



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2004-2005年长沙房地产市场研究年度报告

## 一、调研说明

《2004-2005年长沙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/46024.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年长沙市房地产市场概况 16 （一）现状

16 1、商品房交易持续升温，市场需求较为旺盛

16 2、新开工面积与竣工面积增速明显放缓

17 3、商品房上市量继续放大，非住宅商品房比重加大

18 4、商品房价格略有增长，增幅波动较大

19 5、二手房交易活跃，政策促进作用明显

19 6、房地产抵押登记保持较高增幅，个人住房抵押贷款增幅趋缓 20 7、旧城改造力度减弱，新区建设速度加快

21 8、经济适用住房建设适度调控，商品房市场结构更趋合理 21 （二）开发投资

21 1、房地产开发投资占固定资产投资和GDP的比重呈逐年上升趋势 21 2、各季度房地产投资总额保持持续上升态势

22 3、房地产投资增幅回落

23 4、住宅投资有较大幅度的增长

24 5、写字楼投资增长迅速

24 （三）市场价格

24 1、土地价格增速高于房价增速

25 2、销售价格：增幅处于周边省会城市的中下水平

27 3、租赁价格：低于全国平均水平 三、2004年长沙市房地产市场供需分析 28 (一) 供需概况

28 1、住宅在商品房建设和销售中占据主导地位

29 2、结构性矛盾开始显现

30 3、市场需求较为旺盛，商品房尤其是住宅销售增幅很大 31 (二) 细分物业市场供给与需求

31 1、普通住宅

32 2、经济适用房：施工比例较大，销售良好

32 3、高档住宅：供给规模扩大，销售有所增长

34 4、办公楼：市场不够成熟，供应规模扩大

39 5、商业营业用房

40 (三) 二手房市场供给与需求

40 1、二手房交易量增加迅速

41 2、住房一、二级市场交易差距明显缩小，但仍落后于其他先进城市

四、2004年长沙市房地产重点区域市场发展状况 42 (一) 概况

42 1、房地产开发投资

43 2、施工面积

44 3、竣工面积

46 4、销售面积

47 (二) 雨花区：长沙房地产市场主力区域

48 (三) 芙蓉区：仅次于雨花区

48 (四) 天心区：潜力巨大

49 (五) 郊区：房地产企业战略转移的选择区域

52 (六) 主要热点区域 五、2004年长沙市房地产市场竞争格局分析与重点企业竞争力评价 53 (一) 竞争格局分析

53 1、外地企业纷纷进入，竞争加剧

53 2、行业集中度低，缺乏大型的、高品牌知名度的房地产企业 54 3、企业数量有所增加，主要分布在芙蓉区与雨花区，其他城区分布较均匀，郊区很少 55 (二) 重点企业竞争力评价 六、2005 - 2009年长沙市房地产市场发展因素分析 56 (一) 政策法规

56 1、国家政策：从金融、土地等多方面加强宏观调控

57	2、《关于进一步搞活房地产市场的若干意见》：多方面促进长沙房地产市场发展	58	3
	、《关于进一步加强住房公积金管理工作的通知》：科学管理公积金，提高服务效率	59	4、
	央行加息：多方面影响	60	(二) 经济：高速增长创造房地产广阔发展空间
61	(三) 人口：平稳增长产生更多居住需求		
62	(四) 社会		
62	1、居民购买力水平提高，居住支出大幅增长		
63	2、居民居住现状：向提高居住质量迈进	七、2005 - 2009年长沙市房地产市场发展趋势	65
	(一) 市场发展趋势		
65	1、房地产开发投资保持较稳定的趋势		
65	2、加息压力日益显现，长沙房地产行业加速洗牌		
65	3、住宅价格有较大的上升空间		
66	4、房地产企业内的“马太效应”将愈加明显		
66	(二) 结构发展趋势		
66	1、住房与经济适用房比重下降		
66	2、二级市场进一步放量增长	八、2005 - 2009年长沙市房地产市场发展预测	67
	(一) 市场规模预测		
68	(二) 市场结构预测	九、建议	70
	(一) 政府：进一步明确房地产市场发展的指导思想，加强宏观调控；调整房地产供给结构；深化住房保障制度改革	71	(二) 企业：走品牌建设道路
71	(三) 投资者：住宅投资较稳妥	报告说明	表目录
	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	11	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
23	表6 2002 - 2003年长沙市住宅开发总投资额		
24	表7 2003 - 2004年长沙市住宅开发总投资额		
25	表8 2003年长沙市城市地价指数变化状况		
28	表9 2003 - 2004年长沙市住宅施工与竣工面积		
29	表10 2004年1 - 3月长沙市商品房建设与销售情况分析	30	表11 2003 - 2004各季度长沙市商品房交易统计表
31	表12 2004年1 - 10月长沙市商品房及住宅销售情况		
31	表13 2003年长沙市商品住房销售情况		
31	表14 2003年长沙市住宅销售与空置面积情况		

32	表15	2003年长沙市经济适用房建设情况
34	表16	2002 - 2004年长沙市办公楼开发投资及建设状况
36	表17	2002 - 2003年长沙市办公楼需求分析
36	表18	2003 - 2004年长沙市办公楼竣工、销售状况
37	表19	2004年长沙市写字楼需求情况分地区分析
38	表20	2004年长沙市办公楼租赁价格分析
40	表21	2004年1 - 6月长沙市商业用房需求分析
41	表22	2003 - 2004各季度长沙市二手房交易统计表
42	表23	2003 - 2004年长沙市各地区房地产开发投资额分析
43	表24	2004年1 - 6月长沙市各区房屋施工面积
45	表25	2004年1 - 6月长沙市各类商品房竣工面积
46	表26	2004年1 - 6月长沙市商品房销售面积
54	表27	2004年长沙市各资质企业数量
54	表28	2004年长沙市房地产企业数量
55	表29	长沙市房地产市场重点企业竞争力评价结果
56	表30	2004年国家出台政策综述
63	表31	1980 - 2002年长沙市人均居住面积统计
67	表32	2005 - 2009年长沙市房地产开发投资预测
68	表33	2005 - 2009年长沙市商品房竣工面积预测
68	表34	2005 - 2009年长沙市商品房销售面积预测
69	表35	2005 - 2009年长沙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
16	图6	2003 - 2004年长沙市商品房建设各指标状况
17	图7	2003 - 2004年长沙市商品房预售情况
18	图8	2004年1 - 6月长沙市预售商品房结构组成
18	图9	1998 - 2003年长沙市商品房价格变化及增幅
19	图10	1998 - 2004年长沙市二手房成交面积对比图
20	图11	1998 - 2004年长沙市房地产抵押面积对比图

22 图12 2003 - 2004年长沙市各季度房地产投资额及增幅 23 图13 2001 - 2004年长沙市房地产投资额对比分析

24 图14 2002 - 2004年长沙市写字楼投资额

25 图15 2003 - 2004年各季度长沙市土地交易价格指数

26 图16 1998 - 2004年长沙市商品房销售均价及增幅

26 图17 2003 - 2004年长沙市各季度商品房销售价格指数 27 图18 2003 - 2004年长沙市各季度房屋租赁价格指数

35 图19 2002 - 2004年长沙市办公楼建设状况

36 图20 2002 - 2003长沙市办公楼销售面积

37 图21 2003 - 2004长沙市办公楼开发投资额

38 图22 2003 - 2004年长沙市各区写字楼需求状况

43 图23 2003 - 2004年长沙市各区房地产开发投资额及所占比例对比 44 图24 2004年1 - 6月长沙市各区房屋施工面积

45 图25 2004年1 - 6月长沙市各区房屋竣工面积所占比例 46 图26 2004年1 - 6月长沙市各区房屋销售面积所占比例 60 图27 1999 - 2003年长沙市GDP增长情况

67 图28 2005 - 2009年长沙市房地产开发投资预测

68 图29 2005 - 2009年长沙市商品房竣工与销售面积预测

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46024.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。