



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2004-2005年大连房地产市场研究年度报告

# 一、调研说明

《2004-2005年大连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/46022.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 2 （一）现状

2 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 2 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 6 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

9 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 12 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 13 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 14 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年大连市房地产市场概况 16 （一）现状与结构

16 1、房地产市场化程度较高，住宅产业化过程逐步推进

16 2、商品房建设小幅增长，销售额与销售面积有大幅增长，商品房空置率下降 17 3、房地产出现过热征兆

17 4、融资渠道依然单一

17 5、住房公积金贷款增势明显

17 6、住宅配套公建成为开发主旋律

#### 18 （二）开发投资

18 1、房地产开发投资占固定资产投资的比重过大

20 2、房地产投资累计增幅逐月加快

21 3、各种所有制经济投资重点各有不同，股份制经济在投资中占主导地位 22 4、中低档住宅和经济适用房是银行信贷投资重点

23 5、融资渠道依然存在单一的问题

#### 23 （三）土地供给、购置、开发状况及价格

23 1、土地储备制度全面启动，土地供应节奏放缓，前期供应量减少，后期有所放量 24 2

、西、北部土地交易占绝对领先地位

24 3、土地交易价格持续上升，2004年1季度上升迅速

26 (四) 商品房市场价格

26 1、销售价格：总体小幅上升，2000 - 4000元/平方米价位居主导 28 2、租赁价格：同比持续下滑 三、2004年大连市房地产市场供需分析 30 (一) 供需概况

30 1、供求结构失衡，结构性泡沫出现

30 2、供求总量基本平衡

30 3、外地人购房现象明显，销售额大幅增长

31 (二) 细分物业市场供给与需求

31 1、住宅：中低价住宅占据绝对优势，销售势头良好

35 2、经济适用房：建设逐步增加

35 3、高档住宅：供求结构失衡，供应量大幅增加；需求依然旺盛 36 4、办公楼：以消化供应存量为主，空置率下降

38 5、商业营业用房：热度开始回升，投资增幅较大 39 (三) 二手房市场：销售增长较快，价格稳步增长，逼近新房 39 1、二手房市场增长较快

40 2、二手房价格全面逼近新房 四、2004年大连市房地产重点区域市场发展状况 41 (一) 概况

41 (二) 中山区：开发最热点区域

42 (三) 西岗区：经济发达，房价稍低

42 (四) 沙河口区：临海区域，房价较高

42 (五) 甘井子区：价格最低；新盘较多

43 (六) 热点区域

43 1、青泥洼：商务开发潜力日益见长

44 2、西安路：商务氛围完善，价值日益提升

44 3、泉水区域：未来房地产开发的重点区域

44 4、站北凯旋广场与香炉礁商业物流区：商业重点建设工程 五、2004年大连市房地产市场竞争格局分析与重点企业竞争力评价 46 (一) 竞争格局

46 1、品牌企业作用凸现，龙头企业培育时机成熟

46 2、股份制企业表现突出，投资额占据绝对领先地位

46 3、普通住宅开发是竞争的主要方面，写字楼竞争是未来竞争方向 47 (二) 重点企业竞争力评价 六、2005 - 2009年大连市房地产市场发展因素分析 48 (一) 政策法规：宏观调控作用

明显

48 1、国家出台一系列宏观调控政策

50 2、房地产市场的规范力度空前

50 3、土地的总量控制和结构控制政策

50 4、《大连市经济适用住房建设和销售管理办法》提供政策保障 51 (二) 金融：加息产生多重影响

52 (三) 经济环境：GDP增长迅速，人均GDP将达中等发达国家水平 54 (四) 购买力及需求

54 1、居民购买力水平：增长明显

54 2、居民居住现状：居住水平提高还有很大潜力

55 3、外地人的购房需求不断扩大

56 (五) 社会

56 1、汽车等交通工具的进步将带动大连房地产业向城郊拓展 56 2、旧城改造力度加大，创造巨大住房潜力

七、2005 - 2009年大连市房地产市场发展趋势 57 (一) 市场发展趋势

57 1、土地供应将进一步减少

57 2、市场价格继续平稳上涨

57 3、住宅产业化趋势得到进一步加强

58 4、融资渠道将大大拓宽

58 5、纯住宅项目日趋减少

59 (二) 结构发展趋势

59 1、中档住宅的销售将继续旺盛

59 2、高档住宅依然有较大的需求空间

59 3、二手房显现增值空间，高端二手房需求旺盛

60 4、商住两用楼发展势头稳中有升，作为过渡形态仍有一定的发展空间

八、2005 - 2009年大连市房地产市场发展预测 61 (一) 市场规模预测

63 (二) 市场结构预测 九、建议 64 (一) 政府：加强房地产市场宏观调控，提升服务质量

64 1、进一步规范土地市场，做好土地储备工作

64 2、加强对房地产企业在建项目的服务、跟踪与监督

65 3、提供优惠措施，扩大外来人口的购房需求

65 4、密切注意房地产过热现象，建立房地产预警体系

65 (二) 开发商：提升大连市商品房建设水平

65 (三) 投资者：谨慎投资 报告说明 表目录 2 表1 1999 - 2003年中国国民经济发展和房地产投资

3 表2 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较 6 表3 2004年1 - 3季度全国房价

和地价上涨超过10%的城市 8 表4 1995 - 2003年中国全国房地产开发企业(单位)个数及所占比例 10 表5 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 19 表6 2000 - 2004年大连市房地产投资占固定资产投资的比重 19 表7 2004年各月大连市累计固定资产投资额及房地产开发额 21 表8 1995 - 2003年大连和沈阳房地产开发投资额对比

21 表9 1992 - 2001年大连和沈阳住宅投资额对比

22 表10 2003年大连市各种所有制经济对商品房的投资情况 25 表11 大连市高价地、中高价地、和中低价地的分布

31 表12 1992年以来大连市内四区住宅商品房开发情况表 32 表13 2004年1季度大连市住宅售价

32 表14 2004年2季度大连市住宅售价

33 表15 2004年2季度大连开盘销售的主要住宅楼盘

33 表16 2004年第2季度大连新落成的主要楼盘

34 表17 2004年第3、4季度大连市入住的主要楼盘

34 表18 2005年大连市入住的主要楼盘

38 表19 2004年大连市部分写字楼租金及售价

38 表20 2004年第2季度大连店铺新开售项目

39 表21 2004年2季度大连新开业商业项目

41 表22 1992 - 2004年大连市市内四区商品房开发情况表 47 表23 大连市房地产市场重点企业竞争力评价结果

49 表24 2004年国家出台政策综述

52 表25 2004年各季度大连市GDP及增长情况

53 表26 2000 - 2004年大连市GDP及增长情况

54 表27 2004年大连市城市居民人均可支配收入和人均消费支出情况 55 表28 1990 - 1998年大连、沈阳人均居住面积对比

61 表29 2005 - 2009年大连市房地产开发投资预测

62 表30 2005 - 2009年大连市商品房竣工面积预测

62 表31 2005 - 2009年大连市商品房销售面积预测

63 表32 2005 - 2009年大连市房地产市场结构预测

图目录 3 图1 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较 4 图2 2004年1 - 10月中国房地产开发投资总额

5 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 9 图4 2004年1 - 9月东、中、西部房地产开发投资额

- 13 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 19 图6  
2000 - 2004年大连市房地产投资占固定资产投资的比重 20 图7 2004年各月大连市累计固定资  
产投资额及房地产开发额 22 图8 2003年大连市各种所有制经济的投资情况  
24 图9 2003年大连市区内成交土地块数分布  
26 图10 2003 - 2004年大连市土地交易价格指数  
27 图11 2004年大连市商品房价格分布  
28 图12 2003 - 2004年大连市房屋销售价格指数  
28 图13 大连市房屋租赁市场户型比例  
29 图14 2003 - 2004年大连市房屋租赁价格指数  
53 图15 2000 - 2004年大连市GDP及增长情况  
53 图16 2003年大连、沈阳、成都和北京的GDP比较  
55 图17 主要省市人均住房建筑面积  
61 图18 2005 - 2009年大连市房地产开发投资预测  
62 图19 2005 - 2009年大连市商品房竣工与销售面积预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46022.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。