



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 2004-2005年成都房地产市场研究年度报告

## 一、调研说明

《2004-2005年成都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/46026.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年中国房地产行业现状与特点 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，供需在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 6 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 7 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 11 （二）特点

11 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、开发企业处于垄断竞争状态，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年成都市房地产市场概况 16 （一）现状与结构

16 1、新开工面积不足的状况有所缓解，商品房在建规模有所增长，销售旺盛 17 2、开发投资额有所增长，住宅预售面积同比涨幅较大

17 3、一季度开发投资增速回落、商品房新开工面积减少、销售旺盛、房价上涨、空置房面积下降；二季度供销两旺，商品房市场持续繁荣；三季度新开工面积下降，商品房价格稳中有升 19 （二）开发投资

19 1、开发投资额呈稳步持续增长态势

20 2、商业营业用房投资增长速度最快，住宅投资额仍居首位但增长速度呈下滑趋势，办公楼投资呈负增长 20 3、国内投资减少，自筹资金比例上升，外商投资增长迅猛 22 （三）土地供给、购置、开发状况及价格

23 （四）市场价格

23 1、房屋销售价格分析

24 2、房屋租赁价格分析 三、2004年成都市房地产市场供需分析 25 （一）供需概况

25 1、居民购买力水平分析

26 2、居民居住现状

26	(二) 细分物业市场供给与需求
26	1、住宅
29	2、经济适用房
30	3、高档住宅
32	4、办公楼
35	5、营业用房
37	(三) 二手房市场供给与需求
40	四、2004年成都市房地产重点区域市场发展状况
40	(一) 城西地区房地产市场分析
40	(二) 城南地区房地产市场分析
40	(三) 城中地区房地产市场分析
41	(四) 郊区房地产市场分析
41	(五) 主要热点区域分析
41	1、城东
42	2、城西
43	五、2004年成都市房地产市场竞争格局分析与重点企业竞争力评价
43	(一) 竞争力指标体系
44	(二) 竞争力评价结果
45	六、2005 - 2009年成都市房地产市场发展因素分析
45	(一) 政策法规
45	1、有利方面
46	2、不利方面
47	(二) 经济环境
48	(三) 人口
49	七、2005 - 2009年成都市房地产市场发展趋势
49	(一) 市场发展趋势
49	1、投资规模加大
49	2、房价稳中有升，涨幅适度回落
49	3、土地供给趋紧
50	(二) 结构发展趋势
50	1、多层住宅 身价会上涨
50	2、电梯公寓 量多价格稳
50	3、花园别墅 定价走两极
51	4、商业地产 售价有悬念
52	八、2005 - 2009年成都市房地产市场发展预测
52	(一) 预测依据
52	(二) 市场规模预测
53	(三) 市场结构预测

53	1、商品房
54	2、经济适用房 矛盾中发展
54	3、二手房蓄势待发 九、成都市房地产市场发展策略 55 (一) 进一步加强宏观调控
55	(二) 以人为本, 吸引和留住人才
55	(三) 壮大实力, 实现规模经济
56	(四) 全面实施品牌战略
56	(五) 提高科技含量, 加紧实现网络科技
57	(六) 不断开展营销创新 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
5	表2 2004年1 - 3季度全国房价和地价上涨超过10%的城市 8 表3 全国各年房地产开发企业(单位)个数及所占比例
10	表4 2004年1 - 9月各地区房地产开发规模与开、竣工面积增长情况 19 表5 2004年1 - 10月成都市房地产开发投资
20	表6 2004年1 - 7月成都市房地产投资资金来源构成
21	表7 2004年1 - 10月成都市房地产投资资金来源构成
25	表8 成都市居民收支状况统计
26	表9 成都市居民人均居住面积统计
26	表10 2003年成都市城乡人均居住面积增长情况
27	表11 1995 - 2003年成都市住宅开发面积情况统计
28	表12 1996 - 2003年成都市主要年份住宅销售情况统计 30 表13 成都市主要年份别墅开发面积情况统计
32	表14 成都市写字楼开发面积情况统计
34	表15 成都市主要年份写字楼销售情况统计
35	表16 成都市商业用房开发面积情况统计
36	表17 成都市主要年份商业用房销售情况统计
43	表18 企业竞争力评价指标体系
44	表19 成都市重点房地产企业竞争力评价 图目录 3 图1 2004年1 - 9月中国商品房施工、竣工、销售进度比较情况 4 图2 2004年1 - 10月全国房地产开发投资总额
5	图3 2004年第3季度35个大中城市房屋租售价格指数比较 9 图4 2004年1 - 9月中国东、中、西部房地产开发投资额 13 图5 2000 - 2004年10月全国商品房销售额、销售给个人的销售额及同期相比增幅 16 图6 2004年1 - 6月成都市各种开工项目面积
21	图7 2004年1 - 10月成都市房地产投资资金来源构成

- 22 图8 2001 - 2004年3季度成都土地销售价格指数
- 23 图9 2001 - 2004年3季度成都房屋销售价格指数
- 24 图10 2001 - 2004年3季度成都房屋租赁价格指数
- 27 图11 1995年成都市住宅开发面积增长情况
- 28 图12 2004年成都市住宅价格状况
- 29 图13 1996 - 2003年成都市主要年份住宅销售情况统计图 30 图14 成都市主要年份别墅开发面积折线图
- 31 图15 2004年1 - 6月成都市别墅供应比例
- 31 图16 2004年上半年成都市别墅供应量与2003年同期比较 33 图17 成都市写字楼开发面积情况统计
- 35 图18 成都市主要年份写字楼销售情况统计
- 36 图19 成都市商业用房开发面积情况统计图
- 37 图20 成都市主要年份商业用房销售情况统计
- 39 图21 2004年上半年成都市房地产投放项地域分布图

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/46026.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。