



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2006年北京宣武区房地产行业市 场分析及发展趋势研究报告

## 一、调研说明

《2006年北京宣武区房地产行业市场分析及发展趋势研究报告》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/45998.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](mailto: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

北京宣武区房地产发展相对其它城区较晚，发展速度也相对慢一些，一个金融街题材，好象永远被中关村、亚运村和CBD压制，而且似乎还有点距离，直到两广路打通后，宣武区房地产项目才开始真正火热起来，但真正形成高潮，还数目前传媒大道的闪亮登场。所以，宣武区在近十年的房地产开发中，仅涌现了50余家房地产项目，可谓供不应求。宣武区新近提出的步行商业街的规划：磁器口至珠市口之间南北两侧将建设北京大家庭商业街，商业街全长1.8公里，总建筑面积30万平方米。宣武区是北京四个中心城区之一。近年来，该区确定了"老城区改造与合理开发"相结合的道路，在改造琉璃厂、大栅栏、牛街、天桥等传统文化区域的同时，正有重点地建设一批高品质的房地产项目。目前，南城一度落后的面貌正在不断改变，水网、电网、热网、路网正在延伸到南城各地，特别是南城的道路几年来发生了巨大变化，菜市口大街、丰北路、丽泽路、广安大街、南中轴路纷纷得到改造，地铁五号线正在启动。广安大街的地下市政设施投资额约30亿元，沿线城市基础设施薄弱的状况得到根本性改变，直接受益者便是沿线的房地产项目。宣武区的房价明显低于东城区与西城区，而住宅档次却丝毫不逊色，较低的价格正吸引来C B D甚至中关村的客户群。今后两年，宣武区将迎来大改造与大开发齐头并进的喜人局面。

【 目录 】

第一章 相关概念及行业投资特性分析1

第一节 产业相关概念1

一、房地产业的含义1

二、房地产的分类1

第二节 房地产行业的基本特性3

一、土地的特性3

二、北京土地资源的特征4

三、房地产业的的基本特性4

第二章 我国房地产业的概况7

第一节 我国房地产业发展历史综述7

一、房地产市场的基本情况7

二、房地产金融的基本情况13

三、经济增长与房地产业发展19

四、如何看待房地产市场的"冷"和"热"20

五、对策建议21

第二节 我国房地产业发展现状22

一、市场化程度也日益提高23

二、房地产开发企业正向规模化和集团化方向发展23

三、房地产企业更加注重树立品牌24

四、民营经济在房地产领域中迅速崛起24

五、中国房地产业大趋势是供不应求25

六、判断中国房地产市场年度形势要调整思路25

第三节 我国房地产市场发展前景26

一、前11月中国房产开发投资情况26

二、房地产发展前景分析26

第四节 2005年房地产走势预测与对策分析29

一、2005年有利于我国房地产业发展的因素分析29

二、2005年制约我国房地产业发展因素分析33

三、2005年促进我国房地产业良性发展的思路与对策35

第五节 中国房地产市场有没有泡沫38

一、房价与收入比偏高算不算泡沫38

二、房租背离房价算不算泡沫38

三、住房空置率低算不算无泡沫39

第六节 中国房地产金融分析41

一、住宅的整个金融体系要有利于住宅的整体发展42

二、金融平台是房地产强大的基础42

三、信托基金给开发商带来无限商机42

四、控制公司战略和财务风险 财务安排首当其冲43

第七节 中国2005年房地产市场发展趋势44

一、房价将持续上涨44

二、融资多元化45

三、二手房市场持续升温，有望夺回半壁江山45

四、政府将

加大对地产开发的介入，政府调控市场的力度将增强46 五、行业洗牌风起云涌46 六、物业管理社会化、专业化、市场化46 七、房地产营销将回归到地点、产品、社区三个基本层面46 八、土地政策与融资方式的变革，中国地产终结大盘时代47 第三章 我国房地产行业的主要特点48 第一节 我国房地产行业的主要特点48 一、房地产市场的6个主要特点48 二、2005房地产走入品牌时代49 三、产投资主要特点55 四、纵观房地产广告的特点与策略57 五、房地产价格变动特点59 六、抵押房地产拍卖价格评估的特点60 第二节 近期国家宏观调控政策对房地产业的影响61 一、平抑房价仍然将是重心 宏观调控之音尚未休止61 二、影响别墅市场的土地政策64 三、后宏调房地产企业如何走65 四、房地产业成宏观调控重中之重71 第三节 宏观调控下房地产企业的对策73 一、房地产市场宏观调控要与时俱进73 二、根据宏观经济形势的变化，人民银行及时调整房地产金融政策74 三、房地产信贷政策76 四、房地产金融风险不容忽视77 五、中国房地产业的治理与调控理性78 六、房地产业如何应对宏观调控81 第四节 我国房地产发展的十大问题83 一、土地征用的补偿问题83 二、城市规划问题83 三、土地的一级开发问题84 四、土地招拍挂问题84 五、房地产结构失衡问题84 六、经济适用房政策问题84 七、宏观调控问题85 八、全球经济一体化和外资对国内房地产的影响86 九、房地产的金融86 十、房地产的经营模式问题87 第五节 房地产新政策分析87 一、房地产新政策不可动摇87 二、适当增加房地产信贷和土地供给89 第四章 影响房地产业发展的主要因素90 第一节 影响我国房地产业和房地产金融发展的制度性因素90 一、房地产市场发展中的制度影响90 二、三大张力影响房地产业90 第二节 影响房地产市场的不利与有利因素91 一、其不利因素91 二、其有利因素92 第三节 影响房地产价格的因素93 一、社会因素93 二、政治因素93 三、经济因素94 四、自然因素94 五、区域因素94 六、别因素94 第四节 房地产投资过热的影响94 第五节 北京房地产政策及影响97 一、土地政策97 二、住房政策97 三、影响京城楼市的新政98 四、影响京城楼市的十大新闻99 五、政府对开发商、购房者的影响100 第五章 北京房地产市场分析103 第一节 北京房地产产品变迁经历的三个发展阶段103 一、发展阶段103 二、北京房地产市场有六大影响104 三、北京二手楼市走势105 四、北京房地产市场仍处在一个调整时期108 第二节 北京房地产市场状况109 一、2004年市场回顾109 二、2005年总体情况110 三、2006年预测111 第三节 北京自然地理和社会经济情况简介121 一、北京自然地理121 二、北京市经济发展概况121 三、北京市民购房意愿上升124 四、经济适用房将建在轨道交通终点125 第四节 北京房地产的优势126 一、地域优势，创建品牌实力127 二、优越性加比，促成投资价值127 三、北京大兴商业地产开发滞后 后发优势明显128 第五节 北京房地产市场具体分析131 一、需求分析131 二、供应结构透视140 三、商业地产成为新热点144 四、经济房定向销售146 第六节 2005年9月份北京房地产市场总结148 一、9月份北京房地产市场总体概况148 二、各物业体的细化分析149 三、9月份新盘项目154 四、9月份市场小结157 第七节 2005年10月份北京房地产市场总结159 一

、10月份北京房地产市场总体概况159 二、各物业体的细化分析162 三、10月份新盘项目166 四、10月份市场小结169 第八节 成业行2005年11月份北京房地产市场总结170 一、11月份北京房地产市场总体概况170 二、各物业类型市场交易状况统计分析172 三、2005年11月北京市房地产新开盘项目统计表175 四、11月份市场小结及12月份市场展望180 第六章 北京市宣武区发展现状182 第一节 宣武区概况182 一、基本概况182 二、宣武区人才市场建设蓬勃发展183 三、宣武房地产规划184 第二节 宣武区社区商业发展情况185 一、发展现状185 二、主要问题187 三、发展思路188 四、主要措施189 第三节 房屋租赁市场日渐兴起191 第七章 北京市宣武区房地产发展分析193 第一节 宣武区房地产市场分析193 一、宣武区期房均价涨幅最高193 二、北京26个项目获批预售 面积逾百万平米193 三、有价无市现象194 四、北京老旧楼改造195 第二节 宣武区房地产发展优势197 一、宣武地产先行者 枫桦豪景不设防197 二、宣武地产之领先地段197 三、宣武地产之优质产品198 四、宣武地产之超高档次198 五、宣武地产之最具增值198 六、宣武地产之创新服务199 第三节 2005年北京东西南北区域新盘大盘点200 一、东部 飞龙在天200 二、西部 虎落平阳201 三、南部 朱雀亮翅201 四、北部 玄武蛰伏202 第四节 北京市房地产行业竞争情况203 一、北京A写字楼租金上扬 豪宅市场竞争加剧203 二、北京写字楼市场供需矛盾愈演愈烈205 三、未来三年北京房地产市场趋势将稳步上升209 四、房地产行业薪酬排名211 第五节 房地产投资分析213 一、二级市场投资渐旺213 二、北京房地产投资选择多217 三、新兴区域成投资热点218 四、北京 8 成民间资本投资地产220 五、2006年投资市场220 第六节 宣武区周边房地产竞争状况220 一、二环内人口密度过大221 二、今年市场供应出现断档221 三、新开发项目多集中在崇文、宣武221 四、写字楼项目抢滩二环222 五、二环内项目价格普遍上调222 六、二手房选择多223 第七节 宣武区维修资金落实情况223 一、维修状况223 二、资金办法还需细化225 第八章 北京部分上市房地产公司分析229 第一节 北京城建投资发展股份有限公司229 一、基本概况229 二、筹资情况230 三、财务分析230 第二节 北京天鸿宝业房地产股份有限公司234 一、基本概况234 二、筹资情况235 三、财务分析236 第三节 金融街控股股份有限公司238 一、基本概况238 二、筹资情况239 三、财务分析240 第四节 天创置业股份有限公司242 一、基本概况242 二、筹资情况243 三、财务分析244 第九章 我国房地产市场投资策略分析247 第一节 我国房地产发展趋势分析247 一、海量供应与不确定需求247 二、差异化经营将成市场主流248 三、品牌驱动市场249 第二节 房地产投资风险分析及防范策略249 一、房地产投资风险249 二、我国房地产投资风险的总体状况及变化趋势250 三、房地产投资风险的防策略251 四、投资策略252 第三节 房地产营销策划-制定房地产营销策略253 一、制定出好的房地产营销策略253 二、制定房地产营销策略的条件255 三、促进房地产业健康发展的建议256 第四节 2006年房产新政四大招预测258 一、公示闲置和囤积的土地258 二、创新分散风险的金融衍生产品258 三、征收重保有、轻交易的税收258 四、发展多层次的住房保障体系259 第五节

房地产市场与金融的发展趋势259 一、房地产市场和房地产金融发展趋势259 二、促进房地产业和房地产金融的健康发展260 三、及时防范和化解房地产金融风险，维护金融系统稳定262

第十章 我国房地产行业竞争格局分析265 第一节 房地产行业竞争格局265 一、2005上海楼市呈现n型走势新格局265 二、上海房价动态266 三、供应放量上海写字楼"饥渴"缓解270 第二节 房地产投资对区域可持续发展的影响及对策271 一、房地产投资对区域可持续发展的影响272 二、房地产投资促进区域可持续发展的对策274 三、结论275

附录 附录一 宣武区房地产企业名录276 附录二 荣丰嘉园概况278

图表目录 图表：中国房地产投资累计同期同比增长率8 图表：商品房和住宅竣工面积增长率9 图表：商品房和住宅销售季度同期比价格指数10 图表：土地交易价格指数11 图表：全国土地开发情况12 图表：1997-2004年房地产开发企业资金来源构成13 图表：房地产贷款与金融机构人民币贷款的对比14 图表：对房地产开发商的贷款增长率14 图表：个人购房贷款余额和余额同比增长率15 图表：中国住房贷款的按揭成数16 图表：2004年个人购房贷款增加额的地区分布17 图表：政策性住房贷款的变动情况17 图表：四大国有商业银行房地产贷款不良状况19 图表：全国商品房空置面积22 图表：全国房地产开发景气指数29 图表：2005年中国房地产上市公司综合实力十强47 图表：2005年各价位商品住宅成交面积同比变化曲线113 图表：2003-2005年普通住宅各月价格走势114 图表：购房者对下一年度房价变化示意118 图表：北京写字楼的促销方式128 图表：大兴在售（租）商铺一览130 图表：2005年北京房产前30名销售金额与面积排行130 图表：置业目的为改善生活空间的购房者目前居所与意向居所的建筑面积比较134 图表：购房者对不同配套设施的关注程度135 图表：投资型购房者投资方式138 图表：2005年1-9月预售成交量走势及比较148 图表：2005年1-9月预售成交面积走势及比较149 图表：2005年1-9月住宅及商品房预售量对比150 图表：2005年1-9月住宅商品房预售量对比及成交走势150 图表：2005年1-9月经济适用房预售量比较及走势151 图表：2005年1-9月经济适用房预售量面积对比及走势152 图表：2005年1-9月写字楼、商铺预售成交面积走势152 图表：2005年1-9月写字楼、商铺预售量比较及走势153 图表：2005年9月新盘项目154 图表：2005年1-9月新盘量比较154 图表：2005年9月新盘区域分布155 图表：2005年9月住宅类不同物业类型开盘数量比较156 图表：2005年前1-10月预售成交量走势160 图表：2005年前1-10月预售房屋总量走势160 图表：2005年前1-10月预售成交面积走势图161 图表：2005年前1-10月预售总成交面积比较161 图表：2005年前1-10月商品房预售成交量比较162 图表：2005年前1-10月商品房预售量对比162 图表：2005年前1-10月经济适用房预售量比较163 图表：2005年前1-10月经济适用房预售走势163 图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量比较164 图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量走势164 图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售成交面积对比165 图表：2005年前1-10月写字楼、商铺预售量成交面积走势165 图表：2005年10月北京新盘项目166 图表：2005年前1-10月新盘量对比167 图表：2005年前1-10月新盘区域分布168 图表

: 2005年前10月住宅类不同物业类型开盘数量比较168 图表: 2005年1-11月预售成交量走势170  
图表: 2005年1-11月预售房屋总量比较171 图表: 2005年1-11月预售成交面积走势171 图表  
: 2005年1-11月预售总成交面积比较172 图表: 2005年1-11月住宅172 图表: 2005年1-11月住宅  
商品房预售量对比173 图表: 2005年1-11月住宅商品房预售成交面积走势173 图表: 2005年1-11  
月住宅商品房预售量对比174 图表: 2005年11月北京市房地产新开盘项目统计175 图表: 2005  
年1-11月新盘量对比175 图表: 2005年1-11月新开盘项目总量走势176 图表: 2005年1-11月新盘  
项目分布区域图176 图表: 区域新盘数量177 图表: 2005年8-11月普通住宅类价格情况177 图表  
: 2005年8-11月公寓类价格情况177 图表: 2005年8-11月别墅类价格情况177 图表: 2005年11月  
城八区商品房住宅预售成交量统计178 图表: 2005年11月郊区县商品房住宅预售成交量统  
计178 图表: 2005年11月各区县商品房住宅成交量比例分配179 图表: 2005年11月城八区商品  
房住宅成交面积对比180 图表: 2005年11月郊区县商品房住宅成交面积对比180 图表: 北京外  
商投资企业土地使用费用标准190 图表: 北京市外商投资企业土地类别191 图表: 长椿街1-5月  
房屋租赁走势192 图表: 北京商业供应吸纳及空置率204 图表: 北京豪宅供应吸纳及空置率204  
图表: 北京房地产主要广告主广告版数分配比例205 图表: 2005年4、5月北京各大商圈写字楼  
租金及入住率指数206 图表: CBD区域甲级写字楼概况207 图表: 中关村区域的写字楼总体情  
况208 图表: 金融街区域内房产概况209 图表: 2005年7月北京市房地产新开盘项目统计210 图  
表: 2005年1-7月新盘供应面积走势图211 图表: 2005年四地各层级岗位年度基本现金收入总额  
对比212 图表: 2005年北京房地产行业总现金收入固浮比例213 图表: 2005年9月北京城建投资  
发展股份有限公司主要股东230 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司股本结  
构230 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司每股指标230 图表: 2004-2005年北京  
城建投资发展股份有限公司利润构成231 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司  
利润构成232 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司经营能力232 图表: 2004-2005  
年北京城建投资发展股份有限公司资本结构232 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有  
限公司发展能力233 图表: 2004-2005年北京城建投资发展股份有限公司现金流量233 图表  
: 2005年9月北京天鸿宝业房地产股份有限公司主要股东235 图表: 2004-2005年北京天鸿宝业  
房地产股份有限公司股本结构235 图表: 2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司每股  
指标236 图表: 2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司利润构成236 图表: 2004-2005年  
北京天鸿宝业房地产股份有限公司获利能力237 图表: 2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份  
有限公司经营能力237 图表: 2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司资本结构237 图表  
: 2004-2005年北京天鸿宝业房地产股份有限公司发展能力238 图表: 2004-2005年北京天鸿宝  
业房地产股份有限公司现金流量238 图表: 2005年9月融街控股股份有限公司主要股东239 图表  
: 2005年融街控股股份有限公司股本结构239 图表: 2004-2005年融街控股股份有限公司每股指

标240 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司利润构成240 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司获利能力241 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司经营能力241 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司资本结构241 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司发展能力242 图表：2004-2005年融街控股股份有限公司现金流量242 图表；2005年9月天创置业股份有限公司主要股东243 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司股本结构244 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司每股指标244 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司利润构成244 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司获利能力245 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司经营能力245 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司资本结构246 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司发展能力246 图表；2004-2005年天创置业股份有限公司现金流量246 图表：人均居住面积的国际比较259 图表：上海二手房指数连续6个月下跌268 图表：2005年中房上海综合指数269 图表：2005年三季度上海办公楼区域供应面积270 图表：荣丰2008之非常空间周边的四大楼盘280 图表：荣丰2008（三期非常空间）项目累计成交状况280 图表：荣丰2008（三期非常空间）全部楼盘销售情况280 图表：荣丰2008（三期非常空间）配套设施281

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/45998.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。