市及销售占比 169

图表：2010年1月南京市商品住宅分板块供销对比 169

图表：2010年1月南京市商品住宅分面积供销对比 170

图表：2010年1月南京市商品住宅分价格段供销对比 170

图表：2010年1月南京市住宅成交面积排行前十 170

图表：2010年1月南京市住宅成交金额积排行前十 171

图表：2010年1月南京市商品房分区属成交情况 172

图表：2010年1月南京市商品房成交面积分布 172

图表：2010年1月南京市商品房成交价格分布 172

图表：2008-2009年南京商品住宅新增供应情况 173

图表：2003-2009年南京商品住宅成交情况 174

图表：2009年南京商品住宅各面积段成交占比 175

图表：2009年南京商品住宅各价格段成交占比 176

图表：2008-2009年南京商品住宅销供比 177

图表：2008-2009年南京商品住宅可售量及出清周期 177

图表：2007-2009年南京商品住宅成交价格指数走势图 178

图表：2009年南京成交套数TOP10项目占比情况 179

图表：2009年南京市商品住宅销售套数排行榜 179

图表：2009年南京市商品住宅销售面积排行榜 180

图表：2008年6月-2009年6月南京市住市场走势 181

图表：2009年5月南京市住宅成交量前十 182

图表：2009年6月南京市住宅成交量前十 183

图表：2009年4-6月南京市各区商品住宅成交量走势 183

图表：2009年6月30日南京市商品住宅可售套数与6月成交量对比 184

图表：2009年4-6月南京市住宅市场分价格段成交面积 184

图表：2009年4-6月南京市住宅市场分面积段成交面积 185

图表：2006-2009年11月南京市住宅成交套数同比变化情况 186

图表：2009年1-11月南京市住宅新增上市销售环比变化情况 187

图表：2009年1-11月南京市住宅存量房源情况 187

图表：2009年1-11月南京市住宅成交套均面积变化情况 188

图表：2009年南京市各面积区间住宅成交套数月度变化 188

图表：2009年南京市各价格区间住宅套数成交月度变化 189

图表：2009年1-11月南京市各价格段住宅成交套均面积 189

图表：2009年12月-2010年1月南京市商品房住宅销售对比图 190

图表：2010年1月南京市商品房住宅销售走势图 190

图表：2010年1月南京市各板块商品房住宅销售情况 191

图表：2010年1月南京市各板块商品房住宅成交量占比 192

图表：2009年9月-2010年1月南京市商品房住宅套均面积走势图 193

图表：2009年11月-2010年1月南京市商品房住宅成交面积分布走势图 193

图表：2010年1月南京市商品房成交单价分布图 194

图表：2010年1月南京市楼盘销售前十名 194

图表：2008-2009年第一季度南京市二手房市场量价变化 195

图表：2009年第一季度南京城各区二手房市场售价比较 196

图表：2009年第一季度南京城各区二手房市场成交区域 196

图表：2009年1-9月南京二手房市场成交情况 198

图表：2009年1-9月南京市各区域二手房成交比 198

图表：2009年南京我爱我家二手房供求关系变化 199

图表：2009年南京三大新区二手房交易市场份额变化 200

图表：2009年4-6月南京市办公楼成交面积 203

图表：2009年6月30日南京市办公楼可售量 203

图表：2009年4-6月南京市商业可售面积 204

图表：2009年6月30日南京市商业可售量 204

图表：2010年1月南京市各板块办公用房销量示意图 206

图表：2010年1月南京市各板块商业用房销量示意图 206

图表：2008-2009年南京市按相对收入不等距九组分组情况比较表 209

图表：2009年江苏省内13个城市收入状况表 209

图表：2009年第4季度南京购房者信心指数得分 215

图表：2009年第4季度不同城市购房者信心指数得分 216



图表：2009年第4季度南京楼盘供应水平现状满意指数得分 217

图表：南京消费环境指数、购买力指数和供应水平指数现状 217

图表：南京消费环境指数 218

图表：南京购买力指数 218

图表：南京供应水平指数 218

图表：南京购房者经济走向、消费环境、购买力和供应水平的预期信心指数 219

图表：2010年南京网友购房计划调查一 222

图表：2010年南京网友购房计划调查二 222

图表：南京受访者购房单价总价预算 226

图表：2009年南京市总价地王表 228

图表：2009年南京市楼面单价地王表 229

图表：2009年1-3月南京主要经济指标 232

图表：2001-2007年南京房地产开发投资统计 233

图表：2009年2月-2010年1月南京房价走势 281

图表：2009年南京建邺房价走势 281

图表：2009年南京白下房价走势 281

图表：2009年南京玄武房价走势 282

图表：2009年南京鼓楼房价走势 282

图表：2009年南京秦淮房价走势 282

图表：2009年南京雨花房价走势 282

图表：2009年南京下关房价走势 283

图表：2009年南京浦口房价走势 283

图表：2009年南京江宁房价走势 283

图表：2009年南京栖霞房价走势 283

图表：2009年南京大厂家房价走势 284

图表：2009年南京六合房价走势 284

图表：2009年南京溧水房价走势 284

图表：2009年南京高淳房价走势 284

图表：2009年1-11月南京房地产行业营收 285

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司每股指标 289

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司获利能力 290

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司经营能力 290

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司偿债能力 290

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司资本结构 291

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司发展能力 291

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司现金流量分析 291

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司主营业务收入 292

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司主营业务利润 292

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司营业利润 292

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司利润总额 293

图表：2008-2009年南京栖霞建设股份有限公司净利润 293

图表：2009年苏宁环球拿地情况 299

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司每股指标 299

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司获利能力 300

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司经营能力 300

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司偿债能力 300

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司资本结构 301

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司发展能力 301

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司现金流量分析 301

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司主营业务收入 302

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司主营业务利润 302

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司营业利润 302

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司利润总额 303

图表：2008-2009年苏宁环球股份有限公司净利润 303

图表：2009年以来主要货币政策 312

图表：2009年12月中央政策公布的房地产政策 312

图表：2009年全国房地产开发景气指数趋势图 322

图表：1986年至2006年21年间的房地产年投资完成额及其增长率 329

图表：2006-2009年我国季度GDP增长率 360

图表：2008-2009年我国三产业增加值季度增长率 360

图表：2008-2009年我国工业增加值走势图 361

图表：2008-2009年固定资产投资走势图 363

图表：2009年我国各地区城镇固定资产投资累计同比增长率 363

图表：2008-2009年我国社会消费品零售总额走势图 364

图表：2008-2009年我国社会消费品零售总额构成走势图 365

图表：2008-2009年我国CPI、PPI运行趋势 366

图表：2008-2009年企业商品价格指数走势 366

图表：2008-2009年进出口走势图 367

图表：2008-2009年我国货币供应量 368

图表：2008-2009年我国存贷款同比增速走势图 368

图表：2008年4季度-2009年4季度房地产企业景气指数及企业家信心指数 382

图表：2007年4季度-2009年4季度房地产业企业和全国总体企业景气指数走势比较 383

图表：2007年4季度-2009年4季度房地产企业家与全国企业家信心指数走势比较 383

图表：2008年12月-2009年12月房地产综合景气指数及主要分类指数 384

图表：2007年11月-2009年12月国房景气指数及主要分类指数走势 385

图表：2008年12月-2009年12月累计城镇固定资产投资与房地产开发投资及增长情况 386

图表：2008年11月-2009年12月累计固定资产投资与房地产开发投资增长率变动趋势 387

图表：2008年12月-2009年12月累计不同用途房地产开发投资完成额及同比增长情况 388

图表：2008年11月-2009年12月累计不同用途房地产开发投资构成情况 389

图表：2008年11月-2009年12月累计不同用途房地产开发投资同比增长率变动趋势 389

图表：2008年12月-2009年12月累计全国房地产开发企业资金来源及同比增长情况 390

图表：2008年11月-2009年12月累计全国房地产开发企业资金来源构成情况 392

图表：2008年11月-2009年12月累计全国房地产开发企业资金来源构成增长率变动趋势 392

图表：2008年12月-2009年12月累计全国房地产开发企业土地开发与购置情况 393

图表：2008年11月-2009年12月累计开发企业土地购置与开发及同比增长趋势 394

图表：2008年12月-2009年12月累计全国商品房施、竣工面积及同比增长情况 394

图表：2008年11月-2009年12月累计全国商品房、商品住宅施工面积及同比增长趋势 396

图表：2008年11月-2009年12月累计全国商品房、商品住宅竣工面积及同比增长趋势 396

图表：2008年12月-2009年12月累计全国商品房销售情况 398

图表：2008年11月-2009年12月累计全国商品房、商品住宅销售面积及同比增长趋势 399

图表：2008年11月-2009年12月累计全国商品房、商品住宅销售额及同比增长趋势 400

图表：2007年12月-2009年12月70个大中城市房屋销售价格指数同比变动趋势 401

图表：2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数 402

图表：2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数（续表） 403

图表：2008年12月-2009年12月累计不同地区房地产开发投资完成额及同比增长情况 406

图表：2008年11月-2009年12月累计东、中、西部地区房地产投资额完成情况 407

图表：2008年11月-2009年12月累计东、中、西部地区房地产投资同比增长率变动趋势 408

图表：2008年南京市商品住宅销售走势图 417

图表：2008年浦口区成交示意图 418

图表：2008年江宁区成交示意图 419

图表：2008年建邺区成交示意图 420

图表：2008年栖霞区成交示意图 421

图表：2008年雨花、鼓楼、白下三区成交示意图 422

图表：2008年玄武、秦淮、下关三区成交示意图 423

图表：2008年六合、溧水、高淳三区成交示意图 423

图表：2009年南京房地产行业金陵晚报广告投放 447

图表：2009年南京房地产行业南京晨报广告投放 447

图表：2009年南京房地产行业现代快报广告投放 448

图表：2009年南京全年度销售金额十强开发企业 468

图表：2009年南京全年度销售面积十强开发企业 469

图表：2009年南京全年度南京市项目销售金额十强 469

图表：2009年南京全年度项目销售面积十强 470

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/145779.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法
- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

### 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业专业提供投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

#### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;

数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;

服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;

良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。