



艾凯咨询
ICAN Consulting

2004-2005年青岛房地产市场研究年度报告

一、调研说明

《2004-2005年青岛房地产市场研究年度报告》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/46016.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

【 目录 】 主要结论

一、2004年中国房地产行业概述 3 (一) 现状

3 1、中国房地产业在国民经济中的地位提升，逐渐成为国民经济的重要支柱产业 4 2、2004年中国房地产景气总体呈调整趋势，供需快速增长的同时增幅回落；商品房空置面积有所下降；虽然过热迹象依然存在，但并非整体过热 7 3、国家对房地产市场进行更加有效的宏观调控，政府管理趋于规范，同时各地区宏观调控意识进一步增强 7 4、供给严重地背离需求，供需结构失调，部分地区供求结构性矛盾明显 8 5、民营企业占主导，外资企业数量逐渐增加

10 6、区域发展不平衡，北京和珠江三角洲地区房地产市场发展较成熟，而中西部地区很多城市房地产发展不充分 12 (二) 特点

12 1、房地产业的技术进步和产业现代化水平不高，直接阻碍房地产业的发展 13 2、房屋供应市场化程度提高，商品房建设和销售的比例逐步加大；个人购房成为商品住宅消费主体 14 3、市场处于垄断竞争状态，行业结构调整加剧；企业品牌缺乏影响力 15 4、房地产开发企业融资渠道狭窄，过度依赖银行信贷，房地产金融风险加大；企业资金偏紧，融资渠道有待拓宽和规范 二、2004年青岛市房地产市场概况 17 (一) 现状与结构

17 1、规模与增长

18 2、各季度市场情况

25 3、市场结构 26 (二) 投资状况

26 1、2003年房地产开发投资总体保持增长态势

27 2、2004年度房地产开发投资继续呈现上升趋势

28 3、投资结构与投资增长分析：投资仍以住宅为主体，投资增长迅速 29 (三) 土地状况

29 1、协议出让土地比重偏大，收益偏低

30 2、基准地价分析：商业用地基准地价最高，不同级别间的价格差也最大 31 (四) 市场价格

31 1、商品房的价格构成及开发成本分析

31 2、商品房开发利润水平居高不下

32 3、房屋销售价格：商品房销售价格居高不下，普通住宅价格涨幅已达历年之最 三、2004年青岛市房地产市场供需分析 35 (一) 商品住宅

35 1、供应地区分布不均，老城区为主要需求区域

- 35 2、销售仍存在供小于求的问题，特别是普通住宅供应量不足 38 3、价格增长抑制住房销售量
- 39 (二) 高档物业
- 39 1、青岛市高档物业界定
- 40 2、供应：江西路段周边板块、香港东路北部和浮山之间至石老人板块和自五四广场沿海至石老人旅游度假区板块是主要供应区段 41 3、需求特征：定位需准确，大户型供给较多，价格一般在7000元/平米以上 42 (三) 写字楼
- 42 1、供应：中低档写字楼受欢迎
- 44 2、需求分析：需求量较大，需求结构丰富
- 44 (四) 商业用房
- 44 1、供给过于集中
- 45 2、购买力有限导致商用房空置面积增大 45 (五) 存量房和再上市房市场
- 45 1、供应：供应量不足，潜在供应量不可忽视
- 46 2、需求：中低收入者为f主要目标市场 四、2004年青岛市房地产重点区域市场发展状况 47
- (一) 老城区房地产市场
- 47 (二) 新城区房地产市场 五、2004年青岛市房地产市场竞争态势与重点企业竞争力 49 (一) 竞争格局
- 49 1、市场竞争较为分散，马太效应将会显现
- 49 2、竞争手段多样化，步入整合竞争时代
- 51 (二) 重点企业市场竞争力 六、2005 - 2009年青岛市房地产市场发展因素 54 (一) 政策变化
- 54 1、规范土地市场、严格银行信贷将使房地产开发投资增速放缓 54 2、减少投机性和强制性需求，有利于房地产市场长期健康发展 55 3、促进行业内公司整合，加剧行业内分化，将推动行业集约化 55 4、加息将提高资金使用成本，房屋销售将放缓
- 59 (二) 宏观经济形势向好促进投资增长 七、2005 - 2009年青岛市房地产市场发展趋势 60 1、投资结构趋于合理，住宅投资继续领涨
- 60 2、施工面积不断扩大，大盘开发较多
- 61 3、国有投资回落，民间投资拉动强劲
- 61 4、竣工房屋放量增加，个人消费成为主流
- 61 5、西海岸开发势头看好，区域特征明显 八、2005 - 2009年青岛市房地产市场发展预测 63
- (一) 预测依据
- 63 (二) 规模预测

63	1、市场供应量预测
65	2、市场需求量预测
66	(三) 结构预测 九、建议 67 1、提高自有资金比例，拓宽融资渠道
67	2、增加不动产供应量，平抑房价
67	3、改变经济适用房不“经济”的现状，锁定目标消费人群 68 4、投资机构区域从郊区
	迁移回市内四区 报告说明 表目录 3 表1 1999 - 2003年中国国民经济发展和房地产投资
6	表2 2004年1 - 3季度中国房价和地价上涨超过10%的城市 9 表3 1995 - 2003年中国全国房
	地产开发企业(单位)个数及所占比例 11 表4 2004年1 - 9月中国各地区房地产开发规模与开、
	竣工面积增长情况 22 表5 景气指数
22	表6 2003年青岛市1 - 4季度房地产开发投资额及变动情况 26 表7 2003年青岛市商品房供
	销规模和产品结构
27	表8 2004年青岛市1 - 2季度房地产开发投资额及变动情况 29 表9 2003年青岛市土地出让
	方式及出让收益
30	表10 青岛市基准地价
31	表11 房地产开发成本费用
33	表12 2003年末至2004年青岛市房地产售价及销售、预售面积情况 34 表13 青岛市房地产
	价格指数
36	表14 青岛市商品房屋销售情况
41	表15 青岛市高档楼盘市场定位
42	表16 高档物业不同区域价格对比
43	表17 2004年青岛市写字楼项目一览表
51	表18 青岛海信房地产股份有限公司市场竞争力评估
52	表19 青岛市房地产企业市场竞争力得分比较
56	表20 土地供应相关政策
57	表21 资金供应相关政策
58	表22 市场运作相关政策
66	表23 2005 - 2009年青岛市房地产市场结构预测
图目录	4 图1 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较情况 5 图2 2004年1 - 10
	月全国房地产开发投资总额
6	图3 2004年第3季度中国35个大中城市房屋租售价格指数比较 10 图4 2004年1 - 9月东、中
	、西部房地产开发投资额
14	图5 2000 - 2004年10月中国商品房销售额、销售给个人的销售额及同期相比增幅 17 图6

青岛市房地产投资类别变化

23 图7 2003年青岛市房地产季度投资额变动图

23 图8 青岛房地产开发投资指数图

24 图9 青岛市房地产新开工面积分类指数图

24 图10 青岛市房地产竣工面积分类指数图

27 图11 2004年1 - 3季度青岛市房地产季度投资额变动图 28 图12 2004年青岛市房地产投资构成

29 图13 2003年青岛市土地出让面积

30 图14 2003年青岛市土地出让纯收益情况

33 图15 2003年末至2004年青岛市房地产价格变动

37 图16 2003年青岛市商品房销售面积和销售额

37 图17 2003年下半年青岛市住宅销售面积和销售额

38 图18 2004年1 - 8月份青岛市商品房销售面积和销售额 38 图19 2004年1 - 8月份青岛市住宅销售面积和销售额

41 图20 高档物业各户型所占比例分配图

59 图21 2004年主要房地产企业对当年房地产投资额的预期情况 59 图22 2004年主要房地产企业对上半年房地产企业所获取的银行贷款的预期情况 64 图23 2005 - 2009年商品房竣工面积预测

64 图24 2005 - 2009年商品房竣工面积增长率预测

65 图25 2005 - 2009年青岛市商品房销售面积预测

65 图26 2005 - 2009年青岛市商品房销售面积增长率预测 66 图27 2004年青岛市房地产市场结构

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46016.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）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提供专业投资咨询报告、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。